**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ**

**ЗАУРАЛЬНЫЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ОРЕНБУРГСКОГО АЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ВЛАСТИ**

**первого созыва**

**РЕШЕНИЕ**

от 26 апреля 2006 года № 21

Об утверждении Положения «О приватизации жилого фонда муниципального образования Зауральный сельсовет и Порядка оформления документов на приватизацию жилого фонда в муниципальном образовании Зауральный сельсовет

В соответствии с Федеральным Законом «О приватизации жилого фонда в РФ», Уставом муниципального образования Зауральный сельсовет, на основании Положения «О порядке управления и распоряжения муни­ципальной собственностью муниципального образования Зауральный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Совет депутатов муниципального образования Зауральный сельсовет РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О приватизации жилого фонда
муниципального образования Зауральный сельсовет ( Приложение 1).

2. Утвердить Порядок оформления документов на приватизацию
жилого фонда в муниципальном образовании Зауральный сельсовет
(Приложение 2).

Глава муниципального образования С.И.Заруднев

Приложение 1

к решению Совета депутатов № 21

от 26 апреля 2006 г.

**Положение о приватизации жилого фонда муниципального образования**

**Зауральный сельсовет**

Настоящее Положение устанавливает основные принципы осуществления приватизации муниципального жилого фонда на территории муниципального образования Зауральный сельсовет, и определяет правовые социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Целью Положения является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Вступление в право собственности на жилье дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем.

**Раздел 1 Общие положения.**

1. Приватизация жилья - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений.
2. Граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), по договору 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 Законом «О приватизации жилого фонда в РФ», и иными нормативными актами РФ и Оренбургской области.

Жилые помещения передаются в общую собственность (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

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

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 течении 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 местного бюджета муниципального образования Зауральный сельсовет.

3. Граждане, ставшие собственниками жилых помещений, владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению, вправе продавать, завещать, сдавать в аренду эти помещения, а также совершать с ними иные сделки, не противоречащие законодательству.

Для совершения сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают исключительно несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это правило распространяется 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.

Собственниками приватизированных жилых помещений в доме муниципального жилищного фонда являются совладельцами, либо пользователями вне квартирного инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

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

Доля собственника приватизированного жилого помещения в коммунальной квартире в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире пропорциональна доле площади принадлежащего ему жилого помещения в коммунальной квартире, если соглашением всех собственников приватизированных жилых помещений в коммунальной квартире не установлено иное.

3.1 В случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизируемое 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.

4. Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, общежитиях, а также служебные жилые помещения, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

5. Муниципальное образование муниципального образования Зауральный сельсовет – собственник жилищного фонда вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений ( при условии наличия трудового стажа работы в данных предприятиях (организаций, учреждений) не менее 10 лет), коммунальных квартир и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных
учреждений социальной защиты населения.

1. Пользование земельными участками, на которых размещены приватизированные жилые помещения (дома) и придомовые территории, осуществляется в порядке и на условиях, установленных ..Ирмами Земельного законодательства РФ.
2. Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется в соответствии с порядком проведения приватизации жилого фонда муниципального образования муниципального образования Зауральный сельсовет.
3. Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым муниципальным образованием Зауральный сельсовет с гражданином (гражданами), получающим(и) жилое помещение в собственность в порядке предусмотренном ниже.

Договор передачи жилого помещения в собственность граждан может заключаться от имени муниципального образования юридическим лицом по нотариально заверенной доверенности.

В договор передачи жилого помещения 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.

Право собственности на приобретенное жилье возникает с момента государственной регистрации права в едином государственном реестре управления федеральной регистрационной службы по Оренбургской области.

9. Решение вопроса о приватизации жилых помещений принимается по заявлениям граждан в двухмесячный срок с момента подачи документов.

В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилья, гражданин вправе обратиться в суд.

10. Для инвалидов Великой Отечественной войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц, инвалидов труда, а также инвалидов с детства, ветеранов войны, семей, погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официального установленного прожиточного минимума, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется порядок предоставления жилых помещений в муниципальном жилищном фонде на условиях договора социального найма.

**Раздел 2. Основные принципы и условия приватизации жилья.**

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

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 им совершеннолетия.

12. Приватизация, занимаемыми гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с Законом «О приватизации жилого фонда в РФ». При этом за наймодателем сохраняется обязанность произвести капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

13. Муниципальное образование Зауральный сельсовет вправе выкупать у граждан с их согласия жилье, принадлежащее им на праве собственности, с целью более рационального его перераспределения.

14. 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 правоприемникам этих предприятий, учреждений (если они определены), иных юридических лиц либо в ведение органов местного самоуправления в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилья.

1. 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, °"\пи наследодатель выразил при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не созвал 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.
2. При переезде в другое жилое помещение и заселении его по договору найма или аренды граждане имеют право на приватизацию этого жилья при условии расторжения договора передачи в собственность, в порядке приватизации, ранее занимаемого помещения.
3. 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. Несоблюдение собственником этих правил влечет ответственность в установленном порядке.

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

**Раздел 3. Обслуживание и ремонт приватизированного жилья.**

Обслуживание и ремонт приватизированных жилых помещений осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на условиях, установленных для домов государственного и муниципального жилищного фонда, за счет средств их собственников. В этих целях собственники могут образовывать товарищества и иные объединения.

За муниципальными жилищно-эксплутационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками товариществами и иными объединениями).

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

Собственники приватизированных жилых помещений в коммунальных квартирах оплачивают на равных условиях с нанимателями жилых помещений в муниципальном жилищном фонде социального использования расходы, связанные с обслуживанием и ремонтом мест общего пользования коммунальных квартир и общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Собственники жилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этих помещений, включая государственные (муниципальные) жилищно - эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Обслуживание и ремонт жилого дома в целом осуществляется жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживающими это дом до начала приватизации, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир.

Собственники жилых помещений участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории, соразмерно занимаемой ими площади в этом доме.

Контроль за техническим состоянием и своевременным ремонтом приватизированного жилого фонда осуществляют:

администрация муниципального образования муниципального образования Зауральный сельсовет (по необходимости);

балансодержатель жилого фонда.

органы жилищной инспекции

Нарушение правил эксплуатации приватизированных жилых помещений, инженерного оборудования, коммуникаций и придомовой территории влечет ответственность в установленном законом порядке.

Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения Советом депутатов муниципального образования муниципального образования Зауральный сельсовет.

Приложение 2 к решению Совета депутатов № 21

от 26 апреля 2006 г.

**Порядок**

**оформления документов на приватизацию жилого фонда** в

**муниципальном образовании Зауральный сельсовет**

Муниципальное образование Зауральный сельсовет, либо юридическое лицо по нотариально заверенной доверенности от муниципального образования Зауральный сельсовет (далее муниципальное образование) оформляет договора на передачу в собственность граждан жилых помещений (домов, квартир) муниципального жилого фонда, и их регистрацию в управлении федеральной регистрационной службы по Оренбургской области.

1. **Общие положения и основные понятия.**

1.1. Жилое помещение - помещение, расположенное в муниципальном жилом фонде
социального использования, в котором проживает один человек или семья по одному договору найма.

1. Коммунальное жилое помещение - помещение, расположенное в муниципальном жилом фондесоциального использования, в котором проживают несколько семей по отдельным договорам найма.
2. Граждане могут приватизировать жилое помещение (квартиру, дом) лишь с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, в том числе выписанных (на учебу, срочную службу в армии и т.д.) но сохраняющих право на данную жилую площадь.
3. Не подлежат приватизации служебные жилые помещения, и другие установленные жилые помещения, указанные в Федеральном Законе «О приватизации жилого фонда».
4. Гражданам, проживающим в коммунальных квартирах по отдельным договорам найма, занимаемая ими жилая площадь передается в собственность, а общее имущество (места общего пользования) передается но праву общей долевой собственности.
5. **Правила заполнения заявления**

2.1. При наличии полного пакета документов на жилое помещение, граждане получают в
муниципальном образовании, установленной формы бланк заявления на приватизацию.

Бланк заявления заполняется собственноручно самими гражданами в муниципальном образовании шариковой ручкой, четко, с обязательным подписанием всеми совершеннолетними членами семьи и несовершеннолетними с 14 лет. Подпись за других членов семьи без нотариально заверенной доверенности не допускается и расценивается как подделка подписи, что влечет ответственность, согласно действующего законодательства и влечет отмену заключенного договора на передачу жилого помещения в собственность граждан.

1. Если гражданин неграмотный или по состоянию здоровья не может сам поставить подпись в заявлении, то он может поручить подписать заявление любому совершеннолетнему лицу, который подписывается за него в присутствии работника муниципального образования.
2. Исправления, зачеркивания и т.п. в заявления не допускается, в заявлении указывается номер телефона (домашнего, служебного), а на обратной стороне паспортные данные).
3. **Документы, требуемые при подаче заявления**

3.1. При сдаче заявления предъявляются следующие документы:

- паспорта или свидетельства о рождении для несовершеннолетних;

- граждане, выписанные из данного жилого помещения, но сохраняющие свое право на эту жилую площадь, должны \_ представить документы, подтверждающие это право (охранное свидетельство, справки из учебных заведений, воинских частей, и т.д.);

- граждане изменившие место жительства в пределах России после июля 1991 года должны представить справку о том, что по прежнему месту жительства они не участвовали в приватизации жилья.

-если в заявлении подпись совершена не самим гражданином, а кем-то другим, то необходимо подтвердить законность этой подписи, предъявив доверенность, заверенную нотариусом, воинской частью, учреждением мест лишения свободы или опекунское удостоверение;

* если в заявлении указано, что недееспособные граждане не участвуют в приватизации или их доля меньше доли той, которая записана отдельно каждому участнику приватизации, то необходимо представить на это согласие органов опеки и попечительства;
* если основной квартиросъемщик выбыл, то предъявляется документ, подтверждающий перевод лицевого счета на другое лицо, проживающее в данном жилом помещении;

- ордер на квартиру предоставляется в тех случаях, когда квартира была служебной или сходилась в общежитии и в последствии этот статус был изменен.

Однако муниципальное образование, вправе потребовать предоставление ордера и в других случаях.

- граждане, проживающие в коммунальных квартирах, должны приложить к заявлению:
копировку плана квартиры;

- скоросшиватель для скрепления дела.

В случае не предоставления этих документов муниципальное образование отказывает в приеме заявления на приватизацию жилых помещений и направляет письменный отказ, с указанием мотивов отказа в приеме заявления.

1. **Оформление договора**
2. По мере готовности пакета документов, граждане извещаются о времени их явки в муниципальное образование для подписания пакета документов.
3. В случае несвоевременного подписания документов по вине граждан, продляется время приватизации жилого помещения, на срок не более 2-х недель.

4.3. Оформленный договор приватизации жилых помещений в собственность граждан передастся работником муниципального образования, которому выдана нотариально заверенная доверенность (далее доверенное лицо), для регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Оренбургской области.

К договору прилагаются:

- план-характеристика жилого помещения (из органов технической инвентаризации)

- заявление от муниципального образования «О прекращение права собственности на приватизируемое жилое помещение»;

- другие документы, запрашиваемые Управлением ФРС по Оренбургской области.

4.4. После регистрации права собственности один экземпляр Договора передачи жилого помещения (квартиры, дома) в собственность граждан вручается Управлением ФРС по Оренбургской области - гражданину(ам), второй экземпляр муниципальному образованию.

**5. Прекращение приватизации по инициативе граждан**

5.1. Гражданин в любое время может по своей инициативе до проведения правовой регистрации договора на передачу жилого помещения в собственность в Управлении ФРС по Оренбургской области, прекратит!, дальнейшее оформление документов на приватизацию квартиры.

Для этого, он должен обратиться с письменным заявлением к Главе муниципального образования. После подписания настоящего заявления Главой муниципального образования, дальнейшее оформление документов прекращается, и данное заявление подшивается в дело.

5.2. Муниципальное образование не несет ответственности за несообщение гражданами данных, препятствующих дальнейшему оформлению документов на приватизацию жилых помещений.

**6. Порядок переоформления договора**

6.1. Гражданин в любое время может по своей инициативе до проведения правовой регистрации договора на передачу жилого помещения в собственность в Управлении ФРС по Оренбургской области, произвести переоформление договора.

Для этого необходимо написать заявление на имя Главы муниципального образования. Глава муниципального образования принимает решение о возможности такого переоформления.

6.2. При положительном решении данного вопроса, гражданам выдается чистый бланк заявления, старый при этом гасится заявление подписывается новыми участниками приватизации и подшивается в дело.

**7. Изменение договора.**

1. Договор на передачу жилых помещений в собственность граждан может быть изменен в том же порядке, как и заключался, по соглашению между сторонами договора. Соглашение об изменении договора оформляется муниципальным образованием на основании заявления граждан, к которому прилагается копия договора.
2. Оформленное соглашение передается доверенным лицом Управление ФРС по Оренбургской области. Регистрация изменений в договоре проводится на основании заявлений граждан, собственников жилья по договору.
3. **Особенности приватизации жилых помещений в квартирах**

**коммунального заселения.**

8.1. Квартира коммунального заселения (коммунальная квартира) - квартира, в которой имеются несколько жилых помещений(комнат) и места общего пользования: кухня, внутриквартирный кг -дор санитарно-гигиенические помещения, подсобные помещения.

- 8.2. Заявления на приватизацию жилых помещений в квартирах коммунального заселения принимаются муниципальным образованием в общем порядке.

1. По договору в собственность граждан передаются занимаемые ими жилые помещения (комнаты), а места общего пользования передаются по праву общей долевой собственности.
2. Общее имущество не подлежит разделу между собственниками жилых помещений коммунальной квартиры.
3. Собственник жилого помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на места общего пользования в квартире коммунального заселения, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на комнату.