

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>          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>          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"> <li>- свободны от любых прав и притязаний третьих лиц, не являющихся их собственниками;</li> <li>- не обременены, не отчуждены, не заложены;</li> <li>- не являться предметом судебного спора;</li> <li>- не быть переданы в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц;</li> <li>- под арестом, иным ограничением, запретом не состоять.</li> </ul> <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>