**ПЕРЕСЛАВЛЬ-ЗАЛЕССКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА**

**ВТОРОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

**от 24 июня 1998 г. N 44**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО**

**ФОНДА В ГОРОДЕ ПЕРЕСЛАВЛЕ-ЗАЛЕССКОМ ЯРОСЛАВСКОЙ**

**ОБЛАСТИ**

(в ред. Решений Переславль-Залесской городской Думы

от 24.02.1999 N 12, от 22.02.2001 N 18,

от 28.02.2002 N 19, от 17.10.2003 N 81,

от 04.03.2004 N 27)

Рассмотрев предложение Главы городского самоуправления Мельника Е.А. об утверждении Положения о приватизации жилищного фонда в городе, Переславль-Залесская городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить [Положение](#Par43) о приватизации жилищного фонда в городе Переславле-Залесском Ярославской области.

2. Положение вступает в силу с момента официального опубликования.

3. Считать утратившим силу решение малого Совета городского Совета народных депутатов N 225 от 14.04.92.

Глава

городского самоуправления

Е.А.МЕЛЬНИК

Председатель

городской Думы

А.М.ДЫМА

УТВЕРЖДЕНО

решением

городской Думы

от 24.06.1998 N 44

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

**В Г. ПЕРЕСЛАВЛЕ-ЗАЛЕССКОМ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1. Настоящее Положение устанавливает на территории г. Переславля-Залесского Ярославской области единые правила передачи в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда, обслуживания и порядок содержания и ремонта приватизированного жилых помещений в соответствии с Законом "О приватизации жилищного фонда Российской Федерации" с учетом изменений и дополнений, внесенных в Закон от 23 декабря 1992 г. N 4199-1, от 11 августа 1994 г. N 26-ФЗ, от 28 марта 1998 г. N 50-ФЗ, от 20 мая 2002 года N 55-ФЗ и от 26 ноября 2002 года N 153-ФЗ.

(ст. 1.1 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

1.2. Основными принципами приватизации муниципального жилищного фонда являются:

- добровольность приобретения гражданами жилых помещений в собственность;

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

- бесплатная передача гражданами занимаемых ими жилых помещений;

- гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно в порядке приватизации жилого помещения только один раз.

1.3. Граждане, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных настоящим Положением и иными нормативными актами Российской Федерации и Ярославской области.

(ст. 1.3 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

1.4. По желанию граждан жилые помещения передаются им в порядке приватизации в общую (долевую, совместную) собственность проживающих в них граждан либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних, в соответствии с достигнутым между этими лицами соглашением.

За гражданами, не участвующими в приватизации занимаемого жилого помещения и выразившими согласие на приобретение в собственность помещения другими проживающими с ними лицами, сохраняется право на бесплатное приобретение в собственность в порядке приватизации другого, впоследствии полученного жилого помещения.

1.5. Несовершеннолетние лица, проживающие совместно с нанимателем, являющиеся членами его семьи наравне с совершеннолетними пользователями, вправе стать участниками общей собственности на это помещение. Отказ от включения несовершеннолетних в число участников общей собственности на приватизируемое жилое помещение может быть осуществлен родителями или другими законными представителями только при наличии разрешения органов опеки и попечительства.

Жилые помещения, в которых проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет, передаются им 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 жилого помещения 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. Оформление договора передачи в собственность жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, проводится за счет средств местных бюджетов.

1.6. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются этими помещениями по своему усмотрению в соответствии с законом, вправе: продавать, завещать, сдавать в аренду, внаем, совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

Для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Эти правила распространяются также на жилые помещения, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права.

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 Российской Федерации.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

1.7. Собственник может передать другому лицу свои правомочия владения, пользования и распоряжения жилым помещением, использовать его в качестве предмета залога, продавать, а также совершать в отношении принадлежащего ему жилого помещения иные действия, не противоречащие закону. Собственник жилого помещения вправе в соответствии с действующим законодательством 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 жилого 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 действующего законодательства РФ. Обмен переданного в порядке приватизации в общую (долевую, совместную) собственность граждан жилого помещения возможен только с согласия всех участников общей собственности.

Отдельно стоящие одноквартирные дома передаются в собственность граждан при приватизации со всеми дворовыми постройками. Пользование земельным участком, на котором размещен приватизированный жилой дом и придомовая территория, осуществляется в порядке и на условиях, установленных нормами земельного законодательства.

(абзац введен Решением Переславль-Залесской городской Думы от 22.02.2001 N 18)

1.8. 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 (совместную) с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением (были включены в ордер). Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

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

1.10. 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, а администрация города Переславля-Залесского обязана принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с этими гражданами в порядке, установленном законодательством.

(ст. 1.10 введена Решением Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

1.11. В случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 года, определяются доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе доля умершего. При этом указанные доли в праве общей собственности на данное жилое помещение признаются равными.

Правила указанной статьи применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности федеральными законами не установлено иное.

(ст. 1.11 введена Решением Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

(наименование в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.1. Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется администрацией города путем заключения договоров приватизации на основании Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Устава города Переславля-Залесского и Федерального закона "О приватизации жилищного фонда в РФ" с последующей регистрацией прав собственности в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним департамента государственной регистрации администрации Ярославской области.

Приватизация ведомственного жилого фонда, находящегося на балансе предприятия, собственником которого является юридическое лицо, может осуществляться в соответствии с договором, заключенным между юридическим лицом и администрацией города, в остальных случаях гражданам до регистрации прав собственности в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области пройти статистический учет в управлении по жилищным вопросам, субсидиям, транспорту и связи администрации г. Переславля-Залесского.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 04.03.2004 N 27)

(ст. 2.1 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.2. Переход муниципальных предприятий, учреждений в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, на приватизацию жилых помещений. Это положение не распространяется на случаи, если правопреемники изменивших форму собственности муниципальных предприятий и учреждений на свои средства построили либо приобрели незаселенное жилое помещение, которое впоследствии явилось предметом спора о приватизации.

(ст. 2.2 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.3 Для приобретения в собственность жилого помещения в порядке приватизации граждане предоставляют следующие документы:

- заявление на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанного всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя;

- документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым помещением (ордер), или договор социального найма;

- в случаях, предусмотренных [ст. 1.5](#Par60) настоящего Положения, - документы органов опеки и попечительства;

- выписку из домовой книги;

- выписку о стоимости квартиры;

- свидетельство о первичной государственной регистрации жилого помещения (или доверенность на право представлять интересы собственника) и выписку из реестра муниципальной (ведомственной) собственности.

(ст. 2.3 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.4. Не подлежат приватизации: жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, служебные жилые помещения, жилые помещения в специализированных домах, а также жилые помещения в домах, относящихся к объектам производственного назначения, образовательных учреждениях и других учреждениях социальной сферы, жилые помещения на территории пансионатов, домов отдыха, промышленных предприятий, детских дошкольных учреждений.

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве полного хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд с согласия собственников, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений. В частности, приватизацию служебных жилых помещений целесообразно осуществлять в тех случаях, когда граждане, проживающие в этих помещениях, в соответствии с действующим законодательством не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.5. Обязательным условием приватизации жилых помещений в коммунальных квартирах является наличие у каждого жилого помещения отдельного номера (литера).

Приватизация жилых помещений в коммунальных квартирах осуществляется с согласия членов семьи нанимателя жилого помещения, проживающих и зарегистрированных в установленном порядке по данному адресу.

При приватизации жилых помещений в коммунальных квартирах гражданам передается в общую долевую собственность доля, величина которой определяется размером жилой площади, занимаемой этой семьей, и долей мест общего пользования, которая также исчисляется пропорционально жилой площади. Доли площади мест общего пользования, передающиеся в собственность граждан, выделу в натуре не подлежат. Местами общего пользования стороны пользуются сообща или по ранее сложившимся условиям.

Жилые помещения в коммунальных квартирах могут быть приватизированы гражданами также и при одновременном приобретении в собственность или передачу в аренду освободившихся жилых помещений в соответствии со ст. 16 Закона Российской Федерации "Об основах Федеральной жилищной политики" и Положением о порядке купли-продажи и аренды муниципального жилых помещений в городе Переславле-Залесском.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.6. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требуемых капитального ремонта, осуществляется в соответствии с Законом "О приватизации жилищного фонда Российской Федерации" и настоящим Положением. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

(ст. 2.6 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.7. Прекращение права собственности по желанию собственника допускается в порядке, установленном законодательством (приложения 5, 6). После расторжения договора приватизации граждане могут вновь использовать свое право на приватизацию жилых помещений.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

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.

2.8. Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов. Гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими помещений, если приватизация данного жилого помещения не противоречит закону.

(ст. 2.8 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.9. Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором, зарегистрированным администрацией города. При этом нотариального удостоверения договора не требуется. Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

(ст. 2.9 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.10. При переезде в другое помещение и заселении его по договору найма или аренды граждане имеют право на приватизацию этого жилых помещений при условии расторжения договора передачи в собственность в порядке приватизации ранее занимаемого жилого помещения.

(ст. 2.10 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

2.11. Исключена. - Решение Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81

2.11. 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 приватизации в судебном порядке.

Каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, а также в издержках по его содержанию и сохранению, если соглашением собственников не предусмотрен иной порядок.

2.12. Собственники жилых помещений обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории. 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.

3. ПОРЯДОК ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ПРИВАТИЗИРОВАННОГО ЖИЛОГО ФОНДА

3.1. Обслуживание и ремонт приватизированного жилых помещений 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.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организации для обслуживания этих помещений (государственные и муниципальные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы и иные хозяйствующие субъекты независимо от организационно-правовых форм).

(абзац введен Решением Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

3.2. Собственники приватизированных жилых помещений, 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 в соответствии с действующим законодательством.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

В переходный период формирования рынка для собственников приватизированных жилых помещений, участвующих в общих расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома и оплатой коммунальных услуг, сохраняются те же условия оплаты, что для нанимателей жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда. При этом должен быть учтен порядок перехода на новую систему оплаты жилых помещений и коммунальных услуг и предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилых помещений и коммунальных услуг, определенный Постановлением Совета Министров Правительства Российской Федерации от 22 сентября 1993 года N 935.

(абзац в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

3.3. Исключен. - Решение Переславль-Залесской городской Думы от 28.02.2002 N 19

3.4. Исключен. - Решение Переславль-Залесской городской Думы от 28.02.2002 N 19

3.5. Исключен. - Решение Переславль-Залесской городской Думы от 28.02.2002 N 19

3.4. В остальных случаях, не предусмотренных данным Положением, руководствоваться действующим законодательством РФ.

3.5. Права граждан при решении вопросов приватизации жилых помещений защищаются в судебном порядке.

(ст. 3.5 в ред. Решения Переславль-Залесской городской Думы от 17.10.2003 N 81)

Глава

городского самоуправления

г. Переславля-Залесского

Е.А.МЕЛЬНИК

Председатель

городской Думы

г. Переславля-Залесского

А.М.ДЫМА