

**ДУМА ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**О внесении изменений в Порядок формирования, управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности**

**города Нефтеюганска**

Принято Думой города

18 октября 2019 год

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Уставом города Нефтеюганска, в целях уточнения отдельных положений муниципального нормативного правового акта, Дума города решила:

1.Внести в Порядок формирования, управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности города Нефтеюганска, утвержденный решением Думы города от 01.03.2017 № 93-VI (с изменениями на 20.02.2019 №544-VI), следующие изменения:

1.1.В подпункте 18 пункта 2.2 слово «освободившихся» исключить.

1.2.В пункте 2.3 после слов «Жилищная комиссия» дополнить словами «администрации города Нефтеюганска (далее - Жилищная комиссия)».

1.3.Пункт 5.2 дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4)жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования отчуждено из муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору купли-продажи.».

1.4.Дополнить разделом 71 следующего содержания:

«71Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору мены взамен изымаемого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

71.1.В соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации при наличии жилых помещений муниципального жилищного фонда по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение по договору мены с оплатой разницы между стоимостью приобретаемого жилого помещения по муниципальному контракту и рыночной стоимостью изымаемого жилого помещения.

В случае, если рыночная стоимость изымаемого жилого помещения превышает стоимость предоставляемого жилого помещения муниципального жилищного фонда, мена жилыми помещениями признается равноценной.

По соглашению сторон, общая площадь жилого помещения муниципального жилищного фонда, передаваемого собственнику по договору мены, может быть меньше или больше изымаемого жилого помещения.

71.2.Собственник жилого помещения имеет право на заключение договора мены жилых помещений с условием оплаты разницы между стоимостью жилых помещений, с рассрочкой платежа до 5 лет, посредством ежемесячных выплат в равных долях, с уплатой первоначального взноса не менее 10% от разницы в стоимости жилых помещений.

Собственник жилого помещения освобождается от уплаты первоначального взноса, а срок, на который предоставляется рассрочка платежа может быть увеличен до 10 лет, в случае, если он относится категории – пенсионер по старости, на момент заключения договора мены.

71.3.Собственник жилого помещения для заключения договора мены с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение предоставляет в департамент жилищно-коммунального хозяйства следующие документы:

-заявление о заключении договора мены.

Копии документов (с предоставлением оригиналов):

-правоустанавливающие документы на жилое помещение;

-кадастровый паспорт на занимаемое жилое помещение;

-технический паспорт на занимаемое жилое помещение (при наличии);

-документ, удостоверяющий личность на всех граждан, зарегистрированных в жилом помещении;

-свидетельство о заключении (расторжении) брака (при наличии);

-справка об отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, электроэнергию;

-разрешение органа опеки и попечительства в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

-пенсионное удостоверение (при наличии);

-доверенность (в случае представления интересов доверенного лица);

-нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Департамент жилищно-коммунального хозяйства самостоятельно запрашивает:

- справку о составе семьи по форме № 3 с указанием родственных отношений и времени регистрации по месту жительства;

- отчёт об оценке рыночной стоимости изымаемого жилого помещения независимого оценщика.

71.4.Заявление о предоставлении жилого помещения по договору мены рассматривается Жилищной комиссией.

71.5.Решение о предоставлении жилого помещения по договору мены оформляется муниципальным правовым актом администрации города на основании решения Жилищной комиссии.

71.6.В течение 30 рабочих дней после принятия муниципального правового акта администрации города о предоставлении жилого помещения по договору мены департамент жилищно-коммунального хозяйства заключает с гражданином договор мены.».

1.5.Подпункт 3 пункта 10.1 изложить в следующей редакции:

«3)проживающих в служебных жилых помещениях муниципального специализированного служебного жилищного фонда в домах, признанных аварийными, расселяемых в рамках муниципальной программы «Развитие жилищной сферы города Нефтеюганска» либо согласно договору «О развитии застроенной территории», которые не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения;».

1.6.Дополнить разделом 121 следующего содержания:

«121 Порядок распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования, приобретенными во исполнение мероприятий по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений.

121.1.Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, приобретенными во исполнение мероприятий по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений (далее – Мероприятие), предоставляются гражданам, признанным участниками мероприятия по расселению и ликвидации приспособленных для проживания строений, расположенных на территории города Нефтеюганска, не воспользовавшиеся мерами социальной поддержки в виде субсидии на приобретение жилого помещения в собственность на территории Российской Федерации (далее – участники Мероприятия).

121.2.Участникам Мероприятия жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, предоставляются сроком на 5 лет.

121.3.При принятии решения о распределении жилых помещений коммерческого фонда Жилищной комиссией учитывается дата поступления в департамент жилищно-коммунального хозяйства заявления участника Мероприятия.

121.4.К заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого фонда участником Мероприятия прилагаются следующие документы:

1. копии документов, удостоверяющих личность, с предъявлением оригиналов документов;
2. обязательства о снятии с регистрационного учета, об освобождении приспособленного для проживания строения. Обязательство подписывается всеми совершеннолетними членами семьи заявителя, проживающими и (или) зарегистрированными по месту жительства в приспособленном для проживания строении.

121.5.Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого фонда оформляется муниципальным правовым актом администрации города на основании решения Жилищной комиссии о распределении жилых помещений коммерческого фонда.

121.6.В течение 30 рабочих дней после принятия муниципального правового акта администрации города о предоставлении жилого помещения коммерческого фонда департамент жилищно-коммунального хозяйства заключает с гражданином договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, согласно приложению, к настоящему Порядку (далее - договор). Договор, прошедший государственную регистрацию в установленном законом порядке, является основанием для вселения Нанимателя и членов его семьи в предоставленное жилое помещение.

121.7. Наниматели, занимающие жилое помещение по договору, в рамках реализации Мероприятия имеют право приобрести его в собственность путем заключения договора купли-продажи, с оплатой разницы между стоимостью приобретаемого жилого помещения по муниципальному контракту и размером субсидии участнику Мероприятия на приобретение жилого помещения в собственность (далее субсидия), рассчитанной, согласно формуле:

С= S-R

где:

С – цена приобретаемого жилого помещения по договору купли-продажи;

S – стоимость квартиры по муниципальному контракту «Купли-продажи жилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения жильем граждан» в рамках программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нефтеюганска в 2014-2020 годах;

R – размер субсидии участнику Мероприятия, указанный в приказе департамента жилищно-коммунального хозяйства.

В случае, если размер субсидии участника Мероприятия и (или) членов его семьи превышает цену приобретаемого жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, то размер субсидии считается равнозначным стоимости приобретаемого жилого помещения.

Наниматели жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, признанные участниками Мероприятия, изъявившие желание приобрести занимаемое ими жилое помещение, направляют в департамент жилищно-коммунального хозяйства заявление о заключении договора купли-продажи жилого помещения и копии документов, удостоверяющих личность, с предъявлением оригиналов документов.

Заявления граждан о заключении договора купли-продажи рассматривается Жилищной комиссией.

Оплата по договору купли-продажи жилого помещения осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях, срок рассрочки оплаты цены приобретаемого жилого помещения определяются заявителями самостоятельно на срок не превышающий 5 лет.

Департамент муниципального имущества, в соответствии с решением Жилищной комиссии, подготавливает проект муниципального правового акта администрации города о заключении договора купли-продажи жилого помещения и проект договора купли-продажи.

Департамент муниципального имущества в течение 30 рабочих дней со дня принятия муниципального правового акта администрации города о заключении договора купли-продажи жилого помещения заключает договор купли-продажи.

Договор купли-продажи жилого помещения коммерческого фонда заключается с учетом положений, предусмотренных [статьей 558](consultantplus://offline/ref=89DA874354D01A36A63C354268963F573B2A076B592F80FD433D4EB34D0EA7F3769FE7A1CF97415CJ0gBJ) Гражданского кодекса Российской Федерации, для продажи жилых помещений.

121.8.В случае расторжения (прекращения) договора найма жилого помещения коммерческого фонда наниматель и члены его семьи, не воспользовавшиеся правом приобретения предоставленного жилого помещения коммерческого фонда в собственность путем заключения договора купли-продажи, в течение 10 календарных дней обязаны освободить предоставленное жилое помещение коммерческого фонда.

121.9.В случае отказа освободить жилое помещение коммерческого фонда граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.».

2.Опубликовать решение в газете «Здравствуйте, нефтеюганцы!» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Нефтеюганска в сети Интернет.

3.Решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава города Нефтеюганска Председатель Думы

города Нефтеюганска

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Ю.Дегтярев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.Е.Цыбулько

18 октября 2019 года 18 октября 2019 года

№ 645- VI

Приложение к Порядку формирования, управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности города Нефтеюганска

**ДОГОВОР**

**найма жилого помещения муниципального жилищного фонда**

**коммерческого использования**

**№\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  | г. |
| (наименование муниципального образования) |  | (дата, месяц, год) | | | | | | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| (наименование уполномоченного органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного управомоченного собственником лица) | |
|  | |
| (указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование) | |
|  |  |
|  | (наименование уполномочивающего документа) |

именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| (фамилия, имя, отчество) |  |

именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (реквизиты нормативно-правового акта органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения)

стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**I.Предмет договора**

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во временное владение и пользование, жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования, состоящее из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартире, расположенной по адресу: город Нефтеюганск, \_\_\_\_\_\_\_ микрорайон, \_\_\_\_\_\_ дом, \_\_\_\_\_\_ квартира, (далее – жилое помещение) для временного проживания в нем, с правом регистрации по месту жительства.

2. Жилое помещение предоставляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

|  |  |
| --- | --- |
| 1) |  |
|  | (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем) |
| 2) |  |
|  | (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем) |

После заключения настоящего договора Нанимателем с согласия Наймодателяи совершеннолетних членов семьи, указанных в пункте 4 раздела 1 настоящего договора, могут быть вселены:

-дети Нанимателя или членов семьи Нанимателя, указанных в данном пункте;

-супруг (а)Нанимателя.

Иные граждане не имеют право на вселение в жилое помещение.

5. Срок действия договора составляет 5 лет с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_г.

**II.Права и обязанности сторон**

6.Наниматель имеет право:

а) на временное использование жилого помещения для временного проживания, в том числе с членами семьи, предусмотренными пунктом 4 раздела I настоящего договора;

б) на временное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

в) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения;

г) на расторжение в любое время настоящего Договора.

7. Наниматель обязан:

а) не позднее одного месяца со дня заключения настоящего договора зарегистрировать его в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре);

б) использовать жилое помещение в соответствии по назначению;

в) соблюдать Правила пользования жилым помещением, установленные для пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

г) обеспечивать сохранность жилого помещения;

д) поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается.

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае внесения изменений в настоящий договор путем заключения дополнительного соглашения, предоставляет Наймодателю справку об отсутствии задолженности за ЖКУ.

з) переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение маневренного фонда, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке;

и) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

л) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

м) при освобождении жилого помещения сдать его по акту приема-передачи в течение 2 дней Наймодателю в надлежащем состоянии (отвечающем установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства), оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящим в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

н) при расторжении или прекращении настоящего Договора, совместно с членами своей семьи освободить жилое помещение и по акту приема-передачи сдать жилое помещение Наймодателю в технически исправном состоянии. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

о) Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

9. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем, аренду и т.п.

10. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

11. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

12. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

В случае прекращения семейных отношений с Нанимателем право пользования жилым помещением за бывшими членами семьи не сохраняется.

13. Замена Нанимателя по настоящему договору не допускается.

**III.Права и обязанности Наймодателя.**

14. Наймодатель имеет право:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать расторжения настоящего Договора в случае нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора;

в) Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

15. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и другим требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв.м. жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего Договора.

д) Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 30 дней до начала работы;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

з) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом л, пункта 7, пункта 20 настоящего Договора.

**IV.Расторжение и прекращение договора**

16. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

17. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

18.Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

а)не внесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 1 месяца;

б)разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

в) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

г) использования жилого помещения не по назначению.

19. Настоящий договор прекращается автоматически с момента:

а) утраты (разрушения) жилого помещения;

б) сноса дома;

в) истечения срока действия договора, предусмотренного пунктом 4 раздела 1 настоящего договора;

г) смерти Нанимателя и членов семьи или выбытия из жилого помещения;

20. В случае расторжения настоящего Договора Наниматель и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение. Наниматель обязан в течение 2 (двух) календарных дней со дня расторжения настоящего Договора по акту приема-передачи сдать жилое помещение Наймодателю в технически исправном состоянии.

В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

**V. Внесение платы по Договору**

21. Наниматель вносит плату за жилое помещение в соответствии с утверждёнными тарифами.

**VI. Иные условия**

22. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

23. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой – у Нанимателя.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наймодател | ь |  | Наниматель |  |
|  | (подпись) |  |  | (подпись) |

М.П.