

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 26.11.2009

№ 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)

Рассмотрев внесенный главой муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области проект 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), учитывая необходимость рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, действуя в интересах населения муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области от 22.02.2006 года № 4/13,

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 муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области, находящихся в их пользовании по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды) (Приложение № 1).

2. Направить настоящее решение и Положение главе муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области для подписания и официального опубликования в газете «Видновские вести».

3. Просить главу муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области обеспечить практическую реализацию настоящего решения.

4. Положение 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) вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета депутатов

З.Г. Гасанов

ПОЛОЖЕНИЕ

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)

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение определяет порядок и условия передачи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области, в социальный наем физическим лицам, и продажи физическим лицам, занимающим данные жилые помещения по договорам найма за плату (коммерческого найма, аренды), заключенным с администрацией муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области.

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 сельского поселения Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области.

1.2. Настоящее Положение применяется к договорам аренды, отвечающим признакам договора найма за плату, предусмотренным главой 35 Гражданского кодекса РФ и соответствующим условиям пунктам 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 муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области.

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 ГК РФ 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 муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области.

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 муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области (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 главы сельского поселения Воскресенское о постановке на очередь на улучшение жилищных условий (для очередников);
- Документы, подтверждающие общий стаж работы в государственной и 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 муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области.

При соответствии поданного заявления требованиям настоящего Положения, Администрация готовит проект решения Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области о продаже заявителю занимаемого им жилого помещения с указанием условий продажи и представляет его на рассмотрение Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области.

3.6. Решение Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области 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% от рыночной стоимости при стаже в муниципальной и (или) государственной бюджетной сфере не менее 3 лет. За каждый сверх указанного срока год стажа в муниципальной и (или) государственной сфере размер платежа может быть уменьшен на 1%, но не менее чем до 30% от рыночной стоимости.

3.8. Договор купли-продажи может быть оформлен на льготных условиях по решению Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области с указанием в соответствующем решении о предоставлении рассрочки оплаты платежа.

3.9. Право приобретения жилого помещения с рассрочкой платежа предоставляется:

- гражданам, работающим не менее 3 лет в государственной и муниципальной бюджетной сфере;
- 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 муниципальном образовании сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области.

3.10. Условиями продажи жилья с рассрочкой платежа являются:

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

3.11. Рассрочка выдается под фиксированную процентную ставку 7% годовых, начисляемых ежемесячно на остаток задолженности по кредиту, для муниципальных и государственных служащих, работников муниципальных предприятий и бюджетной сферы, а также для граждан, состоящих в очереди на улучшение жилищных условий в Администрации.

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

3.13. В случае заключения договора купли-продажи с рассрочкой 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.

3.14. Оплату услуг нотариуса, БТИ и регистрационной палаты производит покупатель.

3.15. Продавцом в договоре купли-продажи от имени муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области выступает Администрация.

3.16. Вырученные от продажи жилых помещений средства перечисляются в бюджет муниципального образования сельское поселение Воскресенское Ленинского муниципального района Московской области. Контроль за исполнением договоров купли-продажи жилой площади возлагается на Администрацию.

3.17. 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.