Совет депутатов

Сергинского сельсовета

Куйбышевского района

Новосибирской области

пятого созыва

РЕШЕНИЕ № 5

Пятьдесят восьмой сессии

25.12.2019 г. д. Сергино

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В СЕРГИНСКОМ СЕЛЬСОВЕТЕ КУЙБЫШЕВСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Руководствуясь постановлением Губернатора Новосибирской области от 06.05.2019 № 133 «О внесении изменений в постановление Губернатора Новосибирской области от 21.10.2004 № 635», в соответствии со статьей 51 п.3 Федерального Закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», установлены полномочия самостоятельного принятия решения местным самоуправлением по передаче объектов муниципальной собственности в порядке приватизации Совет депутатов Сергинского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о приватизации муниципального жилищного фонда в Сергинском сельсовете (приложение 1).
2. Утвердить форму договора о передаче в собственность граждан жилых помещений в порядке приватизации (приложение 2).
3. Опубликовать настоящее решение в бюллетене органов местного самоуправления «Вестник» и разместить на сайте администрации Сергинского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области.

Председатель Совета депутатов

Сергинского сельсовета Н.Н.Репетюк

Глава Сергинского сельсовета

Куйбышевского района

Новосибирской области Е.Н.Архипова

Приложение 1

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПРИВАТИЗАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В СЕРГИНСКОМ СЕЛЬСОВЕТЕ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение в соответствии с Законом Российской Федерации "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и Гражданским кодексом Российской Федерации устанавливает единые условия и порядок осуществления приватизации муниципального жилищного фонда в Сергинском сельсовете.

1.2. На условиях и в порядке, установленном Федеральным законом "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", настоящим Положением, граждане вправе приобрести в собственность занимаемые ими на условиях социального найма жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда.

1.3. Приобретение гражданами в собственность жилых помещений в порядке приватизации производится с письменного согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (включая временно отсутствующих, за которыми в соответствии с жилищным законодательством сохраняется самостоятельное право на жилое помещение).

1.4. Жилые помещения передаются в собственность, общую долевую собственность либо в совместную собственность, в том числе несовершеннолетних.

1.5. При письменном согласии всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет жилое помещение может приобретаться в собственность части (одного) проживающих (его) граждан (ина), в том числе несовершеннолетних с сохранением права на приватизацию жилья у одного или нескольких членов семьи в будущем.

1.6. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов с предварительного разрешения органов опеки и попечительства либо по инициативе указанных органов. Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, передаются им в собственность по их заявлению с согласия родителей (усыновителей), попечителей и органов опеки и попечительства.

В случае смерти родителей, а также в иных случаях утраты попечения родителей, если в жилом помещении остались проживать исключительно несовершеннолетние, органы опеки и попечительства, руководители учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, опекуны (попечители), приемные родители или иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор передачи жилых помещений в собственность детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим возраста 14 лет, оформляются по заявлениям их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе таких органов. Указанные договоры несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, оформляются самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства.

1.7. Основными принципами передачи гражданам занимаемых ими жилых помещений являются:

- добровольность приобретения гражданами жилых помещений в собственность;

- бесплатная передача гражданам занимаемых ими жилых помещений.

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда один раз.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, после достижения ими совершеннолетия.

1.8. Не подлежат приватизации жилые помещения:

в специализированном жилищном фонде (за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, а также жилых помещений, занимаемых лицами, которые в соответствии с действующим жилищным законодательством не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения, при согласии организации, предоставившей им служебные жилые помещения).

Собственники жилищного фонда или уполномоченные им органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений.

Не допускается приватизация жилых помещений, право на которые оспаривается в судебном порядке.

1.9. Приватизация жилых помещений в домах - памятниках архитектуры, истории, культуры происходит с соблюдением требований, предъявляемым к домам, являющимися памятниками архитектуры, истории и культуры. Эти условия должны быть отражены в договоре передачи жилых помещений в собственность граждан.

1.10. Граждане, не изъявившие желания приватизировать занимаемые жилые помещения, пользуются ими на условиях, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством.

2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

2.1. Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется администрацией Сергинского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области;

2.2. Передача жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации оформляется договором передачи, заключаемым в письменной форме администрацией, с одной стороны, и гражданином (гражданами), приобретающим жилое помещение в собственность, с другой стороны.

Договор нотариальному удостоверению не подлежит. Расходы, связанные с оформлением договора, производится за счет «Граждан».

Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости.

В договор передачи жилого помещения в собственность включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

2.3. Граждане имеют право на бесплатную приватизацию занимаемого ими по договору социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, если ранее приватизированное ими жилое помещение было безвозмездно передано в муниципальную собственность.

2.4. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах (жилых помещениях), требующих капитального ремонта, в том числе с превышенными нормативными сроками капитального ремонта элементов здания и инженерных сетей, осуществляется в соответствии с настоящим Положением. При этом за наймодателем сохраняется обязанность произвести капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

2.5. Споры, возникающие по поводу приватизации жилых помещений, разрешаются в судебном порядке.

3. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПЕРЕДАЧИ ГРАЖДАНАМ В СОБСТВЕННОСТЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. Для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации граждане представляют в Администрацию Сергинского сельсовета следующие документы:

- заявление о приобретении квартиры в собственность, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет;

- ордер или договор социального найма;

- справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано (для граждан, изменивших место жительства после 26 июля 1991 г.);

Подписи граждан на заявлении удостоверяются в органе местного самоуправления, а также лицами, уполномоченными на совершение таких действий в соответствии с действующим законодательством.

В случае, если кто-либо из членов семьи нанимателя или сам наниматель временно не проживает в данном жилом помещении, сохраняя на него право в соответствии с нормами жилищного законодательства, согласие этого лица на приватизацию жилого помещения должно быть выражено в письменной форме.

Отказ несовершеннолетних детей от участия в приватизации возможен только в случае, когда ими уже использовано право на приватизацию, при этом заявление об отказе согласовывается в органах опеки и попечительства.

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

В случае нарушения прав граждан при приватизации жилья они вправе обратиться в суд.

3.3. Совершеннолетние члены семьи, которым в собственность передано жилое помещение, несут ответственность по обязательствам, вытекающим из договора передачи жилья в собственность.

3.4. При переходе муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо их ликвидации жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или в оперативном управлении учреждений, передается в хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений (если они определены), иных юридических лиц либо в ведение администрации в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилья.

4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИВАТИЗИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

4.1. Собственник по своему усмотрению владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением.

Собственник вправе использовать его в качестве предмета залога или обременять его иным способом, продавать, дарить, завещать, а также совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения иные действия, не противоречащие закону.

4.2. Владение, пользование и распоряжение жилым помещением, находящимся в общей долевой или общей совместной собственности, производится по правилам, установленным соответственно гражданским и семейным законодательством.

4.3. Собственник может произвести мену принадлежащего ему жилого помещения на другое жилое помещение, иное имущество, находящееся в частной собственности, по правилам, установленным гражданским законодательством.

4.4. Собственнику приватизированного жилого помещения наряду с принадлежащим ему помещением принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля каждого собственника в праве общей собственности в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

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 в судебном порядке.

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

Граждане - собственники жилых помещений вправе создавать товарищества собственников жилья.

При приватизации одноквартирного жилого дома, в собственность гражданина переходит весь жилой дом и отдельно стоящие на приусадебном участке хозяйственные постройки, непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе жилого дома и служащие его целевому назначению.

4.7. Осуществление права собственности на жилое помещение не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц.

4.8. Пользование жилым помещением, принадлежащим гражданину на праве собственности, осуществляется в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержанием жилого дома и придомовой территории в Российской Федерации.

5.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ В ДОГОВОРЕ ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН

При приватизации жилого помещения в домах - памятниках архитектуры, истории и культуры:

5.1. Данное жилое помещение расположено в доме, являющемся памятником архитектуры (истории, культуры).

5.2. Гражданин обязуется производить капитальный ремонт занимаемого жилого помещения после согласования с соответствующим органом по охраны памятников архитектуры, истории и культуры.

5.3. Продажа или дарение занимаемого жилого помещения производится с обязательным предварительным уведомлением соответствующего органа охраны памятников архитектуры, истории и культуры.

5.4. При продаже жилого помещения, расположенного в доме - памятнике архитектуры, истории, культуры, государство имеет преимущественное право покупки.

Приложение № 2

**ДОГОВОР**

**передачи жилого помещения в собственность граждан**

**№**

Российская Федерация

Новосибирская область

Куйбышевский район

деревня Сергино

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата прописью)

Администрация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, именуемая в дальнейшем «*Администрация*», с одной стороны, и гражданин(ка) (граждане) ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , состоящий на регистрационном учёте \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый(ая) (ые) в дальнейшем «*Гражданин(ка) (не)*», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. "*Администрация*" передала, а "*Гражданин(ка) (граждане)*" приобрел(а) (и) квартиру (жилой дом)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую(ий) из \_\_\_\_ комнат(ы) общей площадью \_\_\_ кв. м. собственность (совместную, долевую).

2. Права на приватизацию квартиры (жилого дома) реализует(ют) «*Гражданин(ка) (не)*» ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *«Гражданин(ка) (не)*» приобретает право собственности на квартиру (жилой дом) с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области..

3. В случае смерти «*Граждан (ина)(ки)*» все права и обязанности по настоящему договору переходят к его наследникам на общих основаниях.

4. Споры по договору могут быть вынесены в орган местного самоуправления либо решены в судебном порядке.

5. Договор может быть расторгнут при волеизъявлении сторон договора («*Администрации*» и «*Гражданин*»), а в случае спора – в судебном порядке по иску одной из сторон договора.

6. «*Граждане*» осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности квартирой (жилого дома) в соответствии с её назначением и пределами её пользования, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

7. «*Граждане*» осуществляют за свой счет содержание и ремонт квартиры (жилого дома) с соблюдением существующих единых правил и норм, на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, а также обязана участвовать в расходах, связанных с содержанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой площади в этом доме.

8. При приватизации квартиры в домах-памятниках архитектуры, истории и культуры:

- «*Граждане*» обязуется производить капитальный ремонт занимаемой квартиры после согласования с соответствующим органом охраны памятников архитектуры, истории и культуры.

- Отчуждение (продажа, дарение и пр.) занимаемой квартиры производится с обязательным предварительным уведомлением соответствующего органа охраны памятников архитектуры, истории и культуры.

- При продаже квартиры, расположенной в доме-памятнике архитектуры истории, культуры, государство имеет преимущественное право покупки при прочих равных условиях.

- Иные условия, не противоречащие законодательству.

9. Расходы, связанные с оформлением договора, производится за счет «*Граждан*».

10. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, из которых один находится в делах «*Администрации*», второй выдается «*Гражданину*», третий передается для регистрации права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Новосибирской области.

**ПОДПИСИ:**

|  |  |
| --- | --- |
| «*Администрация*»  Наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Юридический (фактический) адрес\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. Факс\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКВЭД\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКОГУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКФС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКОПФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКТМО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКАТО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл. почта (e-mail)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Должность ­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Расшифровка подписи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «*Гражданин (е)*»  ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Расшифровка подписи |