

Проект постановления мэрии
города Новосибирска

Об утверждении порядка передачи инициаторами масштабных инвестиционных проектов жилых помещений в муниципальную собственность города Новосибирска и требований, предъявляемых к таким жилым помещениям

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях реализации пункта 2.2 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон Новосибирской области), постановления Правительства Новосибирской области от 23.11.2015 № 407-п «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом Новосибирской области от 01.07.2015 №583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить порядок передачи инициаторами масштабных инвестиционных проектов жилых помещений в муниципальную собственность города Новосибирска (приложение 1).

2. Утвердить требования, предъявляемые к жилым помещениям, передаваемым инициаторами масштабных инвестиционных проектов в муниципальную собственность города Новосибирска (приложение 2).

3. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска – начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Мэр города Новосибирска

А. Е. Локоть

Порядок передачи инициаторами масштабных инвестиционных
проектов жилых помещений в муниципальную
собственность города Новосибирска

1. Общие положения

1.1. Порядок передачи инициаторами масштабных инвестиционных проектов жилых помещений в муниципальную собственность города Новосибирска (далее – Порядок) определяет примерный (рекомендуемый) порядок действий мэрией города Новосибирска (далее – мэрия) при передаче жилых помещений в собственность муниципального образования город Новосибирск (далее – город Новосибирск) жилых помещений.

1.2. Жилые помещения передаются в собственность города Новосибирска для расселения нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных в домах в границах города Новосибирска, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

1.3. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

проект – масштабный инвестиционный проект, критерии для которого установлены подпунктом 2.2 пункта 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» и подлежащий реализации в течение срока до 5 лет;

инициатор проекта – юридическое лицо, обращающееся в мэрию города Новосибирска с ходатайством и соответствующее требованиям, установленным правовыми актам Новосибирской области, мэрии города Новосибирска.

жилые помещения – жилые помещения, которые подлежат передаче инициатором проекта в муниципальную собственность города Новосибирска при реализации проекта;

2. Порядок и условия передачи жилых помещений

2.1. Передача жилых помещений осуществляется с согласия мэрии.

Общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче, составляет не менее 6 процентов общей площади жилых помещений в многоквартирном доме

(многоквартирных домах), строительство которого (которых) предполагается в рамках реализации проекта.

Общая площадь передаваемых жилых помещений должна составлять не менее 600 кв. м.

Жилые помещения, подлежащие передаче в собственность города Новосибирска, могут располагаться как в многоквартирном доме (многоквартирных домах), строительство которого (которых) предполагается в рамках реализации проекта, так и находиться в собственности инициатора проекта.

Жилые помещения, передаваемые инициатором проекта в собственность города Новосибирска, должны находиться в границах города Новосибирска и соответствовать требованиям, установленным в Приложении 2 к настоящему постановлению.

Инициатор проекта, с которым заключен договор аренды земельного участка в рамках реализации проекта, запрашивает номенклатуру жилых помещений (количество квартир студий или однокомнатных, двухкомнатных, трехкомнатных, четырехкомнатных квартир), подлежащих передаче в собственность города Новосибирска, в управлении по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска.

2.2. Управление по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска направляет инициатору проекта требуемую номенклатуру жилых помещений.

2.3. Инициатор проекта обращается в мэрию города Новосибирска с заявлением о согласовании предлагаемых к передаче в собственность города Новосибирска жилых помещений, в котором указывает:

сведения о количестве, общей площади передаваемых жилых помещений, общей площади каждого жилого помещения, адресе многоквартирного дома, в котором располагается каждое жилое помещение, характеристике каждого жилого помещения подлежащего передаче в собственность города Новосибирска;

срок (календарный план) передачи жилых помещений в собственность города Новосибирска.

2.4. Решение о соответствии (несоответствии) жилых помещений требованиям (критериям), установленным настоящим постановлением, принимается специальной комиссией, положение и состав которой утверждаются правовыми актами мэрии.

2.5. В случае принятия комиссией решения о несоответствии жилых помещений установленным требованиям, мэрия в течение 7 дней со дня принятия такого решения направляет инициатору проекта письменный отказ с указанием обоснования для отказа и возвращает приложенные к ходатайству документы.

2.6. Основаниями для отказа являются:

выявление в документах, представленных инициатором проекта, недостоверной информации;

несоответствия предлагаемых к передаче инициатором проекта жилых помещений номенклатуре жилых помещений, установленной управлением по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска;

несоответствия предлагаемых к передаче инициатором проекта жилых помещений требованиям, установленным в Приложении 2.

2.7. В случае принятия комиссией решения о несоответствии жилых помещений установленным требованиям, инициатор проекта устраняет обстоятельства препятствующие передаче в собственность города Новосибирска жилых помещений и повторно обращается в мэрию города Новосибирска с заявлением о согласовании предлагаемых к передаче в собственность города Новосибирска жилых помещений в соответствии с настоящим порядком.

2.8. В случае принятия комиссией решения о соответствии жилых помещений, установленным требованиям, процедура передачи жилых помещений осуществляется на основании заключаемого между мэрией и инициатором проекта дополнительного соглашения к договору аренды.

2.9. Передача жилых помещений инициатором проекта и их принятие в муниципальную собственность города Новосибирска осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи жилых помещений с приложением технических документов (паспортов, сертификатов) на все оборудование, приборы учета, а также документов необходимых для государственной регистрации перехода права собственности.

2.10. Обязательства по передаче жилых помещений инициатором проекта считаются исполненными после государственной регистрации права собственности города Новосибирска на указанные жилые помещения.

Приложение 2
к постановлению мэрии города
Новосибирска
от _____ № _____

Требования, предъявляемые каждому жилому помещению (квартире),
передаваемому инициаторами масштабных инвестиционных
проектов в муниципальную собственность
города Новосибирска

Показатель (наименование технического, функционального параметра)	Описание, значение
1.1. Месторасположение	Жилые помещения (квартиры) должны быть расположены в многоквартирных домах, расположенных в границах города Новосибирска
1.2. Номенклатура жилых помещений (квартир), подлежащих передаче	<p>Общая площадь жилых помещений (квартир) (без учета балконов и лоджий) должна быть:</p> <p>для квартир студий: не менее 23 кв.м и не более 35 кв.м; для однокомнатных квартир: не менее 31 кв.м и не более 43 кв.м; для двухкомнатных квартир: не менее 50 кв.м и не более 63 кв.м; для трехкомнатных квартир: не менее 65 кв.м и не более 82 кв.м.</p> <p>В квартирах должны быть жилые комнаты, а также вспомогательные помещения: кухня (кухня-столовая или кухня-ниша), передняя (прихожая), туалет, ванная комната или совмещенный санузел.</p> <p>Двухкомнатные и трехкомнатные квартиры должны быть с изолированными (непроходными) комнатами.</p> <p>Все квартиры должны быть оборудованы ванной комнатой с ванной (душевой кабиной) и раковиной (умывальником), туалетом с унитазом.</p>
1.3. Общие требования к жилым помещениям (квартирам)	<p>Территориально жилое помещение должно быть расположено в границах города Новосибирска.</p> <p>Жилое помещение должно соответствовать техническим и санитарным требованиям и быть благоустроенным применительно к городу Новосибирску.</p> <p>Жилое помещение (квартира) должно соответствовать требованиям, установленным частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, а также действующим строительным нормам и правилам, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.</p> <p>Жилое помещение должно находиться в многоквартирном доме, построенном (введенном в эксплуатацию) не позднее 5 лет от даты заключения договора аренды.</p> <p>Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, должен осуществляться при помощи лифта.</p>

1.4. Требования к состоянию жилых помещений (квартир)	<p>Состояние жилого помещения должно соответствовать техническому паспорту. В жилом помещении должны отсутствовать переустройство (переоборудование) и(или) перепланировка и(или) реконструкция.</p> <p>На момент передачи жилое помещение (квартира) должно быть пригодно для проживания граждан (с полной отделкой) и соответствовать минимальным требованиям к жилому помещению (квартире).</p>
1.5. Требования к наружным стенам (материалу) дома, в котором передаются жилые помещения (квартиры)	<p>Стены из каменных конструкций (кирпич, блоки), крупных железобетонных блоков, железобетонных панелей, монолитного или сборного железобетонного каркаса с заполнением</p>
1.6. Требования к проектной документации на дома, в которых передаются жилые помещения (квартиры)	<p>Проектная документация на строительство многоквартирного дома, построенного многоквартирного дома, имеет положительное заключение экспертизы, проведенной в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. Указанное условие не применяется в случае передачи жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, разрешение на ввод в эксплуатацию которых было выдано до момента заключения соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта.</p>
1.7. Требования к Инженерно-техническому оснащению жилого помещения (квартиры)	<p><u>Наличие:</u></p> <p>водоотведения (канализации); холодного водоснабжения; горячего водоснабжения (централизованного или автономного); отопления (централизованного или автономного); электроснабжения; приборов учета холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии.</p> <p><u>В каждом жилом помещении (квартире) должны быть установлены:</u></p> <p>межкомнатные двери с наличниками и ручками, двери в ванной комнате и туалете, унитаз с сидением и сливным бачком, ванна с заземлением, со смесителем и сифоном или душевая кабина, умывальник со смесителем и сифоном, раковина, сифон и смеситель на кухне, розетки, радиаторы отопления с терморегуляторами, выключатели, патроны, электрическая или газовая плита (в соответствии с проектным решением), вентиляционные решетки, звонковая сигнализация.</p> <p>Дверные и оконные системы должны быть исправны и не разбиты, без видимых дефектов и повреждений. Все створки должны открываться, а швы по периметру должны быть заполнены герметиком или уплотнителем. Все запорные устройства должны быть в рабочем состоянии и в наличии, а крепления надежно зафиксированы. На стеклах не должно быть трещин, стеклопакеты должны прочно фиксироваться в рамах.</p> <p>Стены, полы, потолки в жилом помещении (квартире), а также сантехника, расположенная в жилом помещении (квартире), электропроводка, межкомнатные двери, двери в ванной комнате и туалете, унитаз, ванна или душевая кабина, умывальник со смесителем, раковина и смеситель на кухне, розетки, радиаторы отопления, выключатели, патроны, подвесные крюки для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры, остекленные оконные рамы, обои, плинтусы, трубы и электрическая или газовая плита не должны требовать ремонта и быть в исправном состоянии.</p>

	Все имеющиеся места переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (квартиры) должны быть согласованы и оформлены в установленном порядке.
1.8. Требования к отделке жилых помещений (квартир)	<p><u>Комнаты, коридор:</u> стены - обои и/или окрашены; полы - паркет, и/или линолеум, и/или ламинат класса износостойкости 22 и выше, потолок - окрашен и/или натяжной.</p> <p><u>Кухня:</u> стены - обои, и/или окрашены, за исключением части стены (стен) в кухне, примыкающей (их) к рабочей поверхности, отделкой которых производится керамической плиткой, и/или керамическая плитка; полы - паркет, и/или линолеум, и/или ламинат, и/или дерево, и/или керамическая плитка, и/или керамогранитная плитка, потолок - окрашен и/или натяжной.</p> <p><u>Ванная и туалетная комнаты:</u> стены - керамическая плитка и/или окрашены, за исключением части стены (стен) , примыкающей (их) к ванне и умывальнику, отделка которых производится керамической плиткой); полы - керамическая плитка и/или керамогранитная плитка, межплиточные швы заполнены межплиточной шпаклевкой, потолок - окрашен и/или натяжной.</p> <p><u>Входная дверь</u> – металлическая с замком, ручками и дверным глазком.</p>
1.9. Требования к передаче жилого помещения (квартиры)	<p>На момент передачи жилые помещения (квартиры) должны быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - свободны от любых прав и притязаний третьих лиц, не являющихся их собственниками; - не обременены, не отчуждены, не заложены; - не являться предметом судебного спора; - не быть переданы в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц; - под арестом, иным ограничением, запретом не состоять. <p>Должна отсутствовать задолженность по оплате за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, оплате налоговых платежей и взносов на капитальный ремонт.</p>
1.10. Требования к качеству и безопасности жилых помещений (квартир)	<p>Качество и безопасность жилого помещения должно соответствовать требованиям технических регламентов, в т. ч. Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям – санитарно-эпидемиологическим (СанПиН 2.1.2.2645-10, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64), строительным нормам и правилам (СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, утвержденными приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр), требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».</p>