

Пояснительная записка к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте»
(далее – проект решения)

Администрацией города предлагается внести изменения в решение Сургутской городской Думы 28.12.2005 № 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте» (далее – Решение Думы), не влияющие на доходную и расходную часть бюджета города в части:

1) пункт 2 части 4 статьи 2 приложения 1 к решению изложить в следующей редакции:

«2) устанавливает учётную норму и норму предоставления площади жилого помещения в муниципальном жилищном фонде по договору социального найма;»

Данные изменения вносятся в соответствии с Решением Думы города от 30.06.2025 № 833-VII ДГ «Об установлении учётной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма».

2) в абзаце 2 пункта 6 части 2 статьи 13 приложения 1 к решению слова «менее пяти лет» заменить на «менее десяти лет»;

Данные изменения вносятся в целях уточнения условий выкупа муниципальных жилых помещений коммерческого использования для нанимателей, которым предоставлено жилое помещение на условиях договора коммерческого найма на период трудовых отношений с правом выкупа занимаемого жилого помещения в целях сокращения отчуждения муниципальных жилых помещений коммерческого использования.

3) часть 6 статьи 13 приложения 1 к решению изложить в следующей редакции:

«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: на одиноко проживающего человека – 18 квадратных метров общей площади жилого помещения; на каждого члена семьи – для семьи, состоящей из двух и более человек, – 16 квадратных метров 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.

обеспеченность жилыми помещениями на территории Российской Федерации на одного члена семьи не менее учётной нормы, утверждённой решением Думы города от 30.06.2025 № 833-VII ДГ «Об установлении учётной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.»

В часть 6 статьи 13 к решению внесены уточнения оснований для принятия решения об отказе в заключении договора купли-продажи на освободившееся муниципальное жилое помещение в коммунальной квартире с учетом обеспеченности жилыми помещениями на территории Российской Федерации на одного члена семьи не менее учётной нормы, утверждённой решением Думы города от 30.06.2025 № 833-VII ДГ «Об установлении учётной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма».

4) пункт 9.4 части 9 статьи 1 приложения 2 к решению изложить в следующей редакции:

«9.4. Категориям граждан, указанным в пунктах 4, 6 части 1 статьи 2 настоящего Порядка, жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования предоставляется из расчёта 6 кв. м жилой площади на одного члена семьи.

Жилые помещения коммерческого использования предоставляются во внеочередном порядке категориям граждан, указанным в пунктах 4, 6 части 1 статьи 2 настоящего Порядка, по решению жилищной комиссии при Администрации города, созданной в соответствии с распоряжением Администрации города.»

Данные изменения вносятся по следующим основаниям:

1) При внесении изменений в постановление Администрации города от 16.09.2015 № 6457 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» (далее – регламент) в адрес Главы города поступила информация прокуратуры города Сургута по результатам изучения проекта регламента и о выявлении нормативной коллизии при закреплении формулировки «однократно» в пункте 7 раздела I проекта регламента. Проект был доработан, слово «однократно» исключено. В связи с чем необходимо внести изменение в решение думы в части исключения слова «однократно».

2) исключение пункта 3 части 1 статьи 2 приложения 2 к Решению, а именно: «иногородние граждане, назначенные на должности муниципальной службы в органах местного самоуправления, выборные должностные лица местного самоуправления; иногородние граждане, приглашённые на работу в учреждения, финансируемые за счёт средств местного бюджета» в связи с ее исключением из категории граждан, имеющих право на предоставление муниципального жилого помещения коммерческого использования.

5) пункт 9.5 части 9 статьи 1 приложения 2 изложить в следующей редакции:

«9.5. Категория граждан, указанная в пункте 1 части 1 статьи 2 настоящего Порядка, при предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого

использования имеет право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты на основании решения жилищной комиссии при Администрации города, созданной в соответствии с распоряжением Администрации города.»;

Пункт 9.5. предлагается изложить в новой редакции так как категория граждан, указанная в пункте 3 части 1 статьи 2 настоящего Порядка – приглашенные сотрудники исключаются из претендентов на постановку на учет и дальнейшее предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма, при этом категория государственные служащие сохраняют данное право в соответствии с частью 3 статьи 4 приложения 2 решения Думы. На основании изложенного, в пункте 9.5 уточняются условия по предоставлению дополнительной площади в виде отдельной комнаты на основании решения жилищной комиссии при Администрации города для категории государственные служащие.

6) пункт 2 части 1 статьи 2 приложения 2 к решению изложить в следующей редакции:

«2) работники органов местного самоуправления муниципального образования городской округ Сургут, проработавшие в органах местного самоуправления не менее 1 года, включенные в список граждан, претендующих на предоставление жилых помещений на условиях договора коммерческого найма до 01.10.2025 (далее – работники органов местного самоуправления);»

7) пункт 3 части 1 статьи 2 приложения 2 к решению признать утратившим силу;

В пункты 2, 3 части 1 статьи 2 приложения 2 к решению вносятся дополнения и исключение в связи с необходимостью внесения уточнения по претендентам на предоставление муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма.

В целях защиты жилищных прав граждан, указанных в пункте 2 части 1 статьи 2 приложения 2 вставших на учет до 01.10.2025 сохраняется право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма.

По состоянию на 26.08.2025 в Администрации города для предоставления муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма состоит:

- 8 работников органов местного самоуправления;*
- 19 государственных служащих.*

По исключаемой категории, указанной в пункте 3 части 1 статьи 2 приложения 2 к решению, а именно «иногородние граждане, назначенные на должности муниципальной службы в органах местного самоуправления, выборные должностные лица местного самоуправления; иногородние граждане, приглашённые на работу в учреждения, финансируемые за счёт средств местного бюджета» (приглашенные сотрудники) претенденты отсутствуют.

Исключение и уточнение категорий, имеющих право на предоставление муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в связи со сложившейся отрицательной судебной практикой по расторжению договора коммерческого найма, заключенного на время трудовых отношений (апелляционное определение суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 03.06.2025 по гражданскому делу № 2-8108/2024 ~ М6539/2024).

В целях решения жилищного вопроса граждане, относящиеся к указанным категориям имеют право получения служебного жилья в соответствии с постановлением Администрации города от 09.10.2007 № 3252 «Об утверждении положения о порядке предоставления муниципальных жилых помещений специализированного жилищного фонда».

8) в части 1 статьи 4 приложения 2 к решению слова «приглашённых сотрудников,» исключить.

Категория «приглашённые сотрудники» исключается, так как утрачивает право на предоставление муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования согласно пункта 8 части 1 настоящего проекта решения.

9) часть 3 статьи 4 приложения 2 к решению изложить в следующей редакции:

«3. Гражданам, состоящим на учёте и относящимся к категории государственные служащие; 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.»

Для категории «приглашённые сотрудники» и «работники органов местного самоуправления» исключается право на дополнительную площадь.

10) абзац первый части 5 статьи 4 приложения 2 к решению признать утратившим силу.

Данное условие для категории граждан, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, исключается в связи с тем, что в настоящее время не представляется возможным принять решение о предоставлении жилого помещения на момент включения в список по предоставлению жилого помещения на условиях договора коммерческого найма. Возросло количество обращений о постановке на учёт данной категории, исключительность обстоятельств (ситуации) утратила уникальность.

В настоящее время на учёт граждан, претендующих на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма по категории: «граждане, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации» состоит 45 семей.

11) статью 4² приложения 2 к решению изложить в следующей редакции:

«Статья 4². Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования участковым уполномоченным полиции

1. Участковые уполномоченные полиции подают заявление на имя Главы города в Администрацию города с приложением документов, перечень которых, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги, устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

2. Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется указанной категории граждан из жилищного фонда, который ранее был закреплён за Управлением Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Сургуту как служебный, без права выкупа, сроком на один год, который может продлеваться при выполнении сотрудниками служебных обязанностей в должности участковые уполномоченные полиции.»

Уточнение срока заключения договора коммерческого найма для указанной категории в соответствии с абзацем вторым пункта 2 части 1 Решения Думы города Сургута от 03.10.2024 № 668-VII 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 предоставления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте» (на жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования договор коммерческого найма заключается на один год).

12) статью 4³ приложения 2 к решению изложить в следующей редакции:

«Статья 4³. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования работникам органов местного самоуправления

Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется указанной категории граждан на период трудовых отношений в органах местного самоуправления из освобождаемого муниципального жилищного фонда.»

Изменения вносятся в связи с исключением категории: «приглашенные сотрудники» из претендентов на предоставление жилого помещения коммерческого использования; приобретение муниципальных жилых помещений за счет средств бюджета города для категории «работники органов местного самоуправления» не предусмотрено.

13) приложение 2 к решению дополнить статьёй 4⁵ следующего содержания:

«Статья 4⁵. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования спортсменам-инвалидам, включённых в состав спортивных сборных команд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Российской Федерации по адаптивным видам спорта

Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется указанной категории граждан из освобождаемого муниципального жилищного фонда, с правом выкупа, сроком на один год, который может продлеваться при подтверждении сведений о включении в список сборных команд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Российской Федерации по адаптивным видам спорта.»

Уточнение условий предоставления муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования спортсменам-инвалидам, включённых в состав спортивных сборных команд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Российской Федерации по адаптивным видам спорта.

14) приложение 2 к решению дополнить статьёй 4⁶ следующего содержания:

«Статья 4⁶. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, оказавшихся в трудной жизненной ситуации

Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется указанной категории граждан из освобождаемого муниципального жилищного фонда, без права выкупа, сроком на один год, который может продлеваться до момента подхода очередности на предоставление жилого помещения по договору социального найма либо самостоятельного улучшения жилищных условий.»

Уточнение условий предоставления муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, оказавшихся в трудной жизненной ситуации

15) приложение 2 к решению дополнить статьёй 4⁷ следующего содержания:

«Статья 4⁷. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования государственным служащим

Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется указанной категории граждан из освобождаемого муниципального жилищного фонда, с правом выкупа, сроком на один год, который может продлеваться при сохранении трудовых отношений с работодателем, который ходатайствовал о предоставлении жилого помещения.»

Уточнение условий предоставления муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования государственным служащим.

16) Часть 1 статьи 7 приложения 2 к решению изложить в следующей редакции:

«1. Договор коммерческого найма (договор поднайма, заключённый в соответствии с договором аренды) расторгается в следующих случаях:

1) расторжения либо прекращения трудового договора (контракта) для категорий граждан, указанных в статьях 4², 4³, 4⁴, 4⁷ настоящего Порядка;

2) исключения из списка сборных команд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Российской Федерации по адаптивным видам спорта для граждан, указанных в статье 4⁵ настоящего Порядка;

3) расторжения либо прекращения трудового договора (контракта) с нанимателем которому предоставлялось жилое помещение по категории приглашённые сотрудники.

4) предоставления нанимателю (поднанимателю) и (или) членам его семьи жилого помещения:

по договору социального найма;

по договору найма специализированного жилого помещения;

по договору найма жилого помещения в наёмном доме социального использования;

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 нанимателем либо членами семьи нанимателя в собственность жилого помещения, в том числе вступления в право наследования, на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации при условии обеспечения общей площадью жилого помещения на одного члена семьи не менее учётной нормы 14 кв. м.;

5) нарушения нанимателем (поднанимателем) условий договора коммерческого найма (договора поднайма, заключённого в соответствии с договором аренды) в части оплаты коммерческого найма, жилищно-коммунальных услуг;

6) несоблюдения правил пользования жилым помещением, в том числе по содержанию и использованию занимаемого муниципального жилого помещения;

7) выявления факта сдачи жилого помещения в наём без согласия наймодателя (либо Администрации города);

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

9) по соглашению сторон;

10) в случае сноса домостроения;

11) на основании личного заявления нанимателя о расторжении договора коммерческого найма;

12) на основании решения суда.».

Изменения вносятся в целях уточнения условий расторжения договора коммерческого найма.

Приложение:

1. Решение Думы города от 30.06.2025 № 833-VII ДГ «Об установлении учётной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма»;
2. Информация Прокуратуры города Сургута по результатам изучения проекта нормативного правового акта от 26.11.2024 вх. № 01-03-888/4.

И.о. директора департамента
имущественных и земельных отношений

А.Ю. Шевченко