



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Думы города
«О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД
«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»

«08» сентября 2020 г.

№ КСП-01-17-45

Настоящее заключение подготовлено в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате города, утверждённым решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IV ДГ, и на основании проведённой экспертизы проекта решения Думы города «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «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» (далее – проект решения).

По результатам экспертизы проекта решения и представленных к нему материалов отмечаем следующее.

1. В нарушение части 10 статьи 39 Регламента Думы города¹ в пояснительной записке к проекту решения отсутствуют финансово-экономическое обоснование проекта и прогноз социально-экономических последствий его принятия.

2. Проектом решения предлагается внести следующие изменения в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД²:

2.1. Статью 12 «Передача в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений» приложения 1 к решению изложить в новой редакции.

Согласно пояснительной записке к проекту решения статья 12 «Передача в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений» приложения 1 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД изложена в новой редакции в связи с принятием Администрацией города административного регламента представления муниципальной услуги «Передача гражданами в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений»,

¹ Решение Думы города Сургута от 27.04.2006 № 10-IV ДГ «О регламенте Думы города Сургута» (далее – Регламент Думы города).

² Решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «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» (далее - решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД).

утвержденного постановлением Администрации города от 12.02.2018 № 1013³. Из статьи 12 приложения 1 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД исключен перечень документов, необходимый для передачи в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений. Согласно пункту 1.1 части 1 предлагаемой редакции статьи 12 перечень документов, прилагающихся к заявлению о передаче гражданами в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений, устанавливается административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Передача гражданами в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений».

Кроме того, в части 1 предлагаемой редакции статьи 12 отражено, что «граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, *вправе в порядке* Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», *административного регламента предоставления муниципальной услуги* «Передача гражданами в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений», утвержденного постановлением Администрации города, передать принадлежащие им на праве собственности по договору приватизации и свободные от обязательств жилые помещения в муниципальную собственность».

Отмечаем, что в соответствии с пунктом 4 статьи 2 и подпунктом 3 пункта 2 статьи 12 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» административный регламент - нормативный правовой акт, *устанавливающий порядок предоставления государственной или муниципальной услуги и стандарт предоставления государственной или муниципальной услуги*. Структура административного регламента должна содержать разделы, устанавливающие, в том числе, *состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур*, требования к порядку их выполнения. Согласно абз. 3 раздела I приложения к постановлению Администрации города от 12.02.2018 № 1013 административный регламент устанавливает *сроки и последовательность административных процедур при предоставлении муниципальной услуги управлением учета и распределения жилья Администрации города*. Вследствие чего, административный регламент не может устанавливать перечень документов и определять порядок передачи гражданами принадлежащих им на праве собственности по договору приватизации и свободных от обязательств жилых помещений в муниципальную собственность. Предлагаем статью 12 приложения 1 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД оставить в прежней редакции.

2.2 В пункте 4 части 2 статьи 13 приложения 1 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД согласно пояснительной записке предлагается изменить условия выкупа муниципальных жилых помещений для сотрудников государственных органов (учреждений), установив возникновение права выкупа «при наличии трехлетнего стажа в государственных органах (учреждениях)» на момент принятия решения о заключении договора купли-продажи муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования. В действующей редакции решения городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД предусмотрен

³ Постановление Администрации города Сургута от 12.02.2018 № 1013 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Передача гражданами в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений» (далее – административный регламент, постановление Администрации города от 12.02.2018 № 1013).

пятилетний стаж. Отмечаем, что для работников органов местного самоуправления муниципального образования городской округ город Сургут и иногородних граждан, приглашенных на работу в учреждения, финансируемые за счет средств местного бюджета, условие выкупа не изменилось и осталось прежним – наличие пятилетнего стажа. При этом обоснования изменения условия выкупа муниципальных жилых помещений только для сотрудников государственных органов (учреждений) к проекту решения не представлены, сведения о количестве граждан, относящихся к вышеуказанной категории, отсутствуют. Предлагаем пункт 4 части 2 статьи 13 приложения 1 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД оставить в прежней редакции либо установить равные условия для всех вышеуказанных категорий.

2.3. В пункте 3 части 5 статьи 13 приложения 1 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД слово «продавцом» заменить словом «покупателем» для устранения технической ошибки.

2.4. В статье 13 приложения 1 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД согласно пояснительной записке предлагается установление льготного периода (сроком до одного года) по оплате задолженности по договорам купли-продажи муниципальных жилых помещений в коммунальной квартире и муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования при наличии следующих условий:

- покупатель ни разу не пользовался льготным периодом по договору купли-продажи;
- жилое помещение по договору купли-продажи с рассрочкой платежа является для покупателя единственным местом для постоянного проживания;
- покупатель попал в трудную жизненную ситуацию (увольнение с работы, временная нетрудоспособность)».

Отмечаем, что понятие «задолженность по договорам купли-продажи муниципальных жилых помещений» в проекте решения не определено, например, это плановый ежемесячный платеж в соответствии с договором купли-продажи или просроченная задолженность по внесению ежемесячного платежа. Кроме того, не конкретизировано какое количество условий необходимо для установления льготного периода - выполнение одного или одновременно всех вышеуказанных условий. Также не определено понятие «временная нетрудоспособность», так как временное отсутствие возможности работника исполнять трудовые обязанности может возникать по разным причинам (болезнь, травма, необходимость ухода за больным членом семьи и другие). Предлагаем уточнить понятия «задолженность по договорам купли-продажи муниципальных жилых помещений» и «временная нетрудоспособность» (в том числе период временной нетрудоспособности), а также условия установления льготного периода (сроком до одного года) по оплате задолженности по договорам купли-продажи муниципальных жилых помещений в коммунальной квартире и муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

2.5. Часть 2 статьи 2 приложения 2 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД предлагается дополнить категорией граждан (организаций), *имеющих право* предоставления (оформления) муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования - граждане, проживающие в муниципальном жилом помещении, в отношении которого рассматривается вопрос оформления договора коммерческого найма - *наниматели и члены его семьи, с которыми ранее*

был заключен договор коммерческого найма, в случае истечения срока действия заключенного договора.

Отмечаем, что обоснования включения в проект решения категории граждан «наниматели и члены его семьи, с которыми ранее был заключен договор коммерческого найма, в случае истечения срока действия заключенного договора» не представлены, сведения о количестве граждан, относящихся к вышеуказанной категории, о количестве жилых помещений и их характеристиках, которые потребуются для предоставления данным лицам, отсутствуют. Также не определены условия предоставления (оформления) муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования. Например, относится ли наниматель к категориям граждан, указанным в пунктах 2-7 части 1 статьи 2 приложения 2 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД, в том числе, к работникам органов местного самоуправления, иногородним гражданам, приглашенным на работу в учреждения, финансируемые за счет средств местного бюджета, гражданам, оказавшимся в трудной ситуации.

На основании вышеизложенного, предлагаем представить обоснования включения в проект решения категории *«наниматели и члены его семьи, с которыми ранее был заключен договор коммерческого найма, в случае истечения срока действия заключенного договора»* и уточнить условия предоставления (оформления) данной категории муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

2.6. В пункте 3 части 3 статьи 2 приложения 2 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД согласно пояснительной записке предлагается уточнить (дополнить) категорию граждан, имеющих право предоставления муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в коммунальной квартире, домостроениях деревянного исполнения либо в бараках, сборно-щитовых домах, имеющих физический износ свыше 50% (далее - домостроения малоэтажной застройки) - граждане, состоящие в трудовых отношениях с организациями, обслуживающими жилищный фонд города Сургута, и выполняющие обязанности «рабочих по комплексному обслуживанию и ремонту зданий, штукатуров - маляров, сантехников, сантехников-слесарей, электрогазосварщиков, кровельщиков». Отмечаем, что в материалах к проекту решения отсутствует информация о количестве граждан, выполняющих обязанности «рабочих по комплексному обслуживанию и ремонту зданий, штукатуров - маляров, сантехников, сантехников-слесарей, электрогазосварщиков, кровельщиков», о количестве жилых помещений и их характеристиках, которые потребуются для предоставления данным лицам.

2.7. В части 6 статьи 4, в части 3 статьи 5, в части 3 статьи 6, в части 3 статьи 7 приложения 2 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД по тексту исключить слова «по договорам найма», в связи с уточнением названия административного регламента предоставления муниципальной услуги.

2.8. Абзац 7 пункта 2 части 2 статьи 9 приложения 2 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД предлагается изложить в следующей редакции:

- «приобретения нанимателем либо членами семьи нанимателя в собственность жилого помещения (за исключением вступления в право наследства) на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации при условии обеспечения общей площадью жилого помещения на одного члена семьи не более учетной нормы 14 кв. м».

Согласно пояснительной записке проектом решения предлагается уточнить основания для расторжения договоров аренды или договоров коммерческого найма при приобретении в собственность жилого помещения на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, для сохранения права пользования муниципальным жилым помещением для граждан, получивших наследство, и не обеспеченных жилыми помещениями по норме. Вместе с тем, представленная в проекте решения формулировка является некорректной – исходя из буквального толкования следует, что при вступлении в право наследства договор коммерческого найма, поднайма, договор аренды с государственным органом (учреждением) не расторгается, а в случае приобретения нанимателем (либо членами семьи нанимателя) в собственность жилого помещения на территории города Сургута при условии обеспечения общей площадью жилого помещения на одного члена семьи не более 14 кв. м, то есть ниже учетной нормы, договор расторгается, что противоречит положениям пункта 2 части 8 статьи 1 приложения 2 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД⁴.

Полагаем, что формулировка нормы пункта 8 части 1 проекта решения (абзац 7 пункта 2 части 2 статьи 9 приложения 2 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД) может создавать трудности в процессе правоприменительной практики. Для устранения указанной неоднозначности толкования предлагаем уточнить основания для расторжения договоров аренды или договоров коммерческого найма при приобретении в собственность жилого помещения на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

Контрольно-счетная палата города полагает, что проект решения «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «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» может быть рассмотрен Думой города с учётом информации и предложений, изложенных в настоящем заключении.

И.о. Председателя
Контрольно-счетной палаты города



И.А. Дубровина

Шаева Жанна Александровна
52-82-01

⁴ Пункт 2 часть 8 статьи 1 приложения 2 к решению городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД - муниципальные жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями, которые являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника либо нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя на территории города Сургута и обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 14 кв. м.