

Собрание депутатов муниципального образования
«Городское поселение Новый Торъял»

РЕШЕНИЕ

Сорок третья сессия
первого созыва

№ 183
26.11. 2008 год

Об Утверждении Положения о приватизации жилищного фонда в
муниципальном образовании «Городское поселение Новый Торъял»

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131 –ФЗ
« Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской
Федерации» и законом о приватизации жилищного фонда в Российской
Федерации от 11.06.2008 № 84 -ФЗ

Собрание депутатов муниципального образования
«Городское поселение Новый Торъял»

РЕШАЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о приватизации жилищного фонда в
муниципальном образовании «Городское поселение Новый Торъял»
2. Настоящее решение подлежит опубликованию (обнародованию).
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную
комиссию по социальным вопросам, законности и правопорядку
(пред. Бусыгин Н.В.)

Председатель Собрания депутатов
муниципального образования «Городское
поселение Новый Торъял»



А.Волков

Утверждено
Решением Собрания
муниципального образования
«Городское поселение Новый Торъял»
от «26» ноября 2008 года № 183

ПОЛОЖЕНИЕ о приватизации жилищного фонда в муниципальном образовании «Городское поселение Новый Торъял»

1. Настоящее положение устанавливает основные правила передачи в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение Новый Торъял» Республики Марий Эл, обслуживания и порядок содержания и ремонта приватизированного жилья в соответствии с Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

2. Основными принципами приватизации муниципального жилищного фонда являются:

-добровольность приобретения гражданами жилья в собственность; -бесплатная передача гражданам занимаемых ими жилых помещений; -гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения только один раз.

3. Передача гражданам в собственность квартир в домах муниципального жилищного фонда производится с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, в том числе временно отсутствующих, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется право пользования жилым помещением.

Граждане, забронировавшие занимаемые жилые помещения, осуществляют приватизацию жилья по месту бронирования жилых помещений.

По желанию граждан жилые помещения передаются им, в порядке приватизации, в собственность (совместную или долевую) всех проживающих в них граждан либо в собственность одного или части из них, в соответствии с достигнутым между этими лицами соглашением.

При этом за гражданами, не участвующими в приватизации занимаемого жилого помещения и выразившими согласие на приобретение в собственность жилого помещения другими проживающими с ними лицами, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность, в порядке приватизации, другого жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности.

Несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей

приобретение в собственность, в порядке приватизации, другого жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности.

Несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем и являющиеся членами его семьи либо бывшими членами семьи, наравне с совершеннолетними пользователями вправе стать участниками общей собственности на это помещение.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

Отказ от включения несовершеннолетних в число участников общей собственности на приватизируемое жилое помещение может быть осуществлен родителями и усыновителями, в том числе законными представителями несовершеннолетних - опекунами и попечителями, только при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

5. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются этими помещениями по своему усмотрению. Они вправе продавать, завещать, сдавать в аренду, совершать с ними иные сделки, не противоречащие действующему законодательству.

Собственники приватизированных жилых помещений являются совладельцами либо пользователями внеквартирного инженерного оборудования и мест общего пользования жилого дома и придомовой территории.

Продажа одним из участников общей долевой собственности принадлежащей ему доли постороннему лицу возможна лишь при условии, если остальные собственники откажутся от осуществления права преимущественной ее покупки.

6. Передача в собственность граждан жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение Новый Торъял» осуществляется:

- соответствующим представительным или исполнительным органом власти;
- заключение договора на передачу квартиры в собственность граждан осуществляется главой администрации муниципального образования «Городское поселение Новый Торъял»;

7. При переходе муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений, должен быть передан в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений(если они определены) либо в ведение органов местного самоуправления муниципального образования «Городское поселение Новый Торъял» в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилых помещений.

8. Для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации граждане представляют в администрацию муниципального образования «Городское поселение Новый Торъял» следующие документы:

- заявление (заявления) на приватизацию занимаемого жилого помещения,

подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя; при необходимости - заявление о не включении в число собственников, зарегистрированных в приватизируемой квартире, а также снятых с учета членов семьи (приложения № 1,2, 3);

- документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением;

- паспорт (для несовершеннолетних - свидетельство о рождении);

- при необходимости - свидетельство о браке, смене фамилии (имени, отчества), о смерти; доверенность;

- справку с места жительства;

- справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано;

- в случаях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Положения, документ органов опеки и попечительства;

- технический паспорт занимаемого жилого помещения; выкопировка из технического паспорта (экспликация к плану строения); выписка из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности.

9. Не подлежат приватизации:

- жилые помещения, находящиеся в аварийном и/или ветхом состоянии, в общежитиях, служебные жилые помещения, а также жилые помещения в специализированных домах.(жилые помещения специализированного жилого фонда)

10. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и настоящим Положением. При этом забывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

11.Собственник может передать другому лицу свои полномочия владения, пользования и распоряжения жилым помещением, использовать его в качестве предмета залога, продавать, дарить, завещать, а также совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения иные действия, не противоречащие законодательству.

12.Собственник жилого помещения вправе произвести обмен этого жилого помещения на другое, занимаемое по договору найма или аренды. При этом право собственности на это жилое помещение передается нанимателю или арендатору жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда, а бывший собственник приобретает права и обязанности, вытекающие из договора найма или аренды. Обмен жилых помещений оформляется в установленном порядке.

Собственник жилого помещения может произвести обмен его на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности другому лицу, по договору мены в соответствии с нормами гражданского законодательства.

Мена (обмен) переданного в порядке приватизации в общую долевую собственность граждан жилого помещения возможна только с согласия всех участников общей долевой собственности.

13. Прекращение права собственности помимо воли собственника не допускается, за исключением случаев обращения взыскания на это жилое помещение по обязательствам собственника, в случаях и в порядке, предусмотренных законодательными актами, принудительного отчуждения имущества, которое не может принадлежать данному собственнику в силу закона, реквизиции и конфискации, а

также в других случаях, прямо предусмотренных законодательством.

14. Решение вопроса о приватизации жилья должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

Гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений, если приватизация данного жилого помещения не противоречит действующему законодательству. Соблюдение установленного порядка соответствующим органом оформления передачи жилья обязательна как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче жилых помещений в муниципальном жилищном фонде в собственность граждан.

15. Передача жилья в собственность граждан оформляется договором передачи (приложение № 4), заключаемым администрацией муниципального образования «Городское поселение Новый Торъял» с гражданином, получающим жилое помещение в собственность, в порядке, установленном соответствующим представительным органом власти. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

Договор подлежит государственной регистрации.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента регистрации договора в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Республики Марий Эл.

Если гражданин, подавший заявление о приватизации жилья, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в его собственность либо до регистрации такого договора, то это обстоятельство не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследников, если наследодатель выразил при жизни свое волеизъявление на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано. В случае возникновения спора по поводу наследования жилого помещения вопрос решается в судебном порядке.

16. Пользование земельными участками, на которых размещены приватизированные жилые дома и придомовые территории, осуществляется в порядке и на условиях, установленных нормами Земельного законодательства.

17. Владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью производится по согласию всех ее участников. В случае разногласия порядок владения, пользования и распоряжения определяется по иску любого из участников.

Каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

18. Собственники жилых помещений обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в соответствии с действующим законодательством. Несоблюдение собственником этих правил влечет ответственность в установленном порядке.

Собственники жилых помещений, расположенных в домах - памятниках истории и культуры, обязаны также соблюдать законодательство по охране памятников истории и культуры.

19. Обслуживание и ремонт приватизированного жилья осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников.

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых помещений производится собственниками по ставкам, установленным для обслуживания муниципального жилищного фонда.

20. Собственники квартир, расположенных в домах муниципального жилищного фонда, обязаны участвовать в общих расходах по обслуживанию и ремонту строения, его инженерного оборудования и придомовой территории пропорционально доле занимаемой площади в этом доме, что должно быть предусмотрено договором передачи квартир в собственность.

В переходный период формирования рынка жилья для собственников приватизированных квартир, участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома и оплатой коммунальных услуг, сохраняются те же условия оплаты, что и для нанимателей жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда. При этом должен быть учтен порядок перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и предоставления гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, определенный постановлением Правительства Республики Марий Эл от 29 марта 2002 года № 86 «О порядке предоставления гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг» (в соответствии со ст.ст. 15, 19 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» и постановлением Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 года № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения»).

21. Содержание и ремонт жилого дома в целом осуществляются жилищными ремонтно-эксплуатационными муниципальными предприятиями, обслуживающими этот дом до начала приватизации квартир, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир.

Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этих помещений, включая жилищные ремонтно-эксплуатационные предприятия, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

При этом жилищные ремонтно-эксплуатационные предприятия не вправе отказать собственникам приватизированных жилых помещений в содержании и ремонте принадлежащего им жилья.

22. Взаимоотношения между собственниками жилых помещений и предприятиями, осуществляющими работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, основываются на договорных условиях (приложение № 5).

23. При объединении собственников жилых помещений могут образовываться товарищества собственников жилых помещений по содержанию и ремонту жилых домов.

Порядок и условия организации товариществ устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» учредительным договором, уставом товарищества и Положением о товариществах собственников жилых помещений в многоквартирных домах по содержанию и ремонту жилых домов (кондоминиумах).

24. В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилья он вправе обратиться в суд.