РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

# Дума Невонского муниципального образования

третьего созыва

Р Е Ш Е Н И Е

от 30 апреля 2015 года п. Невон № 26-1д

Об утверждении Положения о приватизации жилищного фонда на территории

Невонского муниципального образования

Руководствуясь статьями 2, 4, 12, 20 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Невонского муниципального образования, Дума Невонского муниципального образования

#### Р Е Ш И Л А:

1. Утвердить Положение о приватизации жилищного фонда на территории Невонского муниципального образования, согласно приложению.

2. Отменить решение Думы Невонского муниципального образования от 14.03.2008 № 4-5д «Об утверждении Положения о приватизации жилищного фонда на территории Невонского муниципального образования».

 3. Опубликовать настоящее решение в газете «Вестник Невонского муниципального образования».

Глава Невонского

муниципального образования И.М. Приходько

Приложение

к решению Думы Невонского

муниципального образования

от 30.04.2015 № 26-1д

**Положение**

**о приватизации жилищного фонда на территории**

**Невонского муниципального образования**

 Настоящее положение устанавливает порядок передачи в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в муниципальном жилищном фонде социального использования, расторжения договоров приватизации в соответствии с Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" на территории Невонского муниципального образования.

Правовой основой настоящего Положение являются Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции), Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в действующей редакции) и других нормативных правовых актов, регулирующих вопросы приватизации жилых помещений.

**1. Общие положения**

* 1. В целях реализации настоящего Положения применяются следующие понятия:

Приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде на территории Невонского муниципального образования;

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Невонскому муниципальному образованию;

Специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации;

Служебные жилые помещения - специализированные жилые помещения муниципального жилищного фонда, предназначенные для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом местного самоуправления Невонского муниципального образования, муниципальным предприятием или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборную должность в орган государственной власти или орган местного самоуправления Невонского муниципального образования;

Жилой дом - индивидуально определенное здание, прочно связанное с землей, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещению общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

1.2. Основными принципами приватизации государственного, муниципального жилищного фонда являются:

 - добровольность приобретения гражданами жилья в собственность;

 - бесплатная передача гражданам занимаемых ими жилых помещений в собственность, при этом каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации жилого помещения, только один раз;

 - согласие всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

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

 1.3. Передача гражданам в собственность жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда производится с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

 При этом за гражданами, не участвовавшими в приватизации занимаемого жилого помещения и выразившими согласие на приобретение в собственность этого жилого помещения другими проживающими с ними лицами, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого, впоследствии полученного жилого помещения.

 Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им в собственность по заявлению родителей (усыновителей), опекунов и 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 разрешения 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 и иные законные представители несовершеннолетних в течение трех месяцев оформляют договор на передачу жилого помещения в собственность детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Договоры передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним, не достигшим 14 лет, оформляются по заявлению их законных представителей с предварительного разрешения органов опеки и попечительства или при необходимости по инициативе этих органов. Указанные договоры заключаются несовершеннолетними, достигшими возраста 14 лет, самостоятельно с согласия их законных представителей и органов опеки и попечительства. Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств местного бюджета.

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

 Средства от сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают (проживали) исключительно несовершеннолетние, зачисляются родителями (усыновителями), опекунами (попечителями), администрацией детских или иных воспитательных учреждений соответствующего назначения на счет по вкладу на имя несовершеннолетнего в местном отделении Сберегательного банка. В органы опеки и попечительства предоставляется соответствующая справка в течение месяца со дня совершения сделки.

# 2. Основные условия приватизациижилищного фонда

2.1. Бесплатной передаче в собственность граждан Российской Федерации в порядке приватизации подлежат:

жилые помещения муниципального жилищного фонда Невонского муниципального образования, в том числе жилые дома, изолированные квартиры, предоставленные гражданам на условиях договоров социального найма (либо по ордерам);

2.2. Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется администрацией Невонского муниципального образования.

 2.3. Не подлежат приватизации следующие жилые помещения:

 - находящиеся в аварийном состоянии, признанные в установленном порядке непригодными для проживания;

 - служебные жилые помещения;

 - в специализированных домах (домах маневренного фонда);

 - в домах, относящихся к объектам производственного назначения, а также в школах, больницах, на территории домов отдыха, пионерских лагерей, детских дошкольных учреждений.

 Собственник жилищного фонда вправе принимать решение о приватизации служебных жилых помещений.

#  3. Порядок оформления договоров передачи гражданамжилых помещений в собственность

 3.1. Для оформления договора на передачу жилого помещения в собственность граждан предоставляются следующие документы:

 - документ (документы), удостоверяющий (удостоверяющие) личность (личности) (паспорт, свидетельство о рождении);

 - заявление о приобретении жилого помещения в собственность, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи, а также несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет в присутствии уполномоченного должностного лица отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Невонского муниципального образования (далее по тексту - Отдел) ( [приложение N 1](#sub_999101));

- правоустанавливающий документ на занимаемое жилое помещение - ордер на занимаемое жилое помещение или иной правоустанавливающий документ (подлинник или надлежащим образом заверенная копия). В случае отсутствия правоустанавливающего документа - документы, подтверждающие основания вселения в занимаемое жилое помещение и (или) право пользования занимаемым жилым помещением;

- справку о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, которая действительна в течение одного месяца со дня получения ( [приложение N 2](#sub_999102));

- соответствующий документ органов опеки и попечительства в случаях, когда передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется с разрешения органов опеки и попечительства или с их согласия;

- иные документы, необходимые для передачи в собственность граждан жилого помещения, в том числе в случае необходимости технический паспорт строения, оформленный организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

 Отказ граждан от участия в договоре передачи жилого помещения в собственность оформляется заявлением, удостоверенным в нотариальном порядке.

3.2. Передача жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации оформляется договором передачи жилого помещения в собственность граждан, заключаемым в письменной форме администрацией Невонского муниципального образования с одной стороны и гражданином (гражданами), приобретающими жилое помещение в собственность, с другой стороны  [(приложению N 3](#sub_999103)).

 3.3. Основаниями для оформления договора передачи жилого помещения в собственность граждан является:

 - распоряжение главы администрации Невонского муниципального образования о передаче жилого помещения в собственность граждан.

 3.4. Договор на передачу жилого помещения в собственность граждан оформляется по заявлению в течение двух месяцев со дня приема документов.

 3.5. Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области.

 3.6. В случае утраты, порчи экземпляра договора передачи жилого помещения в собственность граждан гражданину оформляется дубликат договора.

#  4. Порядок расторжения договоров передачи квартир в собственностьграждан

 4.1. Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в муниципальную собственность Невонского муниципального образования. При этом с указанными гражданами заключается договор социального найма этих жилых в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами Невонского муниципального образования.
4.2. Для расторжения договора на передачу квартир в собственность граждан предоставляются следующие документы:

 - документ (документы), удостоверяющий (удостоверяющие) личность (паспорт, свидетельство о рождении);

 - заявление о расторжении договора на передачу квартир в собственность граждан, подписанное всеми участниками приватизации, в том числе несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет, в присутствии должностного лица Отдела, с указанием причины расторжения договора ([приложение N 4](#sub_999104));

 - договор на передачу квартир в собственность граждан;

 - справка из жилищно-эксплуатационной организации об отсутствии задолженности по платежам за техническое обслуживание и коммунальные услуги и о техническом состоянии жилого помещения;

 - справка предприятия технической инвентаризации и выписка из единого государственного реестра Управления Федеральной регистрационной службы по Иркутской области, подтверждающие, что с момента заключения договора передачи жилого помещения в собственность граждан каких-либо сделок с жилым помещением не осуществлялось и оно свободно от любых обременений;

 - справку с места жительства о составе семьи;

 - иные документы, необходимые для расторжения договора на передачу квартир в собственность граждан.

 4.3. В случае, когда в числе собственников жилого помещения значится несовершеннолетний, либо находящийся под опекой и попечительством недееспособный гражданин или гражданин, ограниченный судом в дееспособности, для расторжения договора на передачу квартир в собственность граждан требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства.

4.4. На момент подачи заявления о расторжении договора на передачу квартир в собственность граждан, жилое помещение должно быть пригодным для проживания, в надлежащем санитарно-техническом состоянии, свободным от любых обременений и не являться предметом иска; не должно быть задолженности по платежам за техническое обслуживание жилья и коммунальные услуги.

 4.5. Расторжение договора на передачу квартир в собственность граждан оформляется соглашением, заключаемым в письменной форме администрацией Невонского муниципального образования, с одной стороны, и гражданином, с другой стороны. Настоящее соглашение считается заключенным с момента подписания его сторонами и регистрируется в предприятии технической инвентаризации (приложение N 5).

 4.6. Соглашение о расторжении договора на передачу квартир в собственность граждан оформляется по заявлению в течение одного месяца со дня приема документов.

 4.7. Гражданин, расторгнувший договор на передачу квартир в собственность граждан, сохраняет право на бесплатную передачу в собственность того же либо иного жилого помещения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации жилищного фонда.

 4.8. На основании соглашения о расторжении договора на передачу квартиры в собственность граждан готовится распоряжение Главы Невонского муниципального образования об исключении жилого помещения из числа приватизированных; с гражданином заключается договор социального найма этого жилого помещения.

 4.9. При наличии спора между участниками приватизации либо сторонами договора на передачу квартир в собственность граждан, расторжение договора не производится.