



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07 июля 2017 г.

№ 661-П

г. Салехард

Об утверждении Порядка управления и распоряжения жилищным фондом Ямало-Ненецкого автономного округа коммерческого использования

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Ямало-Ненецкого автономного округа от 30 мая 2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» Правительство Ямало-Ненецкого автономного округа **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок управления и распоряжения жилищным фондом Ямало-Ненецкого автономного округа коммерческого использования.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на вице-губернатора Ямало-Ненецкого автономного округа.

Первый заместитель Губернатора
Ямало-Ненецкого автономного округа



А.В. Ситников

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Ямало-Ненецкого автономного округа
от 07 июля 2017 года № 661-П

ПОРЯДОК

управления и распоряжения жилищным фондом
Ямало-Ненецкого автономного округа коммерческого использования

I. Общие положения

1.1. Порядок управления и распоряжения жилищным фондом Ямало-Ненецкого автономного округа коммерческого использования (далее – Порядок, жилищный фонд коммерческого использования, автономный округ) разработан в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, разделом V-II Закона автономного округа от 30 мая 2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе», в целях установления порядка и условий предоставления, отчуждения жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

1.2. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилых помещений из этого жилищного фонда осуществляются на основании решений управления делами Правительства автономного округа (далее – управление делами).

II. Порядок и условия предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору найма

2.1. Категории граждан, имеющих право на получение по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (далее – договор коммерческого найма), установлены в части 1, части 2 статьи 40-4 Закона автономного округа от 30 мая 2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» (далее – Закон № 36-ЗАО).

2.2. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма граждане представляют в управление делами следующие документы:

1) заявление о принятии на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам коммерческого найма;

2) документы, удостоверяющие личность заявителя и лиц, указанных в заявлении (для предъявления);

3) документы, являющиеся основанием для отнесения к категории нанимателей, которым установлены понижающие коэффициенты при расчете размера платы за наем жилого помещения (при наличии таких оснований).

2.3. Для рассмотрения вопроса о заключении договора коммерческого найма на новый срок в дополнение к документам, указанным в пункте 2.2 настоящего Порядка, граждане представляют документы, подтверждающие отсутствие просроченной задолженности по внесению платы за наем занимаемого жилого помещения и коммунальные услуги.

2.4. Для рассмотрения вопроса о предоставлении приемной семье жилого помещения по договору коммерческого найма (заключении договора на новый срок) дополнительно к документам, указанным в пункте 2.2 настоящего Порядка, граждане представляют договор о приемной семье (для предъявления).

2.5. Управление делами самостоятельно осуществляет запрос и получение:

1) сведений из Единого государственного реестра недвижимости о правах граждан на имеющиеся у них объекты недвижимости;

2) справки об отсутствии (наличии) у граждан в данном населенном пункте жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

3) ходатайства департамента образования автономного округа о предоставлении приемной семье жилого помещения по договору коммерческого найма с указанием адреса такого помещения, ходатайства о заключении договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок.

Граждане вправе по собственной инициативе представить в управление делами сведения, указанные в настоящем пункте, а также иные документы.

2.6. По результатам рассмотрения заявлений граждан, указанных в части 1 статьи 40-4 Закона № 36-ЗАО, о принятии на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам коммерческого найма жилищная комиссия управления делами в месячный срок со дня поступления в управление делами заявлений граждан и документов, указанных в пункте 2.2 настоящего Порядка, принимает одно из следующих решений:

1) о наличии основания для признания гражданина нуждающимся в получении жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) об отсутствии основания для признания гражданина нуждающимся в получении жилого помещения по договору коммерческого найма.

2.7. В месячный срок с момента формирования резерва жилищного фонда коммерческого использования (путем приобретения, строительства, передачи жилых помещений в собственность автономного округа) гражданину, который признан нуждающимся в получении жилого помещения и состоит на учете, а в отношении приемных семей в месячный срок с момента получения заявления и документов, предусмотренных пунктом 2.4 настоящего Порядка, и при наличии жилого помещения, соответствующего требованиям для приемной семьи, жилищная комиссия управления делами принимает решение о наличии основания для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма.

2.8. Решения жилищной комиссии управления делами о наличии основания либо отсутствии основания для заключения договора коммерческого найма на новый срок принимаются в месячный срок с момента получения заявления и документов, предусмотренных пунктами 2.3, 2.4 настоящего Порядка.

2.9. Управление делами на основании рекомендованных жилищной комиссией управления делами решений, указанных в пунктах 2.6 – 2.8 настоящего Порядка, на следующий рабочий день принимает окончательное решение и издает соответствующий распорядительный акт (приказ):

1) о признании гражданина нуждающимся в получении жилого помещения по договору коммерческого найма и принятии его на учет для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) об отказе в признании гражданина нуждающимся в получении жилого помещения по договору коммерческого найма;

3) о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

4) о заключении договора коммерческого найма на новый срок;

5) об отказе в заключении договора коммерческого найма на новый срок.

2.10. Основаниями для отказа в признании гражданина нуждающимся в получении жилого помещения по договору коммерческого найма, в заключении договора коммерческого найма на новый срок являются:

1) непредставление документов, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего Порядка;

2) несоответствие гражданина критериям нуждаемости, установленным частью 2 статьи 40-4 Закона № 36-ЗАО;

3) представление подложных документов или заведомо ложных сведений, которые повлияли либо могли повлиять на принятие решения о признании гражданина нуждающимся в получении жилого помещения по договору коммерческого найма и принятии его на соответствующий учет, о заключении договора коммерческого найма на новый срок.

2.11. В течение 10 календарных дней с момента издания распорядительного акта (приказа) управления делами, указанного в пункте 2.9 настоящего Порядка, гражданину выдается на руки или направляется по указанному им в заявлении почтовому адресу (способ отмечается на бланке заявления):

1) уведомление о признании гражданина нуждающимся в получении жилого помещения по договору коммерческого найма и принятии его на учет на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) сообщение об отказе в признании гражданина нуждающимся в получении жилого помещения по договору коммерческого найма с указанием причины, послужившей основанием для отказа;

3) предложение обратиться в управление делами для заключения договора коммерческого найма и подписания акта приема-передачи жилого помещения;

4) предложение обратиться в управление делами для заключения договора коммерческого найма на новый срок;

5) сообщение об отказе в заключении договора коммерческого найма на новый срок с указанием причины, послужившей основанием для отказа.

2.12. В целях сокращения процедуры заключения договора коммерческого найма допускается индивидуальное информирование гражданина о принятом жилищной комиссией управления делами решении (в части подпунктов 3, 4 пункта 2.11 настоящего Порядка) посредством телефонной связи, электронной почты, SMS-сообщений с приглашением обратиться в управление делами.

III. Порядок и условия предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды

3.1. Правом на предоставление по договору аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (далее – договор аренды) обладают юридические лица, в отношении которых не возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) и не имеется вступившего в силу решения судебного органа о признании его несостоятельным (банкротом), а также которые не находятся в стадии ликвидации.

3.2. Для предоставления жилого помещения по договору аренды юридические лица представляют в управление делами следующие документы:

- 1) заявление;
- 2) документ, удостоверяющий личность уполномоченного представителя (для предъявления);
- 3) копии учредительных документов, удостоверенные нотариально;
- 4) копию документа, подтверждающего полномочия руководителя, заверенную подразделением по вопросам кадров юридического лица;
- 5) доверенность представителя на подачу заявления и заключение договора аренды жилого помещения.

Управление делами самостоятельно осуществляет запрос информации о юридическом лице из Единого государственного реестра юридических лиц.

Юридическое лицо вправе по собственной инициативе представить информацию из Единого государственного реестра юридических лиц.

3.3. По результатам рассмотрения заявлений юридических лиц жилищная комиссия управления делами в месячный срок со дня поступления в управление делами заявлений и всех документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Порядка, принимает одно из следующих решений:

- 1) о наличии основания для предоставления жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды;
- 2) об отсутствии основания для предоставления жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды.

3.4. Управление делами на основании рекомендованных жилищной комиссией управления делами решений, указанных в пункте 3.3 настоящего Порядка, на следующий рабочий день принимает окончательное решение и издает соответствующий распорядительный акт (приказ):

- 1) о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды;
- 2) об отказе в предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды.

3.5. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды являются:

1) непредставление документов, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего Порядка;

2) наличие сведений о возбуждении в отношении юридического лица дела о признании его несостоятельным (банкротом);

3) наличие сведений о предстоящей ликвидации юридического лица.

4) представление подложных документов или заведомо ложных сведений, которые повлияли либо могли повлиять на предоставление жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды.

3.6. В течение 10 календарных дней с момента издания распорядительного акта (приказа) управления делами заявителю направляется по указанному им в заявлении почтовому (юридическому) адресу:

1) проект договора аренды жилого помещения для подписания;

2) сообщение об отказе в заключении договора аренды жилого помещения с указанием причины, послужившей основанием для отказа.

IV. Порядок и условия приобретения гражданами в собственность жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования посредством выкупа

4.1. Граждане, занимающие жилые помещения по договору коммерческого найма, за исключением жилых помещений, предоставленных по договору найма, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), имеют право на приобретение этих жилых помещений в собственность (право на выкуп).

4.2. Для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования граждане представляют в управление делами следующие документы:

1) заявление о заключении договора купли-продажи жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

2) документ, удостоверяющий личность гражданина (для предъявления);

3) копию согласия супруга на приобретение жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, удостоверенную нотариально, в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

4) заверенную копию согласия органов опеки и попечительства в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;

5) документы, подтверждающие право на получение льгот, установленных частью 4 статьи 40-7 Закона № 36-ЗАО (при наличии прав на льготы).

Управление делами самостоятельно осуществляет запрос сведений в департамент образования автономного округа о наличии (отсутствии) оснований для возникновения у приемной семьи права на выкуп жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4.3. В месячный срок со дня получения от граждан заявления и документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Порядка, жилищная комиссия управления делами принимает одно из следующих решений:

1) о наличии основания для удовлетворения заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

2) об отсутствии основания для удовлетворения заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4.4. Управление делами на основании рекомендованных жилищной комиссией управления делами решений, указанных в пункте 4.3 настоящего Порядка, на следующий рабочий день принимает окончательное решение и издает соответствующий распорядительный акт (приказ):

1) об удовлетворении заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

2) об отказе в удовлетворении заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4.5. В течение 10 календарных дней с момента издания распорядительного акта (приказа) управления делами об удовлетворении заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования гражданину выдается на руки или направляется по указанному им в заявлении почтовому адресу (способ отмечается на бланке заявления) уведомление с предложением обратиться в течение двух месяцев с момента получения уведомления в управление делами для заключения договора купли-продажи жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (с указанием величины льготы для граждан, имеющих право на получение льготы).

4.6. В течение 10 календарных дней с момента издания распорядительного акта (приказа) управления делами об отказе в удовлетворении заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования гражданину выдается на руки или направляется по указанному им в заявлении почтовому адресу (способ отмечается на бланке заявления) соответствующее сообщение с указанием причины, послужившей основанием для отказа.

Основаниями для отказа в удовлетворении заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования являются:

1) непредставление документов, предусмотренных пунктом 4.2 Порядка;

2) представление подложных документов или заведомо ложных сведений, которые повлияли либо могли повлиять на решение об удовлетворении заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

3) обращение с заявлением гражданина, занимающего жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем).

4.7. Отчуждение жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется по рыночной стоимости, которая определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Заказчиком оценки рыночной стоимости жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с требованиями статьи 10 Закона № 135-ФЗ является управление делами.

4.8. Оплата стоимости приобретаемого жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (включая компенсацию затрат управления делами на оценку рыночной стоимости жилого помещения) производится путем перечисления денежных средств в бюджет автономного округа единовременно.

Согласие на компенсацию затрат управления делами на оценку рыночной стоимости жилого помещения является неотъемлемой частью заявления.

По заявлению гражданина о предоставлении рассрочки по оплате стоимости жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования данная рассрочка предоставляется на срок, не превышающий трех лет. При этом оплата суммы долга производится гражданином ежеквартально равными долями.

Гражданин имеет право на досрочную оплату долга.

4.9. Заявитель, не обратившийся в управление делами для заключения договора купли-продажи жилого помещения по истечении шести месяцев с момента получения уведомления об удовлетворении заявления о выкупе жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования либо отказавшийся от заключения договора купли-продажи жилого помещения, обязан в течение двух недель по окончании указанного шестимесячного срока компенсировать затраты управления делами на оценку рыночной стоимости данного жилого помещения путем перечисления денежных средств в бюджет автономного округа.

V. Порядок и условия приобретения гражданами и юридическими лицами в собственность жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, отчуждаемых посредством публичного предложения

5.1. Право граждан и юридических лиц на приобретение жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, отчуждаемых посредством публичного предложения, предусмотрено частью 1 статьи 40-8 Закона № 36-ЗАО.

5.2. Категория граждан, имеющих преимущественное право на приобретение жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, установлена частью 2 статьи 40-8 Закона № 36-ЗАО.

5.3. Информационное сообщение об отчуждении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации автономного округа.

Информационное сообщение должно содержать следующие сведения:

- 1) краткие технические характеристики жилых помещений;
- 2) стоимость жилых помещений;
- 3) перечень льгот, предоставляемых гражданам;
- 4) перечень документов, представляемых заявителем;
- 5) срок приема документов;
- 6) место приема документов.

Стоимость жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования определяется в соответствии с пунктом 4.7 настоящего Порядка.

Срок приема документов составляет не менее 30 календарных дней.

5.4. Для приобретения жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования граждане и юридические лица подают в управление делами следующие документы:

- 1) для граждан:
 - а) документ, удостоверяющий личность гражданина (для предъявления);
 - б) заявление на приобретение жилого помещения;
 - в) копия согласия супруга на приобретение жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, удостоверенная нотариально, в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;
 - г) заверенная копия согласия органов опеки и попечительства в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;
 - д) документы, подтверждающие преимущественное право на приобретение жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;
 - е) документы, подтверждающие право на получение льгот, установленных частью 4 статьи 40-7 Закона № 36-ЗАО (при наличии прав на льготы);
- 2) для юридических лиц:
 - а) документ, удостоверяющий личность уполномоченного представителя (для предъявления);
 - б) заявление на приобретение жилого помещения;
 - в) копии учредительных документов, заверенные нотариально;
 - г) копия документа, подтверждающего полномочия руководителя, заверенная подразделением по вопросам кадров юридического лица;
 - д) справка о балансовой стоимости активов юридического лица на последнюю отчетную дату;
 - е) доверенность представителя на подачу заявления и заключение договора купли-продажи жилого помещения.

Управление делами самостоятельно осуществляет запрос сведений о юридическом лице из Единого государственного реестра юридических лиц.

Юридическое лицо вправе по собственной инициативе представить информацию из Единого государственного реестра юридических лиц.

5.5. В течение 14 календарных дней после окончания установленного срока приема документов жилищная комиссия управления делами принимает решение о наличии основания либо отсутствии основания для удовлетворения заявлений о приобретении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

5.6. Основаниями для отказа в удовлетворении заявлений являются:

- 1) непредставление гражданином или юридическим лицом документов, предусмотренных пунктом 5.4 настоящего Порядка, либо их представление позже даты установленного срока приема документов;
- 2) представление подложных документов или заведомо ложных сведений, которые повлияли (могли повлиять) на решение об удовлетворении заявления о приобретении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

5.7. Управление делами на основании рекомендованных жилищной комиссией управления делами решений, указанных в пункте 5.5 настоящего Порядка, на следующий рабочий день принимает окончательное решение и издает соответствующий распорядительный акт (приказ):

1) об удовлетворении заявлений о приобретении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

2) об отказе в удовлетворении заявлений о приобретении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

5.8. В течение 10 календарных дней с момента издания распорядительного акта (приказа) об удовлетворении заявления либо об отказе в удовлетворении заявления управление делами выдает на руки гражданам и представителям юридических лиц или направляет по указанному ими в заявлении почтовому адресу (способ отмечается на бланке заявления):

1) уведомление об удовлетворении заявления с предложением обратиться в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления в управление делами для заключения договора купли-продажи жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

2) сообщение об отказе в удовлетворении заявления с указанием причины, послужившей основанием для отказа.

5.9. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования отчуждаются в собственность граждан в порядке очередности, исходя из времени подачи заявления и документов, предусмотренных пунктом 5.4 настоящего Порядка.

Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования отчуждаются в собственность юридических лиц в порядке очередности, исходя из времени подачи заявления и документов, предусмотренных пунктом 5.4 настоящего Порядка, после удовлетворения всех заявлений граждан.

5.10. Оплата стоимости приобретаемого жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования производится единовременно путем перечисления всей суммы денежных средств в бюджет автономного округа.

5.11. В случае если в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления об удовлетворении заявления гражданин или юридическое лицо не обратились в управление делами для заключения договора купли-продажи жилого помещения либо отказались от заключения договора купли-продажи жилого помещения, управление делами принимает решение об удовлетворении заявления следующего в порядке очередности гражданина или юридического лица, исходя из времени подачи заявления и документов, предусмотренных пунктом 5.4 настоящего Порядка.