



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

РЕШЕНИЕ

Принято на заседании Думы 25 ноября 2015 года
№ 805-V ДГ

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»

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 163, 91.20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях организации управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в собственности муниципального образования городской округ город Сургут, и упорядочения процедуры предоставления муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования и порядка отчуждения муниципальных жилых помещений Дума города РЕШИЛА:

1. Внести 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» (в редакции от 02.10.2014 № 570-V ДГ) следующие изменения:

1) пункт 11 части 5 статьи 2 приложения 1 к решению изложить в следующей редакции: «осуществляет деятельность, направленную на обеспечение управления многоквартирными домами и домами,

все помещения в которых находятся в муниципальной собственности»;

2) статьи 11, 12, 13 приложения 1 к решению изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему решению;

3) приложение 2 к решению изложить в редакции согласно приложению 2 к настоящему решению;

4) приложения 3, 4 к решению исключить.

Председатель Думы города

_____ С.А. Бондаренко

«02» декабря 2015 г.

Глава города

_____ Д.В. Попов

«07» декабря 2015 г.

Статья 11. Порядок управления многоквартирными домами и домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности

1. Порядок управления многоквартирными домами и домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности (далее – Порядок), регулирует отношения, связанные с управлением многоквартирными домами и многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности, в том числе наёмными домами (далее – дом).

2. Управление домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

3. Управление домом осуществляется управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации (далее – открытый конкурс) или, если такой конкурс в соответствии с законодательством Российской Федерации признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

4. Организатором открытого конкурса является Администрация города.

5. Открытый конкурс проводится организатором открытого конкурса в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

6. Предметом открытого конкурса является право на заключение договора управления домом (далее – договор управления).

7. По результатам открытого конкурса организатором конкурса заключается договор управления с управляющей организацией, признанной победителем открытого конкурса.

8. Форма, содержание, условия, срок договора управления и порядок его исполнения определяются в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

9. В договоре управления должны быть определены основания досрочного расторжения договора управления и ответственность управляющей организации за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления.

10. Контроль исполнения договора управления, а также обеспечение информирования лиц, имеющих право владения и пользования муниципальными помещениями в доме, об управляющей организации

возлагается на организатора конкурса.

Статья 12. Передача в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений

1. Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе в рамках действия Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» передать свободные от обязательств жилые помещения в муниципальную собственность.

2. Для заключения договора передачи жилого помещения в муниципальную собственность собственники жилых помещений (заявители) представляют в Администрацию города следующие документы:

1) заявление о заключении договора передачи жилого помещения в муниципальную собственность. От имени несовершеннолетних собственников заявление подаёт их законный представитель (родители, опекуны), дети с 14 лет подают заявление лично, действуя с согласия своих законных представителей;

2) оригинал и копии документов, удостоверяющих личность заявителей, всех зарегистрированных и проживающих в жилом помещении граждан и членов семьи заявителя (оригинал и копии страниц паспорта 2, 4, 5, 14, свидетельства о рождении детей, не достигших 14 лет);

3) оригинал и копия нотариально удостоверенной доверенности или доверенности, приравненной к нотариально удостоверенной (в случаях, если заявление оформляется представителем заявителя). Оригинал доверенности после сверки возвращается заявителю;

4) все экземпляры договоров передачи жилого помещения в собственность в порядке приватизации;

5) кадастровый паспорт на жилое помещение;

6) справку налоговых органов об отсутствии задолженности по налогам в отношении передаваемого в муниципальную собственность жилого помещения;

7) справку об отсутствии долга по начисляемым жилищно-коммунальным услугам, выданную не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления.

2¹. Копии предоставляются одновременно с оригиналами, которые после сверки возвращаются заявителям.

3. При поступлении в адрес Администрации города заявления о приёме жилого помещения в муниципальную собственность Администрацией города самостоятельно запрашиваются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Сургутский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре) о наличии

или отсутствии жилых помещений на праве собственности у собственников передаваемого жилого помещения и членов их семьи.

Заявитель вправе самостоятельно предоставить выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Сургутский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре) о наличии или отсутствии запретов и арестов на передаваемое в муниципальную собственность жилое помещение.

Заявитель вправе самостоятельно предоставить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на предмет наличия (отсутствия) запретов (арестов) на передаваемое в муниципальную собственность жилое помещение;

3) информация Отдела Управления Федеральной миграционной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в городе Сургуте о зарегистрированных в жилом помещении, а также снятых с регистрационного учёта гражданах.

В случае если такая информация предоставляется гражданином самостоятельно, то он вправе получить её как в Отделе Управления Федеральной миграционной службы по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре в городе Сургуте, так и в паспортном столе управляющей компании (товарищества собственников жилья), на обслуживании которой находится домостроение, в котором расположено жилое помещение, занимаемое заявителем.

4. Администрация города после рассмотрения всех представленных документов в течение 30 календарных дней со дня подачи заявления принимает одно из следующих решений:

1) о принятии жилого помещения в муниципальную собственность путём издания соответствующего муниципального правового акта с последующим оформлением договора социального найма. Решение принимается постановлением Администрации города;

2) об отказе в принятии жилого помещения в муниципальную собственность. Решение принимается постановлением Администрации города в следующих случаях:

представления гражданами неполного пакета документов, указанных в части 2 настоящей статьи;

наличия у граждан иного жилого помещения на праве собственности (в пользовании);

наличия ограничений, обременений прав на жилое помещение, заявленных в судебном порядке, прав требования, в том числе залога, ареста;

наличия долгов по налогам и жилищно-коммунальным платежам в отношении занимаемого жилого помещения, рассматриваемого к передаче в муниципальную собственность.

5. Сторонами по договору передачи жилого помещения

в муниципальную собственность являются граждане (собственники жилого помещения) с одной стороны и Администрация города – с другой стороны.

6. Расходы по заключению и регистрации договора передачи жилого помещения в муниципальную собственность возлагаются на граждан.

7. После регистрации права муниципальной собственности на жилое помещение Администрация города либо уполномоченное должностное лицо, действующее на основании доверенности (наймодатель), заключает с гражданами и членами их семьи, проживающими в этом жилом помещении, договор социального найма в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. После государственной регистрации права муниципальной собственности жилое помещение подлежит включению в реестр муниципальной собственности.

Статья 13. Порядок продажи муниципальных жилых помещений

1. Продаже подлежат следующие муниципальные жилые помещения:

1) жилищного фонда коммерческого использования, находящиеся в пользовании граждан по договорам коммерческого найма и договорам поднайма, заключённым на основании договоров аренды в соответствии с Порядком предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма (далее – Порядок) и административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Заключение договоров купли-продажи жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам коммерческого найма, а также договорам поднайма, заключённым в соответствии с договорами аренды», утверждённым постановлением Администрации города, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 3 части 2 настоящей статьи;

2) освободившиеся в коммунальной квартире в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации в порядке, установленном административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Оформление и заключение договоров социального найма, купли-продажи, коммерческого найма на освободившиеся муниципальные жилые помещения в коммунальных квартирах», утверждённым постановлением Администрации города;

3) муниципальные доли в праве собственности на жилое помещение отчуждаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и автономного округа.

2. Не подлежат продаже муниципальные жилые помещения:

1) специализированного жилищного фонда;

2) находящиеся под арестом и (или) в судебных разбирательствах в отношении прав граждан по пользованию такими жилыми помещениями;

3) предоставленные гражданам, указанным в пунктах 2, 3 части 3 статьи 2 Порядка, в домах деревянного исполнения либо в бараках, сборно-щитовых домах, имеющих физический износ свыше 50 %;

4) предоставленные гражданам, указанным в пунктах 1, 2, 3 части 1 статьи 2 Порядка в случаях:

отсутствия трудовых отношений в течение пяти лет между гражданами (заявителями) и органами местного самоуправления, государственными органами (учреждениями) либо учреждениями, финансируемыми за счёт средств местного бюджета;

наличия пятилетнего стажа в органах местного самоуправления, государственных органах (учреждениях) либо учреждениях, финансируемых за счёт средств местного бюджета, но отсутствия трудовых отношений на момент обращения с заявлением о выкупе;

5) предоставленные гражданам, указанным в пункте 4 части 1 статьи 2 Порядка;

6) предоставленные управляющим компаниям города (товариществам собственников жилья, организациям или предприятиям, обслуживающим жилищный фонд города), указанным в части 4 статьи 2 Порядка, на основании договора аренды;

7) муниципальные жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования, при наличии оснований к расторжению действующего договора коммерческого найма, договора поднайма, заключённого на основании договора аренды, установленных статьёй 9 Порядка.

3. Продажа муниципальных жилых помещений в коммунальных квартирах осуществляется в следующем порядке:

1) жилые помещения в коммунальных квартирах подлежат продаже в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации. Коммунальными являются квартиры, в которых проживают несколько нанимателей либо наниматели и собственники жилых помещений;

2) продаже в коммунальных квартирах подлежат только изолированные, фактически и юридически свободные жилые помещения при условии, что в квартире отсутствуют граждане, указанные в частях 1, 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) право выкупа жилого помещения в коммунальной квартире имеют граждане, указанные в части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) граждане, желающие приобрести в собственность освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире на условиях договора купли-продажи, в течение месяца со дня освобождения жилого помещения обращаются в адрес Администрации города с соответствующим заявлением о приобретении освободившегося муниципального жилого помещения;

5) перечень документов, прилагающихся к заявлению о приобретении в собственность освободившегося муниципального жилого помещения в коммунальной квартире, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги определены административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Оформление и заключение договоров социального найма, купли-продажи, коммерческого

найма на освободившиеся муниципальные жилые помещения в коммунальных квартирах», утвержденным постановлением Администрации города;

б) продажа освободившегося муниципального жилого помещения в коммунальной квартире при наличии двух и более претендентов на него осуществляется на закрытом аукционе в порядке, предусмотренном настоящей статьёй и Положением о порядке проведения закрытых аукционов по продаже освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах в муниципальном жилищном фонде, утвержденным постановлением Администрации города.

4. Продажа муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в следующем порядке:

1) продажа жилых помещений, находящихся в пользовании на условиях договора коммерческого найма, договора поднайма, заключаемого на основании договора аренды между органом государственной власти и Администрацией города, осуществляется с согласия совершеннолетних граждан, постоянно проживающих в данном жилом помещении;

2) сторонами по договору купли-продажи являются Администрация города с одной стороны и гражданин, проживающий в жилом помещении по договору коммерческого найма либо по договору поднайма, заключённому в соответствии с договором аренды, с другой стороны;

3) по соглашению сторон при заключении договора купли-продажи жилого помещения, находящегося в пользовании на условиях договора коммерческого найма или по договору поднайма, заключённому в соответствии с договором аренды, стороной по договору купли-продажи могут быть граждане, постоянно проживающие с нанимателем (поднанимателем);

4) граждане, желающие приобрести в собственность занимаемое жилое помещение, обращаются с соответствующим заявлением в адрес Администрации города. Перечень документов, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги определены административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Заключение договоров купли-продажи жилых помещений, занимаемых гражданами по договорам коммерческого найма, а также договорам поднайма, заключённым в соответствии с договорами аренды», утвержденным постановлением Администрации города.

5. Продажа муниципальных жилых помещений в коммунальной квартире и муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется при обязательном соблюдении следующих требований:

1) стоимость жилого помещения определяется на основании предоставленного профессиональным оценщиком отчёта об оценке отчуждаемого имущества, подготовленного во исполнение договора, заключённого Администрацией города в соответствии с действующим

законодательством;

2) в договоре купли-продажи устанавливается обязанность покупателя возместить 50 % стоимости расходов, понесённых Администрацией города на оценку отчуждаемого имущества;

3) договор купли-продажи муниципального жилого помещения заключается между гражданином и Администрацией города на основании постановления Администрации города. Оплата по договору производится продавцом в течение 20 банковских дней с момента подписания договора путём зачисления денежных средств в бюджет города;

4) в договоре купли-продажи муниципального жилого помещения может быть предусмотрена рассрочка внесения платежа, но не более чем на 5 лет. В этом случае гражданин в течение 20 банковских дней с момента подписания договора обязан перечислить в бюджет города не менее 30 % от стоимости жилого помещения, оставшаяся сумма должна быть погашена в соответствии с графиком, являющимся неотъемлемой частью договора;

5) договор купли-продажи жилого помещения, расположенного в домостроении, включённом в список домов, подлежащих сносу в текущем году, заключается без рассрочки платежа;

6) договор купли-продажи муниципального жилого помещения, расположенного в домостроении, включённом в список домов, подлежащих сносу в течение пяти лет, может быть заключён с рассрочкой платежа, но не позднее даты сноса домостроения, указанной в муниципальном правовом акте;

7) в случае невнесения покупателем выкупной стоимости жилого помещения в течение 20 банковских дней с момента заключения договора либо невнесения в течение 20 банковских дней первоначального взноса в размере 30 % от стоимости жилого помещения при заключении договора купли-продажи с рассрочкой платежа договор купли-продажи считается расторгнутым;

8) при заключении договора купли-продажи с рассрочкой платежа, в случае нарушения покупателем графика погашения платежей, являющегося неотъемлемой частью заключённого договора купли-продажи, покупатель несёт перед продавцом ответственность по уплате процентов, начисляемых на сумму задолженности по платежам, в соответствии со статьёй 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и условиями заключённого договора купли-продажи;

9) право собственности на приобретённое жилое помещение возникает у покупателя с момента государственной регистрации договора и перехода права собственности;

10) с момента государственной регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю по договору купли-продажи с рассрочкой платежа жилое помещение находится в обременении у продавца в качестве обеспечения выполнения обязательств покупателем;

11) при нарушении условий договора купли-продажи и неисполнении

покупателем условий оплаты в установленные сроки договор расторгается в порядке, установленном действующим законодательством;

12) расходы по заключению и регистрации договора возлагаются на покупателя.

6. Принятие решения об отказе в заключении договора купли-продажи осуществляется в следующем порядке:

1) решение об отказе в заключении договора купли-продажи принимается постановлением Администрации города;

2) основания для принятия решения об отказе в заключении договора купли-продажи освободившегося муниципального жилого помещения в коммунальной квартире:

наниматель (собственник) жилого помещения в коммунальной квартире и члены его семьи (совместно проживающие граждане), написавшие заявление о выкупе муниципального жилого помещения, не относятся к категории необеспеченных жилыми помещениями (обеспечены общей площадью на одного члена семьи более нормы предоставления на территории города Сургута в размере 20 кв. м общей площади жилого помещения) в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

наниматель (собственник) жилого помещения в коммунальной квартире и члены его семьи (совместно проживающие граждане), написавшие заявление о выкупе муниципального жилого помещения, имеют задолженность по жилищно-коммунальным платежам в отношении занимаемого в коммунальной квартире жилого помещения;

наниматель (собственник) жилого помещения в коммунальной квартире и члены его семьи (совместно проживающие граждане), написавшие заявление о выкупе муниципального жилого помещения, используют занимаемое в коммунальной квартире жилое помещение не по назначению;

3) основания принятия решения об отказе в заключении договора купли-продажи муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, занимаемого гражданами на основании договора коммерческого найма либо договора поднайма, заключаемого на основании договора аренды между органом государственной власти и Администрацией города:

наниматель не относится к категории граждан, имеющих право выкупа муниципального жилого помещения;

при наличии оснований, установленных частью 2 настоящей статьи.

Порядок
предоставления муниципальных жилых помещений по договорам
аренды и договорам коммерческого найма

Статья 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и устанавливает условия, основания и порядок предоставления муниципальных жилых помещений на условиях договоров аренды и договоров найма коммерческого использования (далее – договор коммерческого найма).

2. Жилищный фонд коммерческого использования формируется из жилых помещений муниципального жилищного фонда.

3. Жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются государственным органам, государственным учреждениям и гражданам на 5 лет. По ходатайству государственного органа (учреждения) при заключении договора аренды или заявлению физического лица при заключении договора коммерческого найма договор может быть заключён на срок менее пяти лет.

Жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются управляющим компаниям, товариществам собственников жилья, предприятиям и организациям города, в управлении которых находятся домостроения с расположенными в них муниципальными жилыми помещениями (далее – управляющая компания), по краткосрочному договору аренды сроком на 11 месяцев, который может быть пролонгирован. Максимальный срок договора аренды составляет 5 лет.

4. Решение о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и решение об исключении из него оформляются соответствующими постановлениями Администрации города.

5. При обращении нанимателя по договору коммерческого найма либо арендатора по договору аренды по вопросу продления договора коммерческого найма либо заключения договора аренды на новый срок в связи с истечением срока действия ранее заключённого договора:

1) договор коммерческого найма пролонгируется путём подписания дополнительного соглашения к ранее действующему договору между гражданином (нанимателем) и Администрацией города (наймодателем) в лице начальника управления учёта и распределения жилья Администрации города (далее – управление) либо его заместителя без издания муниципального правового акта при условии, что жилое помещение ранее уже включено постановлением Администрации города в жилищный фонд

коммерческого использования и предоставлено для проживания нанимателя и членов его семьи на условиях договора коммерческого найма;

2) договор аренды заключается на новый срок путём подписания вновь заключённого договора аренды между государственным органом (учреждением) либо управляющей компанией, являющихся арендаторами, и Администрацией города, являющейся арендодателем, в лице начальника управления либо его заместителя без издания муниципального правового акта при условии, что жилое помещение ранее уже включено постановлением Администрации города в жилищный фонд коммерческого использования и предоставлено на условиях договора аренды управляющей компании либо государственному органу (учреждению) для проживания работника (служащего).

6. Договор коммерческого найма жилого помещения и договор аренды являются возмездными договорами. Оплата по заключённым договорам коммерческого найма и договорам аренды начисляется в соответствии с размерами, установленными муниципальным правовым актом.

7. Муниципальные жилые помещения включаются в жилищный фонд коммерческого использования и предоставляются по договорам коммерческого найма и договорам аренды при условии наличия свободных жилых помещений, которые Администрация города как собственник муниципального жилищного фонда вправе рассматривать в целях предоставления гражданам и юридическим лицам в соответствии с нормами настоящего Порядка.

8. Муниципальные жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями.

Не обеспеченными жилыми помещениями являются граждане, включая членов семьи, в соответствии со статьёй 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, проживающие совместно, которые:

1) не являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения либо нанимателями жилых помещений по договору социального найма или членами семьи нанимателя на территории города Сургута;

2) 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.

9. Гражданам, включённым в списки очередности на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма (договору поднайма), жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования предоставляется из расчёта 20 кв. м общей площади на одного члена семьи.

9¹. Одиноко проживающим гражданам предоставляется жилое помещение общей площадью 33 кв. м.

9². Исходя из конструктивных особенностей, одиноко проживающему

гражданину может быть предоставлено жилое помещение меньшей или большей площадью, но не более чем однокомнатная квартира.

9³. Заявителю и членам его семьи может быть предоставлено жилое помещение общей площадью менее чем 20 кв. м на одного члена семьи на основании заявления гражданина и совершеннолетних членов его семьи, состоящих в очереди на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма.

Статья 2. Категории граждан (организаций), имеющих право предоставления (оформления) муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования

1. Граждане, состоящие на учёте в Администрации города для предоставления муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма:

1) на условиях договора поднайма – не обеспеченные жилыми помещениями высококвалифицированные государственные служащие, судьи или сотрудники правоохранительных органов, являющиеся работниками государственных органов (учреждений) (далее – государственные служащие);

2) на условиях договора коммерческого найма – работники органов местного самоуправления муниципального образования городской округ город Сургут, проработавшие в органах местного самоуправления не менее 1 года (далее – работники органов местного самоуправления);

3) на условиях договора коммерческого найма – иностранцы, приглашённые на работу в учреждения, финансируемые за счёт средств местного бюджета (далее – приглашённые работники учреждений);

4) на условиях договора коммерческого найма – граждане, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации, состоящие на учёте в Администрации города в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, до подхода очереди на предоставление жилого помещения по договору социального найма либо самостоятельного улучшения жилищных условий (далее – оказавшиеся в трудной ситуации).

2. Граждане, проживающие в муниципальном жилом помещении, в отношении которого рассматривается вопрос оформления договора коммерческого найма:

1) граждане, вселённые в нежилые помещения до 01.03.2005 либо после присвоения общежитию статуса жилого дома, которые в установленном порядке переведены в жилые помещения и расположены в домах, исключённых из состава специализированного жилищного фонда, используемого ранее в качестве общежитий, при условии:

помещение, переведённое из нежилого помещения в жилое помещение, является для проживающих в нём граждан единственным местом жительства;

граждане были вселены бывшим собственником домостроения либо управляющей компанией, на обслуживании которой находится (находилось) домостроение;

граждане проживали в помещении на момент присвоения ему статуса жилого помещения;

2) граждане, проживающие в жилых помещениях на условиях договора купли-продажи с рассрочкой платежа, заключённого с Администрацией города, имеющие задолженность, нереальную к взысканию, при условии, что занимаемое жилое помещение является для них единственным местом жительства, с которыми договор купли-продажи расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

3. Граждане, имеющие 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):

1) граждане, занимающие жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении муниципального жилого помещения в указанной коммунальной квартире, в отношении которого отсутствуют граждане, претендующие на предоставление освободившегося муниципального жилого помещения в соответствии со статьёй 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с конструктивными особенностями помещения и невозможностью его распределения гражданам на условиях договора социального найма в порядке части 4 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации либо граждане, относящиеся к пункту 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, не имеющие финансовой возможности выкупить освободившееся муниципальное жилое помещение в коммунальной квартире;

2) граждане, проживающие в домостроениях малоэтажной застройки, претендующие на освободившееся жилое помещение в этом же домостроении, предоставляемое в дополнение к занимаемому жилому помещению, при условии, что занимаемое ими жилое помещение является для них единственным местом жительства, а также надлежащего выполнения ими обязанностей в отношении занимаемого жилого помещения по внесению платы за содержание и коммунальные услуги, платы за найм (если граждане являются нанимателями);

3) граждане, состоящие в трудовых отношениях с организациями, обслуживающими жилищный фонд города Сургута, и выполняющие обязанности уборщиков, дворников, слесарей, сварщиков, плотников, на период трудовых отношений с такой организацией, в домостроениях малоэтажной застройки, находящихся в управлении организации – работодателя гражданина, при условии отсутствия претендентов на рассматриваемое к предоставлению муниципальное жилое помещение, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

4. Управляющие компании города, в управлении и на обслуживании которых находятся домостроения с муниципальными жилыми помещениями, освободившимися в связи со смертью нанимателей или выселением незаконно проживающих граждан, находящимися в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии и требующими специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий.

5. Участники муниципальных адресных программ, принимаемых на основании муниципального правового акта органов местного самоуправления.

Статья 3. Постановка на учёт и снятие с учёта для предоставления муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования

1. Жилые помещения в домах капитального исполнения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются в порядке очередности.

2. Перечень документов, прилагающихся к заявлению (ходатайству) о постановке на учёт на предоставление муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Приём документов и постановка на учёт граждан для предоставления муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма», утверждённого постановлением Администрации города.

3. Принятие решения о постановке на учёт либо об отказе в постановке на учёт оформляется постановлением Администрации города.

Статья 4. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования гражданам, состоящим на учёте

1. Граждане, относящиеся к категориям работников органов местного самоуправления, приглашённых работников учреждений и оказавшихся в трудной ситуации, обращаются с заявлением в адрес Главы города о предоставлении муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма.

2. Граждане, относящиеся к категории государственных служащих, подают заявление на имя руководителя органа (учреждения), с которым состоят в трудовых отношениях, о предоставлении жилого помещения на условиях договора поднайма. На основании указанного заявления государственным органом (учреждением) в адрес Главы города подаётся ходатайство о предоставлении государственному служащему муниципального жилого помещения по договору поднайма.

3. Гражданам, состоящим на учёте и относящимся к категориям государственных служащих, приглашённых работников учреждений и работников органов местного самоуправления, при предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования учитывается право гражданина на дополнительную площадь при наделении его таким правом в соответствии с нормами федерального законодательства и при наличии требуемого жилого помещения.

4. При распределении освободившегося муниципального жилого помещения в случае отказа заявителя, состоящего на учёте, от предоставления на условиях договора коммерческого найма предлагаемого муниципального жилого помещения жилое помещение предлагается к предоставлению другим гражданам, состоящим в очерёдности, исходя из площади распределяемого жилого помещения и состава семьи заявителя.

5. Гражданам, включённым в список на предоставление жилого помещения на условиях договора коммерческого найма как оказавшимся в трудной жизненной ситуации, решение о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма рассматривается на момент обращения.

Перечень документов, прилагающихся к заявлению (ходатайству) о постановке на учёт на предоставление муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

6. Принятие решения о предоставлении жилого помещения либо отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, перечень документов, необходимых к предоставлению, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утверждённым постановлением Администрации города.

7. Договор коммерческого найма заключается путём подписания между нанимателем (гражданином) и наймодателем (Администрацией города) в лице начальника управления либо его заместителя.

8. Договор аренды заключается между государственным органом (учреждением) и арендодателем (Администрацией города) в лице начальника управления либо его заместителя.

8¹. Арендатор обязан в течение 30 календарных дней с момента заключения договора аренды направить в адрес арендодателя заключённый с работником (служащим) договор поднайма предоставленного муниципального жилого помещения.

Статья 5. Оформление договора коммерческого найма гражданам, проживающим в муниципальных жилых помещениях

1. Оформление договора коммерческого найма рассматривается в отношении категорий граждан, указанных в пунктах 1, 2 части 2 статьи 2 настоящего Порядка.

2. Граждане, указанные в пунктах 1, 2 части 2 статьи 2 настоящего Порядка, обращаются в адрес Главы города с заявлением об оформлении договора коммерческого найма на занимаемое жилое помещение.

3. Принятие решения об оформлении договора коммерческого найма на занимаемое жилое помещение либо отказе в оформлении договора коммерческого найма осуществляется Администрацией города в порядке, установленном административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утверждённым постановлением Администрации города.

Статья 6. Предоставление муниципальных жилых помещений по договорам аренды управляющим компаниям города

1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются управляющим компаниям города, в управлении и на обслуживании которых находятся домостроения с освободившимися в них муниципальными жилыми помещениями, в связи со следующими обстоятельствами:

1) в случае смерти нанимателя и необходимости проведения в жилом помещении специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий;

2) в случае выселения незаконно проживающих граждан и необходимости приведения жилого помещения в соответствие с санитарно-эпидемиологическими нормами и требованиями;

3) в случае освобождения муниципального жилого помещения и наличия долгов по начисляемым жилищно-коммунальным платежам более чем за 12 месяцев.

2. Управляющие компании города при выявлении освободившегося муниципального жилого помещения обращаются в адрес Главы города с ходатайством о предоставлении освободившегося муниципального жилого помещения по договору аренды.

3. Перечень документов, необходимых для принятия решения о предоставлении муниципального жилого помещения либо отказе в предоставлении муниципального жилого помещения по договору аренды, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утверждённым постановлением Администрации города.

4. Договор аренды заключается сроком на 11 месяцев путём подписания арендодателем (Администрацией города) в лице начальника управления либо его заместителя и арендатором (управляющей компанией).

5. Муниципальные жилые помещения, предоставляемые по договору аренды в соответствии с настоящей статьёй, могут быть использованы арендатором исключительно для проживания работников управляющей компании и предоставляются на период трудовых отношений между работником компании и работодателем, но не дольше срока действия договора аренды.

6. Управляющая компания в течение пяти рабочих дней с момента предоставления своему работнику арендуемого муниципального жилого помещения обязана предоставить в адрес управления заверенную копию договора найма с работником с приложением копии трудовой книжки, подтверждающих наличие трудовых отношений между арендатором и гражданином, вселённым в муниципальное жилое помещение.

7. Управляющая компания по истечении срока действия договора аренды вправе обратиться в адрес Главы города с ходатайством о заключении такого договора на новый срок. Договор аренды, заключаемый на новый срок, подписывается директором управляющей компании и начальником управления либо его заместителем без издания муниципального нормативного правового акта.

8. В случае расторжения договора аренды либо отказа в заключении договора на новый срок граждане, вселённые управляющей компанией в арендуемое муниципальное жилое помещение, обязаны освободить его в течение семи дней с момента получения управляющей компанией соответствующего извещения.

Статья 7. Предоставление муниципального жилого помещения на условиях договора коммерческого найма в коммунальной квартире либо домостроениях деревянного исполнения (домостроениях малоэтажной застройки)

1. К муниципальным жилым помещениям, предоставляемым в соответствии с настоящей статьёй, относятся:

1) освободившиеся муниципальные жилые помещения, расположенные в коммунальной квартире;

2) освободившиеся муниципальные жилые помещения, расположенные в домах деревянного исполнения (домостроениях малоэтажной застройки), предоставление которых гражданам, состоящим в очереди на предоставление жилого помещения по договорам социального найма при Администрации города, невозможно.

2. Муниципальные жилые помещения, указанные в части 1 настоящей статьи, предоставляются на условиях договоров коммерческого найма категориям граждан, указанным в пунктах 1, 2, 3 части 3 статьи 2 настоящего

Порядка.

3. Принятие решения о предоставлении жилого помещения либо отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, перечень документов, необходимых к предоставлению, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утвержденным постановлением Администрации города.

Статья 8. Предоставление муниципальных жилых помещений по договорам коммерческого найма участникам адресных программ на территории города Сургута по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений

1. Муниципальные жилые помещения на условиях договора коммерческого найма предоставляются участникам адресных программ на территории города Сургута по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений (далее – участники адресной программы).

2. Адресная программа по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений принимается на основании муниципального правового акта органов местного самоуправления.

3. Для предоставления муниципального жилого помещения граждане, участники адресной программы, обращаются с заявлением в адрес Главы города о предоставлении муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма, прилагая документы, указанные в муниципальном правовом акте, устанавливающем участников адресной программы, сроки и порядок её реализации на территории муниципального образования городской округ город Сургут.

Статья 9. Расторжение договоров аренды или договоров коммерческого найма

1. Договор коммерческого найма, договор аренды с государственным органом (учреждением), управляющей компанией города расторгается без предоставления проживающим в муниципальном жилом помещении гражданам другого жилого помещения.

2. Договор коммерческого найма, поднайма, договор аренды с государственным органом (учреждением) расторгается в следующих случаях:

1) расторжения трудового договора для категорий граждан, указанных в пунктах 1, 2, 3 части 1 статьи 2 Порядка;

2) предоставления нанимателю (поднанимателю) и (или) членам

его семьи жилого помещения:

по договору социального найма;

по договору найма специализированного жилого помещения;

при предоставлении субсидии на строительство или приобретение жилья в рамках городской, окружной либо федеральной программы, направленной на улучшение жилищных условий граждан.

В случае предоставления субсидии на строительство жилья договор коммерческого найма подлежит расторжению по истечении двух месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

В случае предоставления субсидии на приобретение жилья договор коммерческого найма подлежит расторжению по истечении одного месяца с момента регистрации права собственности в установленном законодательством порядке;

приобретения в собственность жилого помещения на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации;

нарушения нанимателем (поднанимателем) условий договора коммерческого найма (договора поднайма) в части оплаты жилищно-коммунальных услуг и коммерческого найма (арендных платежей);

выявления факта сдачи жилого помещения в наём;

в соответствии со статьёй 687 Гражданского кодекса Российской Федерации;

по соглашению сторон;

в случае сноса домостроения.

3. При расторжении договора коммерческого найма, договора аренды в случаях, указанных в части 2 настоящей статьи, жилое помещение освобождается в сроки, указанные в обязательстве об освобождении занимаемого жилого помещения, заполняемом при оформлении документов на предоставление жилья по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения либо при получении субсидии на строительство или приобретение жилья.

4. При поступлении сведений о приобретении нанимателем и (или) членами семьи нанимателя жилого помещения на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации управление в течение трёх рабочих дней с момента получения сведений направляет нанимателю (поднанимателю, арендатору) уведомление о расторжении договора коммерческого найма, договора аренды с требованием об освобождении жилого помещения в течение 30 календарных дней с момента получения такого уведомления.

5. В оформлении договора коммерческого найма, договора аренды на новый срок отказывается при наличии оснований для расторжения договора коммерческого найма, договора аренды, указанных в части 2 настоящей статьи.

6. Договор аренды с управляющей компанией расторгается в следующих случаях:

1) имеется решение суда, вступившее в законную силу, в отношении предоставления арендуемого жилого помещения третьим лицам;

2) домостроение, в котором расположено арендуемое жилое помещение, перешло в управление другой управляющей компанией, обслуживающей жилищный фонд города;

3) имеются документы (постановления о привлечении к административной ответственности, акты правоохранительных органов), подтверждающие нарушение лицами, проживающими в арендуемом муниципальном жилом помещении, прав и законных интересов соседей, проживающих в данном домостроении, и бездействие управляющей компании в отношении лиц, проживающих в арендуемом муниципальном жилом помещении;

4) невнесение оплаты за жилищно-коммунальные услуги и арендные платежи;

5) в случае сноса домостроения.

7. В случае отказа расторгнуть договор коммерческого найма, договор аренды в добровольном порядке и освободить жилое помещение в установленные сроки все возникающие споры решаются в суде.