



**А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я  
Г О Р О Д С К О Г О О К Р У Г А И С Т Р А  
М О С К О В С К О Й О Б Л А С Т И**

143500, г.Истра, пл.Революции, 4

тел.: 994-54-43, факс: 994-50-85

---

Протокол рабочей группы по решению вопросов по передачи жилья гражданам  
поселка Первомайский

от 23.10.2017 г.

**Присутствовали:**

- 1) Заместитель руководителя администрации городского округа Истра Синельников И.А.
- 2) Заместитель руководителя администрации городского округа Истра Невзорова В.Н.
- 3) Начальник юридического управления администрации городского округа Истра Крук Е.А.
- 4) Директор ОАО «Ново-Иерусалимский кирпичный завод» Нечитайло В.В.
- 5) Секретарь рабочей группы Герасимова Е.В.

**Инициативная группа:**

- 1) Лукина Н.В.
- 2) Павлык С.С.
- 3) Алексеева М.В.
- 4) Русакова Н.В.
- 5) Зубкова А.В.
- 6) Кокорева Т.С.
- 7) Ефремова З.К.
- 8) Подрезова О.В.

**Заседание открыто:16-00.**

Заместитель руководителя администрации городского округа Истра Синельников И.А.:

- По итогам прошлой встречи было установлено, что проблемными являются 7-8 квартир, прошу начальника юридического управления доложить о произошедших изменениях.

Начальник юридического управления администрации городского округа Истра Крук Е.А.:

- Озвучу несколько вопросов которые на сегодняшний день решены.
- По 29 квартире, до сегодняшнего дня апелляционная жалоба ОАО «Никз» на решение суда по иску Рязановых была оставлена без движения, завод не устранил недостатки, послужившие основанием для оставления жалобы без движения, поэтому уже буквально завтра решение Истринского городского суда, принятое в пользу граждан, вступит в законную силу.
- По 34 квартире, ОАО «НИКЗ» отказался от апелляционной жалобы, поэтому также решение Истринского городского суда вступит в законную силу в ближайшие дни.
- Проблемной является ситуация по квартире 10, сегодня в Московском областном суде состоялось судебное заседание по жалобе Мелиных на решение Истринского городского суда принятое не в их пользу, представитель завода присутствовал в судебном заседании, признал исковое заявление, однако судом признание иска не было принято и суд вынес определение об оставлении решения суда первой инстанции без изменения. Таким образом, в судебном порядке квартира № 10 Мелиным в собственность не предоставлена, поэтому в их случае будет рассматриваться вариант предоставления им этой квартиры во внесудебном порядке, путем заключения договора дарения, поскольку требованиям завода о трудовом стаже эта семья полностью соответствует.
- По 36 квартире 13 октября 2017 г. поступил отказ ОАО «НИКЗ» от апелляционной жалобы.
- На прошлом заседании рабочей группы поднимался вопрос по кв. 47 и кв. 2 в доме № 7, директор завода гарантировал, что проживающие в этих квартирах граждане не будут выселены из квартир, но и по безвозмездным сделкам эти квартиры также предоставляться в собственность людей не будут, поскольку эти квартиры никогда не входили в план приватизации. Предоставление этих квартир возможно путем заключения договора купли-продажи по остаточной стоимости.

На вопрос Лукиной Н.В. отвечает директор ОАО «НИКЗ» Нечитайло В.В.:

- Остаточная стоимость 47 квартиры составляет 623 000 рублей.

Лукина Н.В.:

- Озвучьте пожалуйста какая стоимость социального найма.

Директор ОАО «НИКЗ» Нечитайло В.В.:

- 78 рублей за 1 кв.м. метр. Это гораздо ниже рыночной стоимости аренды жилья.

Заместитель руководителя администрации городского округа Истра Синельников И.А.:

- Таким образом, в Вашем случае возможен либо социальный наем 47 квартиры, либо выкуп жилья по остаточной стоимости.

На вопрос Ефремовой З.К. отвечает директор ОАО «НИКЗ» Нечитайло В.В.:

- Остаточная стоимость квартиры № 2 составляет 753 000 рублей.

Директор ОАО «НИКЗ» Нечитайло В.В.:

- Хотелось бы отметить, что завод всячески идет на встречу гражданам и поэтому для работников завода, не имеющих достаточного стажа для бесплатного предоставления квартир, мы готовы предоставлять беспроцентные заёмы на

приобретение квартиры либо предоставлять рассрочку платежа. Для людей, работающих на заводе, мы также готовы предоставлять квартиры на условиях рассрочки платежа.

Начальник юридического управления администрации городского округа Истра Крук Е.А.:

- Озвучу проработанные юридическим управлением варианты предоставления в собственность граждан 8-ми квартир, вопрос о которых поднимался на прошлом заседании рабочей группы.

- Есть три варианта на основании которых квартиры могут быть предоставлены гражданам.

- Первый вариант — это договор дарения, особенность данного варианта заключается в том, что сам договор можно будет заключить только после того, как на спорные квартиры будет зарегистрировано право собственности завода. До тех пор, пока этого сделано не будет, такая сделка не будет зарегистрирована в едином государственном реестре. Нужно понимать, что быстрым и оперативным такой вариант не будет.

- Второй вариант — это предварительный договор купли-продажи квартиры. Зарегистрировать данную сделку можно сразу, прописав в договоре условие о том, что основной договор купли-продажи будет заключен после регистрации права собственности завода на спорные квартиры. Плюс предварительного договора заключается в том, что воля сторон о предоставлении квартиры в собственность людей будет в нем зафиксирована, такой договор будет иметь юридическую силу. Данный вариант может обезопасить граждан.

- Третий вариант — это вариант предоставления спорных квартир в муниципальную собственность. В этом случае, как и в первом, изначально необходима регистрация права собственности завода на квартиры, только потом эти квартиры могут быть переданы в муниципальную собственность. Важно понимать, что, если квартиры будут предоставлены в муниципальную собственность их оформление в собственность граждан будет возможно только через суд, путем признания права собственности на квартиры в порядке приватизации. Этот вариант быстрым также не назовешь.

- По вопросу регистрации права собственности завода на квартиры, я был на приеме у начальника Росреестра, вопрос оказался непростым, у ОАО «НИКЗ» проблемы в документации, например, у 4 дома в первичных документах (акт ввода в эксплуатацию) имеется статус - общежитие, поскольку у дома такой статус то регистрации права собственности во внесудебном порядке на квартиры не представляется возможной, однако по 4 дому имеется положительная судебная практика по признанию права собственности за людьми на квартиры.

- По дому № 7, за заводом зарегистрировано право собственности на многоквартирный жилой дом в целом, площадь дома по сведениям реестра составляет 8600 кв.м., однако фактически площадь дома равна 2700 кв.м. Как произошла такая ошибка не понятно, а ведь именно с такой площади завод платит налоги. Поскольку имеются такие нестыковки и проблемы в документах то регистрирующий орган будет выносить решение об отказе в регистрации права собственности на квартиры. Единственный вариант — это обжаловать отказы Управления Росреестра в судебном порядке.

- Также на прошлом заседании рабочей группы поднимался вопрос: проанализировать и дать оценку письму от 2006 г. по вопросу управляющих компаний. Хочу ответить, что по-нашему мнению это письмо на настоящий момент устарело и никакого отношения к настоящему делу не имеет.

Какой выбран способ управления домом? В домах имеется управляющая компания?

Павлык С.С.:

- Есть управляющая компания - Букаревское РЭП ЖКХ, в настоящий момент она реорганизуется.

Подрезова О.В.:

- Завод предоставлял в администрацию гарантийное письмо, где указано что в судебном порядке оспаривать уже зарегистрированные права собственности граждан они не будут. Хотелось бы получить копию такого письма, оно имеет нотариально удостоверенную форму.

Начальник юридического управления администрации городского округа Истра Крук Е.А.:

- Данное письмо не подлежит нотариальному удостоверению, гарантийное письмо будет размещено на официальном сайте администрации городского округа Истра в разделе «юридическое управление» во вкладке «документы» и будет свободно для скачивания.

#### **(поручение)**

- Директору ОАО «НИКЗ» обратиться к заместителю руководителя администрации городского округа Истра В.В. Штейну для проработки вопроса поиска земельного участка под карьер.

- Директору ОАО «НИКЗ» совместно с юридическим управлением администрации проработать возможные варианты регистрации права собственности завода на квартиры.

- Юридическому управлению администрации продолжить контролировать ситуацию по отзыву апелляционных/частных жалоб ОАО «НИКЗ» по судебным делам.

**Заседание закрыто: 16-35.**

Заместитель руководителя  
администрации городского округа Истра

И.А. Синельников

Начальник юридического управления  
администрации городского округа Истра

Е.А. Крук

Директор ОАО «Ново-Иерусалимский кирпичный завод»

В.В. Нечитайло

Секретарь рабочей группы

Герасимова Е.В.

Протокол изготовлен и подписан 24.10.2017 г.