

С О В Е Т Д Е П У Т А Т О В
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВОСКРЕСЕНСКОЕ
ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

от 26.09.2012

№ 8/3

Об утверждении Положения о порядке и условиях передачи в социальный наем и продажи физическим лицам жилых муниципальных помещений поселения Воскресенское, находящихся в их пользовании по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды)

Рассмотрев внесенный главой поселения Воскресенское проект Положения о порядке и условиях передачи в социальный наем и продажи физическим лицам жилых муниципальных помещений поселения Воскресенское, находящихся в их пользовании по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды), учитывая необходимость эффективного использования муниципальной собственности, действуя в интересах населения поселения Воскресенское, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом поселения Воскресенское,

Совет депутатов Р Е Ш И Л :

1. Утвердить Положение о порядке и условиях передачи в социальный наем и продажи физическим лицам жилых муниципальных помещений поселения Воскресенское, находящихся в их пользовании по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды) (Приложение № 1).
2. Направить настоящее решение главе поселения Воскресенское для подписания и официального опубликования в газете «Видновские вести».
3. Просить главу поселения Воскресенское обеспечить практическую реализацию настоящего решения.
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
5. Решение Совета депутатов от 26.11.2009 № 21/3 "Об утверждении Положения о порядке и условиях передачи в социальный наем и продажи физическим лицам жилых муниципальных помещений муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области, находящихся в их пользовании по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды)" считать утратившим силу со дня вступления в силу настоящего решения.

Глава поселения Воскресенское

Председатель Совета депутатов

О.Я. Дикая

З.Г. Гасанов

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях передачи в социальный наем и продажи физическим лицам жилых муниципальных помещений поселения Воскресенское, находящихся в их пользовании по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях передачи в социальный наем и продажи физическим лицам жилых муниципальных помещений поселения Воскресенское, находящихся в их пользовании по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды) (далее – Положение) определяет порядок и условия передачи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности поселения Воскресенское, в социальный наем физическим лицам, и продажи физическим лицам, занимающим данные жилые помещения по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды), заключенным с администрацией поселения Воскресенское.

Положение не применяется к продаже жилых муниципальных помещений, осуществляемой в соответствии с Положением о порядке и условиях продажи освобождающихся (свободных) жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности поселения Воскресенское.

1.2. Настоящее Положение применяется к договорам аренды, отвечающим признакам договора найма за плату, предусмотренным главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации и соответствующим условиям пункта 1.1 Положения. К арендаторам и арендодателям по таким договорам применяются правила настоящего Положения о нанимателях и наймодателях соответственно.

1.3. Жилым помещением, передаваемым по настоящему Положению, может быть изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, пригодное для проживания, благоустроенное, отвечающее санитарным и техническим нормам и требованиям, находящееся в доме-новостройке, а также в доме, не подлежащем сносу, капитальному ремонту с отселением жителей или реконструкции на основании решения Совета депутатов поселения Воскресенское.

2. Передача жилых помещений в социальный наем

2.1. Наниматели и постоянно проживающие с ними лица (при краткосрочном найме члены его семьи), нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с действующим законодательством, вправе получить жилое помещение, занимаемое по договору найма за плату (коммерческого найма, аренды), в социальный наем в порядке и с соблюдением норм и очередности, предусмотренных действующим жилищным законодательством.

2.2. В случае несоответствия занимаемого жилого помещения нормам, предусмотренным жилищным законодательством, нанимателю предоставляется другое жилое помещение, соответствующее данным нормам, а также жилое помещение, находящееся в найме за плату (коммерческом найме, аренде) возвращается наймодателю с досрочным расторжением соответствующего договора.

Для принятия решения о предоставлении другого жилого помещения в социальный наем наймодатель должен получить от нанимателя заявление, согласованное со всеми гражданами, постоянно проживающими с ним, о досрочном расторжении договора найма жилого помещения за плату согласно пункту 1 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае предоставления ему другого жилого помещения в социальный наем.

2.3. В остальном порядок передачи жилых помещений в социальный наем нанимателям и лицам, постоянно с ним проживающим по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды) определяется действующим законодательством Российской Федерации и нормативными актами поселения Воскресенское.

3. Продажа жилых помещений физическим лицам

3.1. Покупателями жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, могут выступать физические лица, занимающие их по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды), заключенным на срок более 1 года.

Продажа жилых помещений физическим лицам производится при условии, что после заключения договора купли-продажи покупатель с членами семьи не становится нуждающимся в улучшении жилищных условий.

3.2. Для приобретения жилого помещения в собственность физическое лицо передает в администрацию поселения Воскресенское (далее – Администрация) следующий пакет документов:

- Письменное заявление, подписанное всеми совершеннолетними лицами, постоянно проживающими с нанимателем;
- Ходатайство работодателя о продаже физическому лицу жилого помещения;
- Копию договора найма за плату (коммерческого найма, аренды) жилого помещения;
- Копию документа, удостоверяющего личность и копию документа, подтверждающего законность проживания и пребывания лица на территории Российской Федерации;
- Справку об отсутствии задолженности по договору найма за плату;
- Справку о размере заработной платы или декларации о доходах (при продаже с рассрочкой платежа);
- Выписку из распоряжения администрации поселения Воскресенское о принятии на учет гражданина в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма (для очередников);
- Документы, подтверждающие общий стаж работы в государственной и (или) муниципальной бюджетной сфере.

3.3. Заявление регистрируется при предоставлении полного пакета документов, предусмотренного пунктом 3.2 Положения, оформленных в соответствии с действующим законодательством и Положением.

3.4. Администрация рассматривает заявление в 30-дневный срок со дня регистрации. При необходимости Администрация запрашивает необходимые документы и информацию непосредственно у балансодержателя жилого помещения.

3.5. В случае несоответствия поданного заявления условиям продажи жилого помещения, предусмотренным настоящим Положением, Администрация в тот же срок готовит заявителю проект мотивированного отказа за подписью главы поселения Воскресенское.

При соответствии поданного заявления требованиям настоящего Положения, Администрация готовит проект решения Совета депутатов поселения Воскресенское о продаже заявителю занимаемого им жилого помещения с указанием условий продажи и представляет его на рассмотрение Совета депутатов поселения Воскресенское.

3.6. Решение Совета депутатов поселения Воскресенское и представленные документы направляются в Администрацию.

Администрация организует проведение независимым оценщиком, имеющим лицензию на осуществление такой деятельности, оценку рыночной стоимости продаваемого жилого помещения и, при необходимости, государственной регистрации права муниципальной собственности и (или) подготовки технической документации на продаваемое жилое помещение.

При возникновении юридических препятствий к выполнению Администрацией возложенных на нее функций 30-дневный срок удлиняется на необходимое время для их устранения.

После выполнения указанных действий определения рыночной стоимости продаваемого жилого помещения Администрация заключает с покупателем договор купли-продажи по типовой форме.

Передача жилого помещения покупателю производится его балансодержателем по акту приема-передачи во исполнение договора купли-продажи со стороны продавца.

3.7. Покупателям, нуждающимся в улучшении жилищных условий и (или) работающим в государственной и (или) муниципальной бюджетной сфере жилое помещение может быть продано на льготных условиях в размере 40 процентов от рыночной стоимости при стаже работы в муниципальной и (или) государственной бюджетной сфере не менее 3 лет. За каждый сверх указанного срока год стажа работы в муниципальной и (или) государственной сфере размер платежа может быть уменьшен на 1 процент, но не менее чем до 30 процентов от рыночной стоимости.

3.8. Договор купли-продажи может быть оформлен на льготных условиях по решению Совета депутатов поселения Воскресенское с указанием в соответствующем решении о предоставлении рассрочки оплаты платежа.

3.9. Договор купли-продажи с рассрочкой оплаты платежа заключается на срок до 10 лет при условии внесения покупателем первоначального взноса в размере 30 процентов от рыночной стоимости жилого помещения. Выплаты по оплате остатка стоимости жилого помещения осуществляются покупателем ежемесячно.

3.10. В договоре купли-продажи с рассрочкой оплаты платежа содержится дата внесения первого платежа, график внесения денежных средств в счет выкупа жилого помещения, а также расчет величины ежеквартального взноса до полного исполнения сторонами своих обязательств.

3.11. Право приобретения жилого помещения с рассрочкой оплаты платежа предоставляется:

- гражданам, при стаже работы в муниципальной и (или) государственной бюджетной сфере не менее 3 лет;
- гражданам, проживающим в жилых помещениях, в которых на одного нанимателя приходится не более 33 кв. м общей площади (или однокомнатная квартира), а при наличии семьи – дополнительно не более 15 кв. м общей площади на каждого его члена;
- гражданам, зарегистрированным по месту жительства в поселении Воскресенское.

3.12. Условиями продажи жилья с рассрочкой оплаты платежа являются:

- наличие постоянного источника дохода, подтвержденного документально;
- первоначальный денежный взнос в размере не менее 30 процентов от стоимости приобретаемого жилья;
- выплата суммы, на которую предоставлена рассрочка, в срок не более 10 лет;
- размер обязательного ежемесячного платежа не должен превышать 50 процентов месячного дохода покупателя (или совокупного дохода семьи).

3.13. Договор купли-продажи с рассрочкой оплаты платежа заключается на установленный решением Совета депутатов поселения Воскресенское срок. После исполнения всех обязательств, предусмотренных договором, в том числе внесения всей стоимости, жилое помещение должно быть оформлено в общую собственность всех членов семьи. Для муниципальных и государственных служащих, работников государственных и муниципальных организаций бюджетной сферы, а также для граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в Администрации рассрочка оплаты платежа предоставляется без переплаты, процентов и прочих комиссий.

3.14. Платежи в счет выкупа вносятся независимо от факта пользования жилым помещением.

3.15. Плата с граждан за работы по оформлению и обеспечению реализации договоров купли-продажи с рассрочкой оплаты платежа не взимается.

3.16. Погашение рассрочки оплаты платежа обеспечивается залогом приобретаемого жилого помещения и страхованием рисков за счет приобретателя.

3.17. Покупатель, в период пользования приобретаемым жилым помещением, вносит плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, за жилищные, коммунальные и иные услуги в полном размере.

3.18. В случае заключения договора купли-продажи с рассрочкой оплаты платежа покупатель вправе в любое время полностью или частично оплатить оставшуюся стоимость и выполнить все другие условия договора. Другие условия договора при этом не меняются.

Право собственности покупателя на жилое помещение оформляется на основании дополнительного соглашения сторон, заключенного после внесения первоначального взноса, являющегося неотъемлемой частью договора купли-продажи, и подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

3.19. Оплату услуг нотариуса, бюро технической инвентаризации и регистрирующих органов производит покупатель.

3.20. Продавцом в договоре купли-продажи от имени поселения Воскресенское выступает Администрация, в лице главы поселения Воскресенское.

3.21. Вырученные от продажи жилых помещений средства перечисляются в бюджет поселения Воскресенское. Контроль за исполнением договоров купли-продажи жилой площади возлагается на Администрацию.

3.22. Физическое лицо, приобретшее в собственность жилое помещение в соответствии с настоящим Положением, утрачивает право на получение другого жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, по договору найма за плату (коммерческий найм, аренда). Список этих лиц ведет Администрация.