

Информация к протоколу разногласий по замечаниям аппарата Думы города Сургута, информации прокуратуры города Сургута к проекту решения Думы города Сургута «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте»

№ п/п	Замечания аппарата Думы города	Текст проекта	Предложения Администрации города	Информация аппарата Думы города к протоколу разногласий
1.	Предлагаем п.6-10 части 2 проекта решения слова «договора аренды» в соответствующих падежах исключить. И в случае необходимости, более детально проработать механизм приобретения гражданами, состоящими в трудовых отношениях с органами, которым жилые помещения переданы по договору аренды, в собственность граждан.	«6) пункт 1 части 1 статьи 13 изложить в следующей редакции: «1) находящихся в пользовании по договорам коммерческого найма и договорам аренды»; 7) в части 20 статьи 13 слова «находящихся в пользовании граждан на условиях договора найма жилого помещения на коммерческой основе» заменить словами «находящихся в пользовании на условиях договоров аренды и договоров коммерческого найма»; 8) пункт 22 статьи 13 изложить в следующей редакции: «22. Сторонами по договору купли-продажи являются Администрация города с одной стороны и граждан, проживающий в жилом помещении по договору коммерческого найма либо по договору найма, заключенному в	Согласиться, изложив п.6-10 в уточненной редакции: «6) пункт 1 части 1 статьи 13 изложить в следующей редакции: «1) находящихся в пользовании по договорам коммерческого найма или договорам найма, заключенным в соответствии с договором аренды»; 7) в части 20 статьи 13 слова «находящихся в пользовании граждан на условиях договора найма жилого помещения на коммерческой основе» заменить словами «находящихся в пользовании на условиях договора коммерческого найма или договора найма, заключенного в соответствии с договором аренды»; 8) пункт 22 статьи 13 изложить в следующей редакции: «22. Сторонами по договору купли-продажи являются Администрация города с одной	Из редакции, предлагаемой Администрации города следует, что жилые помещения, находящиеся в пользовании на условиях договора найма, заключенного в соответствии с договором аренды могут быть проданы проживающим в них гражданам. В первоначальной редакции Порядка муниципальных жилых помещений по договорам коммерческого найма не предполагалась продажа жилых помещений, которые будут передаваться в аренду органам государственной власти для проживания их

	соответствии с договором аренды, с другой стороны»; 9) пункт 23 статьи 13 изложить в следующей редакции: «23. По соглашению сторон при заключении договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в пользовании на условиях договора коммерческого найма или договора аренды, стороной по договору купли-продажи могут быть граждане, постоянно с ним проживающие.». 10) часть 24 статьи 13 изложить в новой редакции: «24. С целью приобретения жилого помещения, находящегося в пользовании: 1) на условиях договора коммерческого найма в собственность граждане обращаются в Администрацию города с заявлением о намерении приобрести занимаемое ими помещение по договору купли-продажи не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: - справка с места жительства о составе семьи; - договор коммерческого найма; - письменное соглашение, заключенное нанимателем с	сторонами и гражданами, проживающий в жилом помещении по договору коммерческого найма или по договору найма, заключенному в соответствии с договором аренды, с другой стороны»; 9) пункт 23 статьи 13 изложить в следующей редакции: «23. По соглашению сторон при заключении договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в пользовании на условиях договора коммерческого найма или договоров найма, заключенным в соответствии с договором аренды, стороной по договору купли-продажи могут быть граждане, постоянно с ним проживающие.». 10) часть 24 статьи 13 изложить в новой редакции: «24. С целью приобретения жилого помещения, находящегося в пользовании: 1) на условиях договора коммерческого найма в собственность граждане обращаются в Администрацию города с заявлением, подписанным всеми членами семьи, проживающими по договору коммерческого найма, о намерении приобрести занимаемое ими помещение по договору купли-продажи, не	работников. Кроме того, возникает вопрос о каком договоре найма идет речь?, кто будут сторонами в договоре? Полагаю, что имеется риск признания в судебном порядке таких «договоров найма» договорами социального найма, тогда речь будет идти о приватизации жилых помещений, а не об их продаже. Предлагаем следующее: 1) в пунктах 6-10 части 2 проекта решения исключить слова «договора аренды» Или 2) исключить из проекта решения нормы, регулирующие предоставление жилых помещений по договорам аренды, часть 1 статьи 2 – исключить, в части 2 статьи 2 слова «пунктах 2-10» исключить, пункт 1 части 4 статьи 2 изложить в следующей редакции
--	--	---	---

	проживающими совместно с ним гражданами, об участии указанных граждан в приобретении жилья в общую собственность; - технический и кадастровый паспорт; - акт сверки расчётов платы на коммерческий наём. 2) на условиях договора аренды в собственность граждане обращаются в Администрацию города с заявлением о намерении приобрести занимаемое ими помещение по договору купли-продажи не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: - ходатайство руководителя органа, учреждения, с которым заключен договор аренды и с которым работник состоит в трудовых отношениях. Ходатайство должно содержать полное наименование органа, учреждения, с указанием его организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение (для направления корреспонденции) органа, учреждения, а также фамилия, имя, отчество, занимаемая должность, стаж работы специалиста для которого орган,	позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: - справка с места жительства о составе семьи; - договор коммерческого найма; - технический и кадастровый паспорт; - акт сверки расчётов платы на коммерческий наём. 2) на условиях договора найма, заключенного в соответствии с договором аренды, граждане, проживающие в жилом помещении обращаются в Администрацию города с заявлением, подписанным всеми членами семьи, о намерении приобрести занимаемое ими помещение по договору купли-продажи не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: - ходатайство руководителя органа, учреждения, с которым заключен договор аренды и с которым работник состоит в трудовых отношениях.	«необеспеченные жилыми помещениями граждане, состоящие в трудовых отношениях с государственными органами и государственными учреждениями».
--	--	--	--

		учреждение ходатайствует о выкупе занимаемого им жилого помещения на условиях договора купли-продажи; - справка с места жительства о составе семьи; - договор аренды; - письменное соглашение, заключенное между совместно проживающими по договору аренды гражданами, об участии указанных граждан в приобретении жилья в общую собственность; - технический и кадастровый паспорта; - акт сверки расчётов платы аренду жилого помещения.».	Ходатайство должно содержать полное наименование органа, учреждения, с указанием его организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение (для направления корреспонденции) органа, учреждения, а также фамилия, имя, отчество, занимаемая должность, стаж работы специалиста для которого орган, учреждение ходатайствует о выкупе занимаемого им жилого помещения на условиях договора купли-продажи; - справка с места жительства о составе семьи; - договор аренды; - технический и кадастровый паспорта; - акт сверки расчётов платы за аренду жилого помещения.».	
2.	1) в статье 59 ЖК РФ определены условия и основания предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире, предоставление указанных жилых помещений по договору коммерческого найма не предусмотрено Жилищным кодексом РФ, поэтому предлагается исключить пункт 7 части 4	«7) гражданам, занимающим жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении жилого помещения в указанной коммунальной квартире и отсутствии граждан, претендующих на предоставление освободившегося жилого помещения в	Не согласны, предлагаем изложить пункт в следующей редакции: «7) гражданам, занимающим жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении жилого помещения в указанной коммунальной квартире, в отношении которого	Не принимается, поскольку в статье 59 ЖК РФ определены условия и основания предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире, предоставление указанных жилых помещений по договору коммерческого

	статьи 2 и части 9, 10, 11 статьи 3.	соответствии со ст. 59 ЖК РФ;».	отсутствуют граждане, претендующие на предоставление освободившегося жилого помещения в соответствии со ст. 59 ЖК РФ, в связи с конструктивными особенностями помещения и невозможностью его распределения гражданам на условиях договора социального найма;».	найма не предусмотрено Жилищным кодексом РФ.
	5) Статью 4 исключить, поскольку основания расторжения договора найма жилого помещения отражены в статье 687 Гражданского кодекса РФ.	Статья 4. Расторжение договора аренды, коммерческого найма	Оставить ст.4 в редакции, предлагаемой Администрацией города, в связи с тем, что ст.687 Гражданского кодекса РФ определяет общие основания для расторжения договора найма и не учитывают специфику жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности. В представленном проекте рассматривается порядок и условия предоставления жилых помещений коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности и в данной ситуации органы местного самоуправления, являясь собственником жилого помещения, вправе определять условия расторжения договора коммерческого найма и договора аренды, исходя из целей и предназначения	Не принимается, поскольку основания расторжения договора найма жилого помещения отражены в статье 687 Гражданского кодекса РФ. Полагаем, что при возникновении судебного спора нормы Гражданского кодекса будут иметь большую силу, нежели нормы муниципального правового акта.

			данного фонда. Учитывая характер и категории граждан, которым предоставляются жилые помещения коммерческого использования, отсутствие данной статьи ограничит право собственника имущества распоряжаться жилыми помещениями по назначению. В случае прекращения трудовых отношений с гражданами, занимающими жилые помещения по договорам коммерческого найма, органы местного самоуправления утрачивают право на расторжение договора коммерческого найма или договора аренды. Указанное не позволяет эффективно использовать муниципальное имущество по назначению.	
Информация по проверке прокуратуры города Сургута по изучению проекта нормативного правового акта органа местного самоуправления				
	Замечания прокуратуры города	Текст проекта	Предложения Администрации города	
1	В проекте решения необходимо либо конкретизировать вид и назначение субсидии, либо в п.2 ч.1 ст. 4 Порядка исключить слова «, либо получения субсидии», в ч.2 ст. 4 Порядка исключить слова «, либо при получении субсидии».	«2) предоставления нанимателю и (или) членам его семьи жилого помещения по договору социального найма, либо по договору найма специализированного жилищного фонда, либо получения субсидии;»	Изложить п.2 ч.1 ст. 4 в следующей редакции: « 2) предоставления нанимателю и (или) членам его семьи жилого помещения: - по договору социального найма; - по договору найма специализированного жилищного фонда;	принимается

			- при предоставлении субсидии на строительство или приобретение жилья. В случае предоставления субсидии на строительство жилья, договор аренды либо договор коммерческого найма подлежит расторжению по истечении двух месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию;».	Необходимо уточнить срок расторжения договора коммерческого найма при предоставлении субсидии для приобретения жилья.
2.	В п. 7 ч.4 ст.2 Порядка необходимо разграничить основания предоставления помещений в коммунальной квартире на основании социального и на основании коммерческого найма. Целесообразно конкретизировать, что предоставление жилого помещения на основании коммерческого найма осуществляется случае невозможности в соответствии с законодательством предоставить данное жилое помещение на основании социального найма, а также для создания условий выкупа нанимателями жилого помещения.	«7) гражданам, занимающим жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении жилого помещения в указанной коммунальной квартире в случае отсутствия граждан, претендующих на предоставление освободившегося жилого помещения в соответствии со ст. 59 ЖК РФ;»	Изложить п. 7 ч.4 ст. 2 в следующей редакции: «7) гражданам, занимающим жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении жилого помещения в указанной коммунальной квартире, в отношении которого отсутствуют граждане, претендующие на предоставление освободившегося жилого помещения в соответствии со ст. 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с конструктивными особенностями помещения и невозможностью его распределения гражданам на условиях договора социального найма;»	Не принимается, поскольку в статье 59 ЖК РФ определены условия и основания предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире, предоставление указанных жилых помещений по договору коммерческого найма не предусмотрено Жилищным кодексом РФ.
3.	В проект решения необходимо внести изменения, изложив последний абзац ч. 11 ст. 2, а	«11. ...Решение об отказе в постановке на учет оформляется постановлением Администрации	Изложить последний абзац ч.11 ст. 2 в следующей редакции: «11. ... Решение об отказе в	Принимается. Дополнить аналогичными

	также последний абзац ч.5 ст. 3 Порядка в следующей редакции: «Решение об отказе в постановке на учет принимается Администрацией города в течение 15 дней со дня предоставления заявителем документов. Решение об отказе в постановке на учет оформляется постановлением Администрации. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента принятия решения».	города. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента принятия решения.». «3). ... Решение об отказе оформляется уведомлением в адрес заявителя в течение 7 рабочих дней с момента подачи заявления. Уведомление направляется заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента его подписания.».	постановке на учет принимается Администрацией города в течении 15 рабочих дней со дня предоставления заявителем документов. Решение об отказе в постановке на учет оформляется постановлением Администрации города. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента принятия решения.». Изложить последний абзац ч.5 ст. 3 в следующей редакции: «3. ... Решение об отказе оформляется постановлением Администрации города в течении 15 рабочих дней со дня предоставления заявителем документов. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю не позднее 3 рабочих дней с момента принятия решения.».	предложениями последние абзацы частей 10, 13, 16 статьи 2
--	--	---	--	---

Руководитель аппарата Думы города

Р.Ю. Васильев