



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

РЕШЕНИЕ

Принято на заседании Думы 25 марта 2014 года
№ 483-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 предоставления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте»

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, в целях упорядочения процедуры отчуждения муниципальных жилых помещений Дума города РЕШИЛА:

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 26.02.2013 № 304-V ДГ) следующие изменения:

- 1) статью 13 приложения 1 к решению изложить в новой редакции согласно приложению 1 к настоящему решению;
- 2) приложение 2 к решению изложить в новой редакции согласно приложению 2 к настоящему решению.

Председатель Думы города

_____ С.А. Бондаренко

«31» марта 2014 г.

Глава города

_____ Д.В. Попов

«01» апреля 2014 г.

Статья 13. Продажа муниципальных жилых помещений

1. Настоящая статья устанавливает порядок продажи муниципальных жилых помещений:

1) находящихся в пользовании по договорам коммерческого найма и договорам аренды;

2) в коммунальных квартирах.

2. Муниципальные жилые помещения могут быть проданы в иных случаях, не указанных в части 1 настоящей статьи, в соответствии с законодательством Российской Федерации и автономного округа.

3. Не подлежат продаже жилые помещения:

1) специализированного жилищного фонда;

2) находящиеся под арестом;

3) предоставленные гражданам, указанным в пунктах 8, 9 части 3 статьи 2 Порядка предоставления муниципальных жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма (далее – Порядок);

4) предоставленные гражданам, указанным в пунктах 3, 4 части 3 статьи 2 Порядка, проработавшим менее пяти лет в органах местного самоуправления либо учреждениях, финансируемых за счёт средств местного бюджета;

5) предоставленные управляющим компаниям на основании договора аренды в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 2 Порядка;

6) предоставленные гражданам, указанным в пункте 10 части 3 статьи 2 Порядка.

4. В соответствии с настоящей статьёй средства от продажи муниципальных жилых помещений подлежат зачислению в местный бюджет.

5. Жилые помещения, предназначенные для продажи в соответствии с настоящим Положением, подлежат обязательной оценке в порядке, установленном законодательством.

6. 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.

7. 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.

8. Право выкупа жилого помещения в коммунальной квартире имеют граждане, указанные в части 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. Граждане, желающие приобрести в собственность освободившееся жилое помещение на условиях договора купли-продажи, в течение месяца со дня освобождения жилого помещения должны предоставить в Администрацию города:

- 1) предложение о приобретении освободившегося жилого помещения;
- 2) справку о регистрации по месту жительства;
- 3) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи, претендующих на приобретение жилого помещения в коммунальной квартире по договору купли-продажи (копии предоставляются одновременно с оригиналами, которые после сверки возвращаются гражданам).

10. Срок предоставления документов может быть продлён, но не более чем на один месяц.

11. Продажа освободившегося жилого помещения при наличии двух и более претендентов на него осуществляется на закрытом аукционе в порядке, предусмотренном настоящей статьёй.

При проведении закрытого аукциона стартовой является оценочная стоимость (на основании предоставленного отчёта об оценке жилого помещения). Победителем признаётся лицо, предложившее наибольшую цену за жилое помещение. Договор купли-продажи заключается с победителем в течение 10 дней с момента проведения аукциона.

В случае отказа победителя заключить договор купли-продажи жилого помещения он может быть заключён с гражданином, предложившим наибольшую после победителя цену. При отказе второго участника аукциона от заключения договора жилое помещение распределяется в установленном порядке другим гражданам.

12. Непредоставление гражданами документов в установленный срок означает отсутствие желающих приобрести освободившееся жилое помещение и является основанием для распределения изолированного жилого помещения в коммунальной квартире в установленном порядке.

13. Стоимость жилого помещения определяется на основании предоставленного профессиональным оценщиком отчёта об оценке отчуждаемого жилого помещения либо по результатам закрытого аукциона.

Оплата жилого помещения производится покупателем в течение 20 банковских дней с момента подписания договора купли-продажи жилого помещения.

14. В договоре 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.

Договор купли-продажи жилого помещения, расположенного в домостроении, включённом в список домов, подлежащих сносу в текущем году, заключается без рассрочки платежа.

15. Право собственности на жилое помещение переходит к гражданину после регистрации права собственности в установленном порядке.

16. При неисполнении покупателем условий оплаты в установленный срок договор расторгается в порядке, установленном действующим законодательством.

17. Расходы по заключению и регистрации договора возлагаются на покупателя.

18. Продажа жилых помещений, находящихся в пользовании на условиях договора коммерческого найма, осуществляется с согласия совершеннолетних граждан, постоянно проживающих в данном жилом помещении.

Продажа жилых помещений, находящихся в пользовании граждан на условиях договора коммерческого найма, указанных в пунктах 3, 4 части 3 статьи 2 Порядка, осуществляется при наличии трудового стажа у нанимателя жилого помещения в органах местного самоуправления (учреждениях) не менее пяти лет и наличии трудовых отношений с органом местного самоуправления (учреждением) на момент рассмотрения заявления о выкупе занимаемого жилого помещения.

Продажа жилых помещений, находящихся в пользовании граждан на условиях договора поднайма, заключённого на основании договора аренды, осуществляется при наличии трудового стажа у поднанимателя в государственных органах, государственных учреждениях (далее – органы, учреждения), предоставивших жилое помещение в соответствии с договором аренды, не менее пяти лет и наличии трудовых отношений с арендатором на момент рассмотрения заявления о выкупе занимаемого жилого помещения.

19. 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.

20. 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).

21. С целью приобретения в собственность жилого помещения, находящегося в пользовании:

1) на условиях договора коммерческого найма, граждане обращаются в Администрацию города с заявлением о намерении приобрести занимаемое ими жилое помещение по договору купли-продажи не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора; к указанному заявлению прилагаются следующие документы:

а) справка с места жительства о составе семьи;

б) копия лицевого финансового счёта, выборка по лицевому счёту за год;

в) справки об отсутствии задолженности по начисляемым жилищно-коммунальным платежам и коммерческому найму;

г) письменное согласие совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем, на участие в сделке по договору купли-продажи;

д) технический или кадастровый паспорт;

е) справка о наличии или отсутствии на территории города Сургута жилого помещения на праве собственности у нанимателя и членов его семьи;

2) на условиях договора поднайма, заключённого в соответствии с договором аренды, граждане обращаются в Администрацию города с заявлением о намерении приобрести занимаемое ими жилое помещение по договору купли-продажи не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора поднайма; к указанному заявлению прилагаются следующие документы:

а) ходатайство руководителя органа (учреждения), с которым заключён договор аренды и с которым работник состоит в трудовых отношениях на момент составления ходатайства. Ходатайство должно содержать полное наименование органа (учреждения) с указанием его организационно-правовой формы, юридического адреса, фактического местонахождения органа (учреждения) (для направления корреспонденции), а также фамилию, имя, отчество, занимаемую должность, стаж работы специалиста, для которого орган (учреждение) ходатайствует о выкупе занимаемого им жилого помещения на условиях договора купли-продажи;

б) справка с места жительства о составе семьи;

в) справка об отсутствии задолженности по начисляемым жилищно-коммунальным платежам;

г) договор поднайма;

д) технический или кадастровый паспорт;

е) письменное согласие совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с поднанимателем, на участие в сделке по договору купли-продажи;

ё) справка о наличии или отсутствии на территории города Сургута жилого помещения на праве собственности у нанимателя и членов его семьи.

22. В случае нежелания граждан, постоянно проживающих с нанимателем (поднанимателем), приобрести муниципальное жильё в общую собственность предоставляется письменный отказ от участия в сделке всех совершеннолетних граждан, проживающих совместно с нанимателем (поднанимателем).

23. 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. В договоре купли-продажи устанавливается обязанность

покупателя возместить 50 % от расходов, понесённых Администрацией города на оценку отчуждаемого имущества. Оплата жилого помещения производится покупателем в течение 20 банковских дней со дня подписания договора купли-продажи.

24. В договоре купли-продажи 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 купли-продажи 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 купли-продажи.

25. При неисполнении покупателем условий оплаты в установленный срок договор купли-продажи расторгается в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по заключению и регистрации договора купли-продажи жилого помещения возлагаются на покупателя.

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

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

5. 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 постановлением Администрации города.

6. 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.

7. При обращении граждан, указанных в пункте 2 части 3 статьи 2 Порядка, по вопросу заключения договора коммерческого найма на новый срок в связи с истечением срока действия заключённого договора, договор коммерческого найма заключается на новый срок на основании документов, указанных в части 5 статьи 3, при отсутствии оснований к расторжению, указанных в части 1 статьи 4 Порядка, и подписывается гражданином и собственником жилого помещения 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.

Статья 2. Условия предоставления жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма

1. Муниципальные жилые помещения коммерческого использования предоставляются органам (учреждениям) на основании договоров аренды только для проживания не обеспеченных жилыми помещениями граждан, указанных в пункте 1 части 3 настоящей статьи.

2. Муниципальные жилые помещения коммерческого использования предоставляются физическим лицам, указанным в пунктах 2 – 10 части 3 настоящей статьи, на основании договоров коммерческого найма.

3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются следующим категориям:

1) на условиях аренды – органам (учреждениям) для проживания не обеспеченных жилыми помещениями высококвалифицированных государственных служащих, судей или сотрудников правоохранительных органов, управляющим компаниям, в управлении которых находятся домостроения с расположенными в них муниципальными жилыми помещениями.

Предоставление гражданам жилья на основании договора поднайма, заключённого органом (учреждением), уполномоченным в соответствии с договором аренды, осуществляется в порядке очерёдности, формируемой исходя из даты предоставления органом (учреждением) необходимого пакета документов;

2) нанимателям, с которыми ранее был заключён договор коммерческого найма, в случае истечения срока действия данного договора и надлежащего исполнения нанимателем обязанностей по данному договору;

3) работникам органов местного самоуправления муниципального образования городской округ город Сургут, проработавшим не менее года;

4) иногородним гражданам, приглашённым на работу в учреждения, финансируемые за счёт средств местного бюджета;

5) гражданам, вселённым 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:

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

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

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

б) гражданам, проживающим в жилых помещениях на условиях договора купли-продажи с рассрочкой платежа, заключённого с Администрацией города, и имеющим нереальную к взысканию задолженность, при условии, что занимаемое жилое помещение является для них единственным местом жительства, и с которыми договор купли-продажи расторгнут в соответствии с действующим законодательством;

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 статьёй 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с конструктивными особенностями помещения и невозможностью его распределения гражданам на условиях договора социального найма либо гражданам, относящимся к пункту 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации и не имеющим финансовой возможности выкупить освободившуюся комнату в коммунальной квартире;

8) гражданам, проживающим в домах деревянного исполнения и претендующим на освободившееся жилое помещение в этом же доме, предоставляемое в дополнение к занимаемому, при условии, что занимаемое ими жилое помещение является для них единственным местом жительства, а также надлежащего выполнения ими обязанностей по внесению платы за содержание и коммунальные услуги, платы за найм (если граждане являются нанимателями);

9) гражданам, состоящим в трудовых отношениях с организациями, обслуживающими жилищный фонд города Сургута, и выполняющим обязанности уборщиков, дворников, слесарей, сварщиков, плотников, на период трудовых отношений с такими организациями;

10) гражданам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации, состоящим 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;

11) гражданам, являющимся участниками адресных программ по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений.

4. 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;

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 обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 14 кв. м.

5. Гражданам, указанным в пунктах 3, 4, 10 части 3 настоящей статьи, предоставление жилья на условиях договора коммерческого найма осуществляется в порядке очерёдности.

Очерёдность формируется по дате подачи заявления о постановке на учёт граждан, претендующих на предоставление жилья на условиях договора коммерческого найма (далее – учёт). Жилые помещения распределяются по мере включения их в состав жилищного фонда коммерческого использования, а также по мере освобождения жилых помещений, входящих в состав фонда коммерческого использования. Заявления принимаются в управлении учёта и распределения жилья Администрации города в течение всего календарного года.

Список граждан, претендующих на предоставление жилья на условиях договора коммерческого найма, ведётся управлением.

6. Для принятия решения о постановке на учёт граждан, указанных в пункте 1 части 3 настоящей статьи, органы (учреждения) предоставляют в управление следующие документы:

1) заявление на имя руководителя органа (учреждения) о постановке на учёт для предоставления жилого помещения по договору поднайма;

2) копии правоустанавливающих документов на занимаемое ими жилое помещение на территории города Сургута при наличии регистрации на территории города Сургута;

3) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорта, свидетельства о рождении несовершеннолетних), претендующих на предоставление жилого помещения по договору поднайма;

4) справку о составе семьи с места жительства, предшествующего прибытию в город Сургут;

5) копии свидетельства о заключении либо расторжении брака (при наличии);

6) копию трудовой книжки, заверенную подписью ответственного лица и печатью организации с последнего места работы заявителя;

7) ходатайство руководителя органа (учреждения), с которым работник состоит в трудовых отношениях. Ходатайство подаётся на имя Главы города и должно содержать:

а) полное наименование органа (учреждения) с указанием его организационно-правовой формы, юридического адреса, фактического местонахождения органа (учреждения) (для направления корреспонденции);

б) фамилию, имя, отчество, занимаемую должность специалиста (сотрудника), для которого орган (учреждение) ходатайствует о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

в) обоснование необходимости обеспечения работника жилым помещением на территории города Сургута.

Ходатайство подаётся в двух экземплярах, один экземпляр ходатайства с отметкой о дате поступления и входящим номером возвращается органу (учреждению).

Одновременно с копиями документов граждане предоставляют оригиналы документов, которые подлежат возврату после их сверки с предоставленными копиями.

Список граждан, претендующих на предоставление жилья на условиях договора поднайма, ведётся управлением.

7. Для принятия решения о постановке на учёт граждан, указанных в пунктах 3, 4, 10 части 3 настоящей статьи, для предоставления муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма граждане предоставляют в управление следующие документы:

1) заявление на имя Главы города о постановке на учёт для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма; граждане, указанные в пункте 10 части 3 настоящей статьи, указывают в заявлении обстоятельства, в связи с которыми им необходимо предоставление жилого помещения для временного проживания;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорта, свидетельства о рождении несовершеннолетних), претендующих на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма;

3) справку о составе семьи с места жительства, выданную не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления; граждане, указанные в пункте 4 части 3 настоящей статьи, предоставляют справку о составе семьи с места жительства, предшествующего прибытию в город Сургут;

4) копии правоустанавливающих документов на занимаемое ими жилое помещение;

5) копию свидетельства о заключении либо расторжении брака (при наличии);

6) справки из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, об отсутствии или наличии жилого помещения на праве собственности на территории города Сургута у заявителя и членов его семьи, проживающих совместно;

7) копию трудовой книжки, заверенную подписью ответственного лица и печатью организации с последнего места работы заявителя (за исключением граждан, указанных в пункте 10 части 3 настоящей статьи);

8) ходатайство руководителя органа (учреждения), с которым работник состоит в трудовых отношениях (за исключением граждан, указанных в пункте 10 части 3 настоящей статьи). Ходатайство подаётся на имя Главы города и должно содержать:

а) полное наименование органа (учреждения), с указанием его организационно-правовой формы, юридического адреса, фактического местонахождения органа (учреждения) (для направления корреспонденции);

б) фамилию, имя, отчество, занимаемую должность специалиста (сотрудника), для которого орган (учреждение) ходатайствует о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

в) обоснование необходимости обеспечения работника жилым помещением на территории города Сургута.

Ходатайство подаётся в двух экземплярах, один экземпляр ходатайства с отметкой о дате поступления и входящим номером возвращается органу (учреждению);

9) ходатайство Председателя Думы города или Председателя Контрольно-счётной палаты города либо руководителя структурного подразделения Администрации города, согласованное с высшим должностным лицом Администрации города, курирующим соответствующее структурное подразделение (для категории граждан, указанных в пункте 3 части 3 настоящей статьи). Ходатайство должно быть оформлено в соответствии с требованиями, указанными в пункте 8 части 7 настоящей статьи;

10) ходатайство руководителя муниципальной организации, согласованное с руководителем структурного подразделения Администрации города, курирующим данную муниципальную организацию (для категории граждан, указанных в пункте 4 части 3 настоящей статьи). Ходатайство должно быть оформлено в соответствии с требованиями, указанными в пункте 8 части 7 настоящей статьи.

Одновременно с копиями документов граждане предоставляют оригиналы документов, которые подлежат возврату после их сверки с предоставленными копиями.

8. Решение о принятии на учёт принимается Администрацией города по результатам рассмотрения заявлений и предоставленных документов в течение 15 рабочих дней со дня предоставления документов, указанных в части 6 настоящей статьи.

Решение об отказе в постановке на учёт принимается Администрацией города в течение 15 рабочих дней со дня предоставления заявителем документов и оформляется постановлением Администрации города. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю в течение трёх рабочих дней с момента принятия решения.

9. На каждого гражданина, принятого на учёт, управлением оформляется учётное дело, в котором содержатся все предоставленные заявителем документы. Учётному делу присваивается номер, соответствующий номеру в книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в предоставлении жилья коммерческого использования.

10. Гражданам, указанным в пунктах 1, 3, 4, 10 части 3 настоящей статьи, отказывается в приёме на учёт по следующим основаниям:

1) заявителем не предоставлены все документы, предусмотренные частью 6 настоящей статьи;

2) в соответствии с частью 4 настоящей статьи заявитель не относится к категории граждан, не обеспеченных жилым помещением (на территории города Сургута);

3) граждане, указанные в пункте 3 части 3 настоящей статьи, имеют стаж работы в органах местного самоуправления менее одного года;

4) несоответствие действительности обстоятельств, изложенных в заявлении на имя Главы города гражданами, указанными в пункте 10 части 3 настоящей статьи.

11. Граждане снимаются с учёта в случае:

1) утраты оснований для отнесения их к категории граждан, перечисленных в части 3 настоящей статьи;

2) выявления в предоставленных документах недостоверных сведений о необеспеченности заявителя и членов его семьи либо иных недостоверных сведений, на основании которых граждане были приняты на учёт;

3) принятия муниципального правового акта о предоставлении заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма (аренды с целью заключения договора поднайма);

4) получения заявителем и (или) членами его семьи субсидии на приобретение или строительство жилого помещения (далее – субсидия);

5) получения заявителем и (или) членами его семьи жилого помещения по договору социального найма либо по договору найма специализированного жилого помещения;

6) самостоятельного улучшения жилищных условий;

7) выезда заявителя и членов его семьи в другое муниципальное образование на постоянное место жительства;

8) подачи заявления о снятии с учёта.

Решение о снятии с учёта принимается Администрацией города в течение 15 рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием для снятия с учёта, и оформляется постановлением Администрации города.

Сведения о принятом решении управление направляет заявителю в течение трёх рабочих дней с момента принятия решения.

Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам аренды и договорам коммерческого найма

1. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения граждане (органы, учреждения), принятые на учёт и относящиеся к категориям, указанным в пунктах 1, 3, 4, 10 части 3 статьи 2 Порядка, вновь предоставляют документы, предусмотренные частями 6, 7 статьи 2 Порядка, в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления от управления.

2. Жилое помещение предоставляется гражданам (органам, учреждениям), указанным в пунктах 1, 3, 4, 10 части 3 статьи 2 Порядка,

из расчёта не более 20 кв. м общей площади на одного члена семьи. Одиноким проживающим гражданам предоставляется жилое помещение общей площадью 33 кв. м.

Исходя из конструктивных особенностей, одиноким проживающему гражданину может быть предоставлено жилое помещение меньшей или большей площадью, но не более однокомнатной квартиры.

3. Управление в течение пяти рабочих дней с момента предоставления гражданами (органами, учреждениями) документов в соответствии с частью 1 настоящей статьи готовит проект постановления Администрации города о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и о предоставлении жилого помещения по договору аренды с последующим заключением договора поднайма или по договору коммерческого найма.

На основании постановления Администрации города управление в течение трёх рабочих дней оформляет договор аренды или договор коммерческого найма.

4. Договор аренды подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

5. Гражданам, указанным в пунктах 2, 5 части 3 статьи 2 Порядка, оформление договора коммерческого найма осуществляется на занимаемые ими жилые помещения без учёта очередности в течение 15 рабочих дней с момента предоставления ими следующих документов:

1) заявления на имя Главы города об оформлении (продлении) договора коммерческого найма;

2) копий документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорта, свидетельства о рождении детей в возрасте до 14 лет), претендующих на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма;

3) справки о составе семьи с места жительства в городе Сургуте, выданной не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления (при наличии регистрации в городе Сургуте);

4) копий правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение на территории города Сургута (при наличии);

5) копии свидетельства о заключении либо расторжении брака (при наличии);

6) справок из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, об отсутствии или наличии жилья на праве собственности на территории города Сургута у заявителя и членов его семьи, проживающих совместно;

7) справки об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и коммерческого найма.

Одновременно с копиями документов граждане предоставляют оригиналы документов, которые подлежат возврату после их сверки с предоставленными копиями.

5¹. Гражданам, указанным в пунктах 2, 5 части 3 статьи 2 Порядка, отказывается в оформлении договора коммерческого найма по следующим основаниям:

1) заявителем не предоставлены все документы, указанные в части 5 настоящей статьи;

2) в соответствии с частью 4 настоящей статьи заявитель не относится к категории граждан, не обеспеченных жилым помещением (на территории города Сургута);

3) в случае выявления сведений об улучшении жилищных условий нанимателя и членов его семьи (для граждан, указанных в пункте 2 части 3 статьи 2 Порядка);

4) в случае систематического нарушения обязанностей нанимателя по заключённому ранее договору в части оплаты жилищно-коммунальных услуг и коммерческого найма;

5) в случае выявления (в течение года 3 раза и более) подтверждённых обстоятельств о систематическом нарушении прав и интересов соседей в многоквартирном доме либо соседей в коммунальной квартире;

6) в случае повторного выявления за год факта сдачи жилого помещения в наём.

Решение об отказе оформляется соответствующим постановлением Администрации города в течение 15 рабочих дней со дня предоставления заявителем документов. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю в течение трёх рабочих дней с момента принятия решения.

5². Управление в течение пяти рабочих дней с момента предоставления гражданами всех документов готовит проект постановления Администрации города о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма.

На основании постановления Администрации города управление в течение трёх рабочих дней оформляет договор коммерческого найма.

6. Гражданам, указанным в пункте 6 части 3 статьи 2 Порядка, оформление договора коммерческого найма на занимаемые жилые помещения осуществляется без учёта очередности в течение 15 рабочих дней с момента поступления в управление от департамента имущественных и земельных отношений Администрации города следующих документов:

1) обращения департамента имущественных и земельных отношений Администрации города об оформлении договора коммерческого найма в связи с невозможностью взыскания суммы задолженности по договору купли-продажи (далее – обращение);

2) заверенной копии договора купли-продажи на занимаемое жилое помещение с соглашением о расторжении договора купли-продажи и свидетельства о государственной регистрации права муниципальной собственности на жилое помещение, которое будет предоставляться по договору коммерческого найма;

3) справки о возврате денежных средств, внесённых гражданами по договору купли-продажи, по состоянию на дату обращения в управление;

4) справки о составе семьи с места жительства граждан, проживающих в жилом помещении по договору купли-продажи, выданной не ранее чем за 30 дней до момента обращения;

5) копии постановления судебных приставов о возврате исполнительного листа в связи с невозможностью осуществления исполнительных процедур;

6) справок из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, об отсутствии или наличии жилья на праве собственности на территории города Сургута у граждан, проживающих в жилом помещении на условиях договора купли-продажи.

6¹. Управление в течение пяти рабочих дней с момента предоставления департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города документов, указанных в части 6 настоящей статьи, готовит проект постановления Администрации города о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма.

На основании постановления Администрации города управление в течение трёх рабочих дней оформляет договор коммерческого найма.

7. Гражданам, указанным в пункте 7 части 3 статьи 2 Порядка, оформление договора коммерческого найма осуществляется без учёта очерёдности в течение 15 рабочих дней с момента предоставления ими следующих документов:

1) заявления на имя Главы города о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) копий документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорта, свидетельства о рождении детей в возрасте до 14 лет), претендующих на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма;

3) справки о составе семьи с места жительства в городе Сургуте, выданной не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления;

4) копий правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение;

5) копии свидетельства о заключении либо расторжении брака (при наличии);

6) справок из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, об отсутствии или наличии жилья на праве собственности на территории города Сургута у заявителя и членов его семьи, проживающих совместно;

7) заявления гражданина о невозможности выкупа жилого помещения в соответствии с пунктом 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации ввиду отсутствия денежных средств.

Одновременно с копиями документов граждане предоставляют оригиналы документов, которые подлежат возврату после их сверки с предоставленными копиями.

7¹. Гражданам, указанным в пункте 7 части 3 статьи 2 Порядка, отказывается в оформлении договора коммерческого найма по следующим основаниям:

1) заявителем не предоставлены все документы, указанные в части 7 настоящей статьи, одновременно с подачей заявления;

2) заявитель не относится к категории граждан, имеющих право на получение жилья по договору коммерческого найма, указанных в пункте 7 части 3 статьи 2 Порядка.

Решение об отказе оформляется соответствующим постановлением Администрации города. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю в течение трёх рабочих дней с момента принятия решения.

7². Управление в течение пяти рабочих дней с момента предоставления гражданами всех документов готовит проект постановления Администрации города о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма.

На основании постановления Администрации города управление в течение трёх рабочих дней оформляет договор коммерческого найма.

8. Гражданам, указанным в пункте 8 части 3 статьи 2 Порядка, оформление договора коммерческого найма на освобождаемое жилое помещение в домах деревянного исполнения осуществляется без учёта очередности в течение 15 рабочих дней с момента предоставления ими следующих документов:

1) заявления на имя Главы города об оформлении договора коммерческого найма;

2) копий документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорта, свидетельства о рождении детей в возрасте до 14 лет), претендующих на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма;

3) справки о составе семьи с места жительства в городе Сургуте, выданной не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления (при наличии регистрации в городе Сургуте);

4) копий правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение на территории города Сургута;

5) копии свидетельства о заключении либо расторжении брака (при наличии);

6) справок из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, об отсутствии или наличии жилья на праве собственности на территории города Сургута у заявителя и членов его семьи, проживающих совместно;

7) выборки по лицевому финансовому счёту на занимаемое жилое помещение за текущий год, но не менее чем за 6 прошедших месяцев, или справки об отсутствии долга по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Одновременно с копиями документов граждане предоставляют оригиналы документов, которые подлежат возврату после их сверки с предоставленными копиями.

8¹. Гражданам, указанным в пункте 8 части 3 статьи 2 Порядка, отказывается в оформлении договора коммерческого найма по следующим основаниям:

1) заявитель не относится к категории граждан, имеющих право на получение жилья по договору коммерческого найма, указанных в пункте 8 части 3 статьи 2 Порядка;

2) в соответствии частью 4 статьи 2 Порядка заявитель не относится к категории граждан, не обеспеченных жилым помещением на территории города Сургута;

3) заявителем не предоставлены все документы, указанные в части 8 настоящей статьи;

4) у заявителя и членов его семьи имеется задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг;

5) в домостроении имеются другие, более нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане, написавшие заявление о предоставлении освобожденного жилого помещения, относящиеся к категории граждан, указанных в пункте 8 части 3 статьи 2 настоящего Порядка, и добросовестно выполняющие свои обязанности нанимателя (собственника) в отношении занимаемого жилого помещения.

Решение об отказе оформляется соответствующим постановлением Администрации города. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю в течение трёх рабочих дней с момента принятия решения.

8². Управление в течение пяти рабочих дней с момента предоставления гражданами всех документов готовит проект постановления Администрации города о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма.

На основании постановления Администрации города управление в течение трёх рабочих дней оформляет договор коммерческого найма.

9. Гражданам, указанным в пункте 9 части 3 статьи 2 Порядка, оформление договора коммерческого найма на освобождаемое жилое помещение в домах деревянного исполнения осуществляется без учёта очерёдности в течение 15 рабочих дней с момента предоставления ими следующих документов:

1) заявления на имя Главы города об оформлении договора коммерческого найма;

2) ходатайства руководителя организации или предприятия, обслуживающего жилищный фонд города и являющегося работодателем заявителя;

3) копий документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорта, свидетельства о рождении детей в возрасте до 14 лет), претендующих на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма;

4) справки о составе семьи с места жительства в городе Сургуте, выданной не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления (при наличии регистрации в городе Сургуте);

5) копий правоустанавливающих документов на занимаемое жилое помещение на территории города Сургута (при наличии);

6) копии свидетельства о заключении либо расторжении брака (при наличии);

7) справок из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, об отсутствии или наличии жилья на праве собственности на территории города Сургута у заявителя и членов его семьи, проживающих совместно;

8) заверенной копии трудовой книжки заявителя.

Одновременно с копиями документов граждане предоставляют оригиналы документов, которые подлежат возврату после их сверки с предоставленными копиями.

9¹. Гражданам, указанным в пункте 9 части 3 статьи 2 Порядка, отказывается в оформлении договора коммерческого найма по следующим основаниям:

1) заявитель не относится к категории граждан, имеющих право на получение жилья по договору коммерческого найма, указанных в пункте 9 части 3 статьи 2 Порядка;

2) заявителем не предоставлены все документы, указанные в части 9 настоящей статьи;

3) в соответствии с частью 4 статьи 2 Порядка заявитель не относится к категории граждан, не обеспеченных жилым помещением на территории города Сургута;

4) отсутствует свободное жилое помещение в освобождаемом жилищном фонде деревянного исполнения, находящееся в управлении организации, с которой гражданин состоит в трудовых отношениях;

5) жилое помещение в освобождаемом жилищном фонде деревянного исполнения подлежит предоставлению гражданам, указанным в пункте 8 части 3 статьи 2 Порядка;

6) домостроение, в котором расположено жилое помещение, включено в список домов, подлежащих сносу в текущем году.

Решение об отказе оформляется соответствующим постановлением Администрации города. Сведения о принятом решении управление направляет заявителю в течение трёх рабочих дней с момента принятия решения.

9². Управление в течение пяти рабочих дней с момента предоставления гражданами всех документов готовит проект постановления Администрации

города о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и об оформлении договора коммерческого найма.

На основании постановления Администрации города управление в течение трёх рабочих дней оформляет договор коммерческого найма.

10. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются управляющим компаниям, указанным в пункте 1 части 3 статьи 2 Порядка, на условиях договора аренды:

1) в связи со смертью нанимателя и необходимостью проведения в жилом помещении специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий;

2) в связи с выселением незаконно проживающих граждан и необходимостью приведения жилого помещения в соответствие с санитарно-эпидемиологическими требованиями.

Управляющая компания обязана в течение трёх дней с момента выявления такого помещения направить в Администрацию города письмо с информацией о выявленном муниципальном жилом помещении с приложением акта о техническом состоянии жилого помещения и гарантийными обязательствами о проведении ремонтных работ и погашении долгов по оплате жилищно-коммунальных услуг (при наличии) в случае дальнейшего предоставления данного жилого помещения в аренду управляющей компании.

Оформление договора аренды управляющей компании осуществляется без учёта очередности в течение 15 рабочих дней с момента предоставления следующих документов:

1) ходатайства руководителя организации или предприятия, обслуживающего жилищный фонд города, на имя Главы города с указанием адреса жилого помещения и действий, совершённых управляющей компанией в отношении такого жилого помещения;

2) документов, подтверждающих, что домостроение, в котором расположено жилое помещение, находится в управлении данной управляющей компании;

3) справки паспортного стола о свободности жилого помещения;

4) акта проверки проживания, подтверждающего отсутствие проживающих в квартире граждан, составленного совместно с муниципальным казённым учреждением «Казна городского хозяйства»;

5) копии лицевого финансового счёта, подтверждающего наличие задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Муниципальные жилые помещения, предоставляемые управляющим компаниям по договору аренды, могут быть использованы арендатором исключительно для проживания работников компании и предоставляются на период трудовых отношений между гражданином (работником) и управляющей компанией (работодателем), но не дольше срока действия договора аренды.

10¹. Управляющим компаниям, указанным в пункте 1 части 3 статьи 2 Порядка, отказывается в предоставлении жилого помещения на условиях договора аренды по следующим основаниям:

1) не предоставлены документы, подтверждающие, что действия управляющей компании являлись необходимыми и соответствуют части 10 статьи 3 Порядка;

2) отказ Главы города в удовлетворении ходатайства о предоставлении жилого помещения по договору аренды;

3) жилое помещение юридически либо фактически несвободно;

4) на жилое помещение заявлены права третьих лиц;

5) домостроение, в котором расположено жилое помещение, находится в управлении другой управляющей компании, обслуживающей жилищный фонд города;

6) домостроение, в котором расположено арендуемое жилое помещение, включено в установленном порядке в список домов, подлежащих сносу в текущем году согласно утверждённому списку.

10². Управление в течение пяти рабочих дней с момента предоставления управляющей компанией документов в соответствии с частью 10 настоящей статьи готовит проект постановления Администрации города о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и о предоставлении жилого помещения по договору аренды.

На основании постановления Администрации города управление в течение трёх рабочих дней оформляет договор аренды. Договор аренды заключается сроком на 11 месяцев и подписывается директором управляющей компании и начальником управления либо его заместителем.

Управляющая компания имеет право на пролонгирование договора аренды по истечении срока его действия в случае, если домостроение, в котором расположено жилое помещение, на момент окончания срока действия договора аренды остаётся в управлении данной управляющей компании. Продление договора аренды осуществляется путём заключения договора на новый срок. Договор аренды, заключаемый на новый срок, подписывается директором управляющей компании и начальником управления учёта и распределения жилья либо его заместителем.

Для принятия решения о пролонгировании договора аренды и его подписании управляющая компания за 30 дней до окончания срока действия договора предоставляет в управление следующие документы:

1) выписку из протокола общего собрания собственников многоквартирного дома или иные документы, подтверждающие, что домостроение, в котором расположено жилое помещение, находится в управлении данной управляющей компании;

2) справку из паспортного стола;

3) копию лицевого финансового счёта, копию ввода оплат по датам и выборки за год по лицевому счёту, подтверждающие ежемесячную оплату жилищно-коммунальных услуг и уменьшение задолженности, имеющейся на момент предоставления жилого помещения по договору аренды.

Арендатор в течение пяти рабочих дней с момента предоставления своему работнику арендованного жилого помещения обязан направить в адрес управления заверенную копию договора найма с работником, вселённым арендатором в муниципальное жилое помещение, с приложением копии трудовой книжки, подтверждающей наличие трудовых отношений между арендатором и гражданином, вселённым в муниципальное жилое помещение.

Максимальный срок предоставления муниципального жилого помещения управляющей компании по договору аренды при пролонгировании заключённого ранее договора аренды составляет 5 лет.

10³. В пролонгировании договора аренды отказывается в случае, если:

1) на основании решения общего собрания собственников жилых помещений домостроение перешло в управление другой управляющей организации, обслуживающей жилищный фонд города;

2) граждане, проживающие в домостроении, в котором расположено сдаваемое в аренду муниципальное жилое помещение, обращаются с жалобами на действия лиц, проживающих в жилом помещении, и бездействие управляющей компании в отношении лиц, проживающих в арендуемой квартире;

3) домостроение, в котором расположено арендуемое жилое помещение, включено в установленном порядке в список домов, подлежащих сносу в текущем году согласно утверждённому списку;

4) отсутствует ежемесячная оплата жилищно-коммунальных услуг, аренды, а также отсутствует уменьшение суммы задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, существующей на момент предоставления жилого помещения по договору аренды.

В случае отказа в пролонгировании договора аренды граждане, вселённые управляющей компанией в арендованное помещение, обязаны освободить муниципальное жилое помещение в течение семи дней с момента получения управляющей компанией извещения об отказе в пролонгировании договора аренды.

11. На основании постановления Администрации города о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма гражданам, указанным в пункте 11 части 3 статьи 2 Порядка, управление в течение 20 рабочих дней оформляет договор коммерческого найма.

Оформление договора коммерческого найма на предоставляемое жилое помещение осуществляется без учёта очередности с предоставлением следующих документов:

1) заявления на имя Главы города об оформлении договора коммерческого найма, подписанного всеми совершеннолетними членами семьи;

2) копий документов, удостоверяющих личность гражданина и членов его семьи (паспорта, свидетельства о рождении детей в возрасте до 14 лет, копии документов, подтверждающих усыновление ребенка);

3) копий документов, подтверждающих семейное положение (свидетельства о заключении/расторжении брака) (при наличии);

4) копий документов, подтверждающих вселение в приспособленное для проживания строение (например, поквартирной карточки, квитанций об оплате жилищно-коммунальных услуг, договора на оказание коммунальных услуг, справок, выданных различными организациями) (при наличии);

5) справки о составе семьи с места жительства, выданной не ранее чем за 30 дней до момента подачи заявления;

6) копии лицевого счёта;

7) сведений о наличии либо отсутствии на территории Российской Федерации жилых помещений в собственности гражданина и совместно проживающих с ним членов семьи (выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных и прекращённых правах, справок бюро технической инвентаризации, выданных не ранее даты утверждения адресной программы).

Статья 4. Расторжение договоров аренды или договоров коммерческого найма

1. Договор коммерческого найма расторгается без предоставления другого жилого помещения:

1) в случае расторжения трудового договора для категорий граждан, указанных в пунктах 3, 4, части 3 статьи 2 Порядка;

2) в случае предоставления нанимателю и (или) членам его семьи жилого помещения:

а) по договору социального найма;

б) по договору найма специализированного жилого помещения;

в) 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;

3) в случае самостоятельного улучшения жилищных условий;

4) в случае систематического нарушения нанимателем условий договора коммерческого найма в части оплаты жилищно-коммунальных услуг и коммерческого найма;

5) в случае однократного выявления факта сдачи жилого помещения в наём;

б) в соответствии со статьёй 687 Гражданского кодекса Российской Федерации;

7) по соглашению сторон.

2. Договор поднайма, заключаемый в соответствии с договором аренды, расторгается без предоставления другого жилого помещения:

1) в случае расторжения трудового контракта (для граждан, указанных в пункте 1 части 3 статьи 2 Порядка);

2) в случае предоставления нанимателю и (или) членам его семьи жилого помещения:

а) по договору социального найма;

б) по договору найма специализированного жилого помещения;

в) при предоставлении субсидии на строительство или приобретение жилья. В случае предоставления субсидии на строительство жилья договор поднайма, заключённый на основании договора аренды, подлежит расторжению по истечении двух месяцев с момента ввода жилого помещения (жилого дома) в эксплуатацию. В случае предоставления субсидии на приобретение жилья договор поднайма, заключённый на основании договора аренды, подлежит расторжению по истечении одного месяца с момента регистрации права собственности в установленном законодательством порядке;

3) в случае самостоятельного улучшения жилищных условий;

4) в случаях, установленных статьёй 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Договор аренды с управляющей компанией расторгается в случае, если:

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

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

3) имеется подтверждённая информация о неоднократном и систематическом нарушении лицами, проживающими в жилом помещении, прав и законных интересов соседей, проживающих в данном домостроении, и бездействии управляющей компании в отношении лиц, проживающих в арендуемой квартире;

5) отсутствует ежемесячная оплата жилищно-коммунальных услуг и аренды;

б) домостроение, в котором расположено жилое помещение, перешло в управление другой управляющей компании, обслуживающей жилищный фонд города.

4. При расторжении договора аренды в случаях, указанных в части 2 настоящей статьи, жилое помещение освобождается в сроки, указанные в обязательстве об освобождении занимаемого жилого помещения, заполненном при оформлении документов на предоставление жилья

по договору социального найма специализированного жилого помещения, либо при получении субсидии на строительство или приобретение жилья.

Договор аренды расторгается при расторжении договора поднайма.

5. При поступлении сведений о самостоятельном улучшении гражданами жилищных условий управление в течение трёх рабочих дней с момента получения сведений направляет арендатору уведомление о расторжении договора аренды с требованием об освобождении жилого помещения в течение 30 рабочих дней с момента получения такого уведомления.

6. В случае отказа расторгнуть договор аренды и освободить жилое помещение в установленные сроки все возникающие между сторонами договора споры решаются в судебном порядке.