

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА ХАКАСИЯ
БОГРАДСКИЙ РАЙОН
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ПУШНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
БОГРАДСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ**

РЕШЕНИЕ

от 14.02.2025

с. Пушное

№ 97

**О ПОРЯДКЕ РАСПОРЯЖЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ
ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В АДМИНИСТРАЦИИ ПУШНОВСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА БОГРАДСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", руководствуясь Уставом сельского поселения Пушновского сельсовета Боградского муниципального района Республики Хакасия, Совет депутатов Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение "О порядке распоряжения муниципальными жилыми помещениями" администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия (прилагается).

2. Настоящее решение разместить на официальном сайте Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

Глава Пушновского сельсовета
Боградского района Республики Хакасия



Н.А.Бортницкая

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ РАСПОРЯЖЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Раздел I. ВОЗМЕЗДНОЕ ОТЧУЖДЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Общие положения

1.1. Настоящий раздел устанавливает правила возмездного отчуждения жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности администрации Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия.

1.2. В соответствии с настоящим разделом отчуждаются:

а) доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения, которые находятся в общей долевой собственности муниципального образования и иных лиц, в следующих случаях:

все жилые комнаты в жилом помещении являются неизолированными и не могут быть предоставлены по договору социального найма;

размер доли в праве общей долевой собственности, находящейся в собственности муниципального образования Пушновский сельсовет Богградского района Республики Хакасия (далее - муниципальная доля), является незначительным. Размер муниципальной доли для целей применения настоящего Положения признается незначительным, если общая площадь жилого помещения, приходящаяся на муниципальную долю и определяемая пропорционально размеру муниципальной доли, составляет менее двух третей от нормы предоставления площади жилого помещения в администрации Пушновского сельсовета для одиноко проживающего человека;

муниципальному образованию Пушновский сельсовет Богградского района Республики Хакасия принадлежит доля в праве общей долевой собственности на комнату, являющуюся самостоятельным объектом недвижимости;

б) жилые помещения, подлежащие капитальному ремонту и (или) реконструкции, в случае если физический износ жилого помещения составляет более пятидесяти процентов;

в) жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания;

г) освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

д) жилые помещения, площадь которых меньше нормы предоставления жилого помещения для одиноко проживающего человека (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире, в которой проживают лица, имеющие право на предоставление освободившегося жилого помещения).

1.3. Жилые помещения для целей применения настоящего Положения признаются требующими капитального ремонта и (или) реконструкции при наличии соответствующего решения Межведомственной комиссии для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда, созданной постановлением Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия.

1.4. Отчуждение заселенных жилых помещений не допускается, за исключением отчуждения муниципальной доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения.

1.5. Отчуждение жилых помещений осуществляется на аукционе, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.6 настоящего Положения.

1.6. Без проведения аукциона отчуждаются:

1) освободившиеся жилые помещения в коммунальных квартирах в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) муниципальные доли в праве общей долевой собственности на жилые помещения другим участникам долевой собственности в целях реализации преимущественного права согласно статье 250 Гражданского кодекса Российской Федерации. Допускается продажа муниципальной доли на закрытом аукционе в соответствии с абзацем первым пункта 3.6 настоящего Положения или на открытом аукционе в случае отказа всех участников долевой собственности от реализации преимущественного права.

1.7. Решение об отчуждении жилых помещений и условиях такого отчуждения принимается Администрацией Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия путем издания постановления.

Права собственника и продавца при отчуждении жилых помещений осуществляет жилищная комиссия Администрацией Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия.

1.8. Администрация Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия осуществляет подготовку проекта постановления Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия «об отчуждении жилого помещения, документов, подтверждающих право муниципальной собственности Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия на жилые помещения, проводит оценку рыночной стоимости жилого помещения, а также заключает договоры купли-продажи.

1.9. Средства от продажи жилых помещений зачисляются в бюджет Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия.

1.10. Цена продажи жилого помещения (начальная цена продажи при проведении аукциона) определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, составленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Выплата покупателем стоимости жилого помещения должна быть

произведена не позднее 30 календарных дней с момента подписания договора купли-продажи.

1.11. Непосредственная передача жилого помещения покупателю производится по подписанному сторонами передаточному акту в порядке, определяемом продавцом, после оплаты полной стоимости (цены продажи) жилого помещения.

1.12. Переход права собственности на жилое помещение подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации после оплаты всей суммы сделки. Право собственности у покупателя на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации.

2. Порядок продажи жилых помещений на аукционе

2.1. Аукционом является способ продажи жилого помещения с торгов лицу, предложившему наиболее высокую цену.

2.2. Аукцион проводится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом особенностей, определенных настоящим Положением.

2.3. Договор купли-продажи должен быть подписан продавцом и покупателем в течение 20 календарных дней с момента подписания протокола об итогах аукциона.

2.4. Аукционы являются открытыми по форме подачи предложений о цене, за исключением случая, предусмотренного абзацем первым пункта 3.6 настоящего Положения.

3. Продажа долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения

3.1. Продажа долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения, находящихся в муниципальной собственности Администрации Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия, производится в случаях, предусмотренных настоящим Положением.

3.2. Право на приобретение муниципальной доли имеют лица, являющиеся собственниками оставшейся доли (долей) в праве общей долевой собственности на жилое помещение.

3.3. Участник долевой собственности, желающий выкупить муниципальную долю (далее также - заявитель), обязан представить в Администрацию Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия следующие документы:

- 1) заявление с просьбой продать ему муниципальную долю;
- 2) документы, подтверждающие право собственности на принадлежащую ему долю;

3) документ, удостоверяющий личность;

4) копию финансового лицевого счета на жилое помещение, доля в праве общей долевой собственности на которое принадлежит заявителю;

5) согласие супруга (супруги) на выкуп доли, оформленное в установленном действующим законодательством порядке, при наличии супруга (супруги).

3.4. Комитет после получения заявления участника долевой собственности о выкупе муниципальной доли заключает договор на проведение оценки рыночной стоимости муниципальной доли, осуществляет подготовку проекта постановления Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия об отчуждении муниципальной доли. После издания постановления Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия об отчуждении муниципальной доли администрация извещает заявителя и других участников долевой собственности, в случае их наличия, об условиях отчуждения муниципальной доли.

3.5. В случае отсутствия других участников долевой собственности, претендующих на приобретение муниципальной доли (в том числе в результате отказа от реализации преимущественного права в установленном порядке или в случае, если согласие на приобретение доли не выражено после уведомления участника долевой собственности о продаже муниципальной доли в установленном порядке) между заявителем и Администрацией Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия заключается договор купли-продажи в соответствии с условиями продажи, определенными в постановлении Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия.

3.6. При наличии двух и более участников долевой собственности, претендующих на приобретение муниципальной доли, продажа муниципальной доли осуществляется на закрытом аукционе между участниками долевой собственности, выразившими согласие на приобретение муниципальной доли. В указанном случае участникам направляется информационное сообщение в письменной форме.

Закрытый аукцион не проводится в случае, когда между участниками долевой собственности достигнуто соглашение о разделе между ними выкупаемой муниципальной доли. В указанном случае Комитет производит отчуждение муниципальной доли в соответствии с достигнутым соглашением участников долевой собственности.

Раздел II. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ БЕСПЛАТНОЙ ПЕРЕДАЧИ (ПРИВАТИЗАЦИИ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПРИВАТИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

6. Общие положения

6.1. Настоящий раздел устанавливает порядок оформления бесплатной передачи (приватизации) в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений муниципального

жилищного фонда социального использования на территории Администрации Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия (далее - жилые помещения) и порядок передачи приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность Администрации Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия .

6.2. Приватизация жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования на территории Администрации Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", постановлением Верховного Совета Республики Хакасия от 19.02.1993 N 199-6 "О Положении о безвозмездной приватизации жилищного фонда в Республике Хакасия".

7. Порядок оформления бесплатной передачи (приватизации) жилых помещений

7.1. Передача в собственность граждан жилых помещений осуществляется Администрацией Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия , от имени которой выступает отдел по учету и распределению жилой площади Администрации Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия (далее по тексту – Жилищная комиссия) в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

7.2. Жилищная комиссия принимает решение о заключении договора приватизации на основании следующих документов:

1) заявление, подписанное всеми совершеннолетними лицами, приобретающими в собственность жилое помещение, а также несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет.

От имени несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет, заявление подписывают их законные представители. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет подписывают данное заявление с письменного согласия своих законных представителей;

2) заявление родителей (усыновителей), опекунов, попечителей, органов опеки и попечительства (в случае, если в жилом помещении проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет);

3) паспорт гражданина Российской Федерации или иной основной документ, содержащий указание на гражданство лица (для заявителя и членов его семьи, достигших возраста 14 лет);

4) свидетельство о рождении с отметкой, подтверждающей наличие гражданства Российской Федерации (для детей, не достигших возраста 14 лет);

5) документ, подтверждающий перемену фамилии, имени, отчества (свидетельство о заключении брака, расторжении брака, о перемене имени, об установлении отцовства (представляется в случае если имело место перемена фамилии, имени или отчества));

6) документ, подтверждающий право граждан на пользование жилым

помещением на условиях социального найма (ордер, договор социального найма, вступившие в силу судебные акты, либо иной документ, подтверждающий право граждан занимать жилое помещение на указанном основании);

7) согласие на приватизацию жилого помещения без участия лиц, имеющих право пользования жилым помещением по договору социального найма, удостоверенное нотариально либо приравненное к нотариальному (представляется каждым совершеннолетним членом семьи, не желающим участвовать в приватизации жилого помещения);

8) документ, подтверждающий неиспользование права на приватизацию, в том числе по каждому прежнему месту жительства, для граждан, изменивших место жительства после 04.07.1991, выданный уполномоченными органами, где проживали граждане в соответствующие периоды (документ представляется гражданами, желающими участвовать в приватизации жилого помещения);

9) сведения о регистрации по месту жительства, с каждого предыдущего места жительства начиная с 04.07.1991 до возникновения права пользования приватизируемым жилым помещением (представляются гражданами, желающими участвовать в приватизации жилого помещения);

10) документ, подтверждающий регистрацию несовершеннолетнего по месту жительства совместно с одним из родителей и наличие у несовершеннолетнего нового постоянного места жительства (представляется в случае, если несовершеннолетний ранее был зарегистрирован в приватизируемом жилом помещении);

11) документ(ы), содержащий(е) сведения обо всех гражданах, зарегистрированных в жилом помещении, выбывших членах семьи, а также снятых с регистрационного учета, но сохраняющих право пользования жилым помещением, выданные не ранее чем за 10 календарных дней до момента подачи заявления о приватизации жилого помещения;

12) предварительное разрешение органов опеки на приватизацию жилого помещения, в котором проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте до 14 лет (представляется в случае приватизации жилого помещения на несовершеннолетних в возрасте до 14 лет);

13) согласие органов опеки и попечительства на приватизацию жилого помещения, в котором проживают исключительно несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет (представляется в случае приватизации жилого помещения на несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет);

14) отказ от включения несовершеннолетних в число участников общей долевой собственности на приватизируемое жилое помещение, осуществляемый родителями (опекунами, попечителями) несовершеннолетних, только при наличии разрешения органов опеки и попечительства на невключение несовершеннолетних в число собственников жилого помещения (представляется в случае невключения несовершеннолетнего(их) в число собственников жилого помещения);

15) разрешение органов опеки и попечительства на невключение несовершеннолетних в число собственников жилого помещения (представляется в случае невключения несовершеннолетнего(их) в число собственников жилого

помещения);

16) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя недееспособному лицу или лицу, признанному ограниченно дееспособным (представляется в случае участия такого лица в приватизации жилого помещения);

17) копию решения суда, заверенную надлежащим образом, о признании лица недееспособным или ограниченно дееспособным (представляется в случае участия такого лица в приватизации жилого помещения).

Документы, представляются в копиях с одновременным представлением оригинала.

Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется лицом, принимающим документы.

7.3. От имени заявителей могут выступать их представители, действующие в силу закона или на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В этом случае представители представляют документы, подтверждающие полномочия, а также документ, удостоверяющий личность.

7.4. При представлении заявления о заключении договора приватизации лица, приобретающие в собственность жилое помещение, выражают свое согласие с обработкой их персональных данных в целях и объеме, необходимых для заключения договора приватизации, его регистрации.

7.5. Заявление о заключении договора приватизации регистрируется в Книге регистрации заявлений на приватизацию (расприватизацию) жилых помещений в день его подачи.

7.6. Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

7.7. После принятия документов, предусмотренных пунктом 7.2 настоящего Положения, Жилищный отдел в течение 45 календарных дней рассматривает представленные документы и принимает решение о заключении договора приватизации или об отказе в заключении договора приватизации.

7.8. Основаниями для отказа в заключении договора приватизации являются:

1) отсутствие права собственности муниципального образования Пушновский сельсовет Боградского района Республики Хакасия на приватизируемое жилое помещение;

2) отсутствие у заявителей права на приватизацию жилого помещения;

3) непредставление документов, указанных в 7.2 настоящего Положения, которые должен предоставить заявитель самостоятельно;

4) наличие решения уполномоченного органа о признании жилого помещения аварийным;

5) жилое помещение является служебным либо расположено в общежитии;

6) наличие письменного обращения лиц, имеющих право пользования данным помещением на условиях договора социального найма, об отсутствии намерений на приватизацию жилого помещения;

7) отсутствие согласия на приватизацию всех совместно проживающих граждан, а также граждан, не утративших право пользования данным жилым помещением;

8) недостоверность сведений, содержащихся в предоставленных документах;

9) наличие в представленных документах подчисток, приписок, зачеркиваний, исправлений;

10) несоответствие площадей жилого помещения в представленных заявителем документах с данными реестра муниципальной собственности Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия, в том числе незаконная перепланировка;

11) оспаривание в судебном порядке права пользования жилым помещением по договору социального найма, в отношении которого подано заявление о приватизации;

12) полномочия представителя не соответствуют требованиям, установленным законодательством.

7.9. Решение об отказе в заключении договора приватизации жилого помещения оформляется письмом за подписью председателя Жилищной комиссии с указанием причин отказа. Указанный отказ в течение 20 календарных дней со дня истечения срока, установленного пунктом 7.7 настоящего Положения для рассмотрения документов, направляется заявителю(ям) посредством почтового отправления заказным письмом или вручается лично под подпись.

7.10. В случае принятия решения о заключении договора приватизации Жилищная комиссия в течение 5 календарных дней со дня истечения срока, установленного пунктом 7.7 настоящего Положения для рассмотрения документов, уведомляет заявителя(ей) о принятом решении в письменной форме посредством почтового отправления заказным письмом или посредством телефонной связи или электронной почты с указанием срока прибытия для заключения договора приватизации.

7.11. После подписания сторонами договора приватизации запись о заключении договора приватизации вносится в Книгу регистрации договоров приватизации (расприватизации) жилых помещений.

7.12. Не позднее 5 рабочих дней со дня подписания договора приватизации, договор и прилагаемые к нему документы в отношении приватизируемого жилого помещения, направляются для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

7.13. В течение 5 календарных дней со дня получения договора приватизации после осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество, Жилищный отдел уведомляет заявителя в письменной форме

посредством почтового отправления заказным письмом или посредством телефонной связи или электронной почты о готовности документов и о необходимости их получения.

7.14. Экземпляр договора и все документы, связанные с оформлением приватизации жилого помещения, формируются в одно дело и хранятся в Жилищной комиссии.

8. Порядок передачи приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность

8.1. 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 Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия, а Администрация Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия обязана принять их муниципальную в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Республики Хакасия и настоящим Положением.

8.2. Передача жилых помещений в муниципальную собственность Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия (расприватизация) осуществляется путем заключения договора передачи жилого помещения в муниципальную собственность Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия, заключаемого Администрацией Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия, от имени которой выступает Жилищная комиссия, и собственником (собственниками) жилых помещений (далее - договор передачи).

8.3. Граждане, приватизировавшие жилое помещение, желающие передать его в муниципальную собственность Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия (далее - муниципальная собственность), представляют в Жилищную комиссию следующие документы:

1) заявление, подписанное всеми совершеннолетними собственниками жилого помещения, а также несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет подписывают данное заявление самостоятельно с письменного согласия своих законных представителей. От имени несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет, заявление подписывают их законные представители;

2) документы, удостоверяющие личность заявителей, достигших возраста 14 лет, (паспорт гражданина Российской Федерации или иной документ, удостоверяющий личность);

3) свидетельство о рождении (для несовершеннолетних, не достигших возраста 14 лет);

4) документ, подтверждающий перемену фамилии, имени, отчества (свидетельства о заключении брака, расторжении брака, о перемене имени) (представляется в случае если имело место перемена фамилии, имени или

отчества);

5) копию лицевого счета, выданную не ранее чем за 10 календарных дней до момента подачи заявления о расприватизации жилого помещения (на жилые помещения, расположенные в многоквартирных жилых домах);

6) документы, содержащие сведения обо всех гражданах, зарегистрированных в жилом помещении, а также снятых с регистрационного учета, но сохраняющих право пользования жилым помещением, выданные не ранее чем за 10 календарных дней до момента подачи заявления о расприватизации жилого помещения;

7) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя в соответствии с законодательством Российской Федерации, по предоставлению документов для подписания договора передачи, его подписанию и получению (если заявление подано через представителя).

Документы представляются в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником.

8.4. От имени заявителей могут выступать их представители, действующие в силу закона или на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В этом случае представители представляют документы, подтверждающие полномочия, а также документ, удостоверяющий личность.

8.5. При представлении заявления о заключении договора передачи лица, подписывающие заявление, выражают свое согласие с обработкой их персональных данных в целях и объеме, необходимых для заключения договора передачи, его регистрации.

8.6. Документами, необходимыми для решения вопроса о передаче приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность, которые могут быть представлены заявителем по собственной инициативе или получены Администрации Пушновского сельсовета Богградского района Республики Хакасия в ходе межведомственного информационного взаимодействия в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных им организациях, являются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации права собственности на передаваемое жилое помещение;

2) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества в отношении каждого гражданина, участвовавшего в приватизации передаваемого в муниципальную собственность жилого помещения;

3) предварительное разрешение органа опеки и попечительства на отчуждение данного жилого помещения в муниципальную собственность (в случае если собственником жилого помещения является несовершеннолетний ребенок, гражданин, признанный недееспособным, ограниченно дееспособным).

8.7. Заявление о заключении договора передачи регистрируется в Книге

регистрации заявлений на приватизацию (расприватизацию) жилых помещений в день его подачи.

Решение о заключении договора передачи принимается по результатам рассмотрения заявления и документов, указанных в пунктах 8.3 - 8.5 настоящего Положения, не позднее двух месяцев со дня подачи документов.

8.8. Жилищный отдел в течение 30 календарных дней со дня регистрации рассматривает представленные документы и принимает решение о заключении договора передачи или об отказе в заключении договора передачи.

8.9. Основаниями для отказа в заключении договора передачи являются:

1) выявление сведений о том, что передаваемое жилое помещение является для заявителей не единственным местом постоянного проживания;

2) жилое помещение не является свободным от обязательств;

3) наличие ограничений (обременений) на передаваемое жилое помещение;

4) выявление в документах сведений, не соответствующих действительности;

5) выбытие одного из собственников по причине смерти, объявления умершим, признания безвестно отсутствующим;

6) изменение состава собственников;

7) передаваемое жилое помещение на момент его приватизации не являлось муниципальной собственностью Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия.

8.10. Решение об отказе в заключении договора передачи оформляется письмом за подписью председателя Жилищной комиссии с указанием причин отказа. Указанный отказ в срок, установленный пунктом 8.8 настоящего Положения, направляется заявителю(ям) посредством почтового отправления заказным письмом или вручается лично под роспись.

8.11. В случае принятия решения о заключении договора передачи Жилищной комиссии в срок, установленный пунктом 8.8 настоящего Положения, уведомляет заявителя(ей) о принятом решении в письменной форме посредством почтового отправления заказным письмом или посредством телефонной связи или электронной почты с указанием срока прибытия для заключения договора передачи.

8.12. После подписания договора передачи сторонами запись о заключении договора передачи вносится в Книгу регистрации договоров приватизации (расприватизации) жилых помещений.

8.13. Не позднее 5 рабочих дней со дня подписания договора передачи договор передачи направляется для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

8.14. В течение 5 календарных дней со дня получения договора передачи

после осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество, Жилищная комиссия уведомляет заявителя в письменной форме посредством почтового отправления заказным письмом или посредством телефонной связи или электронной почты о готовности документов и о необходимости их забрать. Договор передачи с отметкой о государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение передается заявителям Жилищной комиссии.

8.15. Жилые помещения, переданные гражданами в муниципальную собственность, относятся к жилищному фонду социального использования.

8.16. Жилищная комиссия обязана подготовить проект договора социального найма жилого помещения в течение 10 рабочих дней со дня регистрации права муниципальной собственности на переданное жилое помещение и заключить договор социального найма в установленном порядке с гражданами, передавшими жилое помещение в муниципальную собственность.

8.17. В договор социального найма включаются все граждане, указанные в договоре передачи приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность, а также граждане, отказавшиеся от приватизации жилого помещения, но сохранившие право пользования жилым помещением.

Раздел III. ПЕРЕДАЧА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВО ВРЕМЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ГРАЖДАН

9. Общие положения

9.1. Настоящий раздел устанавливает условия и порядок передачи по договору коммерческого найма гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда. Правила предоставления жилья по договору социального найма настоящим разделом не регулируются.

9.2. Жилые помещения передаются в коммерческий наем гражданам, состоящим в трудовых отношениях с муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия, в порядке, предусмотренном настоящим Положением, за плату во временное владение и пользование.

9.3. Договор коммерческого найма - соглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за договорную плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно исполнять другие обязательства по договору.

Договор является основанием для вселения в жилое помещение и регистрации граждан по месту жительства.

Наймодатель - муниципальное образование Пушновский сельсовет Боградского района Республики Хакасия в лице жилищной комиссии по учету и распределению жилой площади Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия.

9.4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть комната, квартира или жилой дом. В наем могут быть переданы:

)

- а) освободившиеся жилые помещения;
- б) жилые помещения во вновь построенных домах.

9.5. Передаче в наем не подлежат жилые помещения:

- а) признанные непригодными для постоянного проживания;
- б) служебные;.

9.6. Жилые помещения передаются в коммерческий наем за плату во временное владение и пользование по договору коммерческого найма на основании ходатайства муниципального учреждения или муниципального предприятия Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия, постановления Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия об отнесении жилого помещения к фонду коммерческого использования и предоставлении этого жилого помещения заявителю. Подготовку указанного проекта постановления осуществляет отдел по учету и распределению жилой площади Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия .

10. Основания предоставления жилых помещений на условиях договора коммерческого найма

10.1. Жилые помещения, предоставляются в коммерческий наем работникам муниципальных учреждений и муниципальных предприятий Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия:

1) не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в черте муниципального образования Пушновский сельсовет Боградского района Республики Хакасия либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения в черте муниципального образования Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия;

2) являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Нуждаемость в предоставлении жилых помещений по договору

коммерческого найма определяется на момент принятия решения о предоставлении жилого помещения.

Прием заявлений и соответствующих документов, подтверждающих нуждаемость в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, от работников, желающих заселиться в жилые помещения на условиях, предусмотренных настоящим разделом, производится в отделе по учету и распределению жилой площади Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия.

10.2. Граждане, искусственно ухудшившие жилищные условия вследствие отчуждения пригодного для проживания жилого помещения, принадлежащего им на праве собственности, могут получить жилое помещение по договору коммерческого найма не ранее чем через три года со дня ухудшения жилищных условий.

10.3. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма заявитель подает в отдел по учету и распределению жилой площади Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия заявление, в котором прилагаются:

1) ходатайство муниципального учреждения или муниципального предприятия Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия о предоставлении его работнику жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность заявителя;

3) справка органов технической инвентаризации о наличии (отсутствии) жилых помещений в собственности заявителя и членов его семьи;

4) заверенная копия трудовой книжки, либо сведения о трудовой деятельности, полученные в соответствии со статьей 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации.

10.4. Поступившие в отдел по учету и распределению жилой площади Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия заявления рассматриваются им в течение десяти дней со дня представления всех необходимых документов.

10.5. Гражданину может быть отказано в предоставлении ему жилого помещения по договору коммерческого найма в случае предоставления документов, свидетельствующих об отсутствии нуждаемости в предоставлении ему жилого помещения, или отсутствия жилого помещения, отнесенного к фонду коммерческого использования.

11. Основные условия передачи в коммерческий наем жилых помещений

11.1. Договор коммерческого найма заключается на один год. Наниматель имеет преимущественное право на заключение с ним договора коммерческого найма жилого помещения. Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок в случае отсутствия предупреждения в письменном виде любой из

сторон договора коммерческого найма жилого помещения о его расторжении за три месяца до конца истечения срока его действия и предоставления документов, подтверждающих нуждаемость нанимателя в предоставлении ему жилого помещения по договору коммерческого найма.

11.2. Жилое помещение по договору коммерческого найма передается нанимателю свободным от прав иных лиц.

11.3. В договоре коммерческого найма указываются граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные права по пользованию жилым помещением.

Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, вправе, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае эти граждане являются сонанимателями.

11.4. Гражданин, вселившийся в жилое помещение по договору коммерческого найма, имеет право с согласия наймодателя и постоянно проживающих в жилом помещении вселить других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем.

При вселении несовершеннолетних детей граждан, постоянно проживающих с нанимателем, такого согласия не требуется.

Вселение допускается с условием соблюдения требований законодательства о учетной норме жилой площади, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

12.1. В течение срока действия договора коммерческого найма наниматель ежемесячно вносит наймодателю плату за наем жилого помещения, а предоставляемые жилищно-коммунальные услуги в размере их фактической стоимости оплачиваются нанимателем соответствующей обслуживающей компании.

Сроки внесения платы за наем оговариваются сторонами в договоре коммерческого найма.

12.2. При изменении размера платы социального найма, тарифов на эксплуатационные расходы и коммунальные услуги - размер платы за коммерческий наем жилого помещения подлежит перерасчету.

12.3. Граждане, которым передано муниципальное жилье по договору коммерческого найма, уплачивают наймодателю плату за наем в размере, определяемом по формуле:

$A_n = K_u + 5 \times C_n$, где:
(в ред. решения Абаканского городского Совета депутатов от 16.06.2010 N 239)

A_n - размер платы за наем;

K_u - размер платы за коммунальные услуги и обслуживание помещения, которая подлежит уплате за это помещение по тарифам для договоров социального найма;

C_n - размер платы, которая подлежала бы уплате за это помещение по договору социального найма.

13. Изменение и расторжение договора

13.1. Изменение условий договора коммерческого найма и его досрочное прекращение допускается по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и договором коммерческого найма.

13.2. Наниматель вправе с согласия постоянно проживающих с ним совершеннолетних граждан в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма может быть изменен или расторгнут в случаях:

- а) если наниматель использует жилье с нарушением условий договора;
- б) если наниматель ухудшает состояние квартиры, жилого дома или помещения в результате систематического разрушения и порчи квартиры или жилого дома;
- в) если наниматель своими действиями нарушает законные права и интересы соседей и его поведение делает невозможным совместное проживание с ним в доме;
- г) невнесение платы за жилое помещение, коммунальные услуги или наем за шесть месяцев;
- д) прекращения трудовых отношений с муниципальными учреждениями и муниципальными предприятиями Администрации Пушновского сельсовета Боградского района Республики Хакасия;
- е) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

В случае расторжения договора наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения в порядке, установленном законодательством РФ.

Договор коммерческого найма считается расторгнутым, если за один месяц до истечения срока действия договора коммерческого найма наниматель не

предоставит документы, подтверждающие нуждаемость нанимателя в предоставлении ему жилого помещения по договору коммерческого найма.

В случае принятия решения наймодателем не сдавать жилое помещение в коммерческий наем наймодатель не позднее чем за три месяца до истечения срока действия договора коммерческого найма жилого помещения должен предупредить нанимателя о его расторжении и обязанности нанимателя возвратить жилое помещение.

13.3. По прекращении договора коммерческого найма наниматель должен возвратить жилое помещение в надлежащем состоянии.

13.4. Наниматель жилого помещения вправе требовать от наймодателя передачи в коммерческий наем другого жилого помещения в случаях:

а) если жилое помещение стало непригодным для постоянного проживания не по вине нанимателя;

б) иных случаях, когда права нанимателя нарушаются по вине наймодателя и проживание в этом жилом помещении делается невозможным.

14. Пользование жилыми помещениями, переданными в коммерческий наем

14.1. Основанием для заселения дома, квартиры или иного жилого помещения нанимателем является договор коммерческого найма.

14.2. Граждане, вселившиеся в жилое помещение по договору коммерческого найма, должны использовать его для проживания.

Передача гражданами жилых помещений в поднаем допускается только с согласия наймодателя.

14.3. Пользование жилыми помещениями граждане осуществляют в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

14.4. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и постоянно проживающими с ним гражданами определяются действующим законодательством.

Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора.

14.5. По договору коммерческого найма наймодатель обязан:

а) в десятидневный срок после подписания договора передать жилое помещение нанимателю и обеспечить в него доступ (передать ключи и т.д.) по акту приема-передачи;

б) произвести ремонт переданного в наем жилого помещения;

14.6. По договору коммерческого найма наниматель обязан:

- а) использовать жилое помещение для проживания;
- б) содержать помещение в исправном и надлежащем санитарном состоянии;
- в) не производить реконструкций и перепланировок без согласия наймодателя;
- г) своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения;
- д) своевременно оплачивать коммунальные платежи;
- е) своевременно вносить плату за наем.

14.7. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях. Нанимателем становится один из членов семьи нанимателя, совместно проживавших с умершим в жилом помещении, по общему согласию между членами семьи. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, совместно проживающие в данном жилом помещении, становятся сонанимателями.

14.8. Обслуживание и ремонт жилых домов, в которых находятся переданные по договору коммерческого найма жилые помещения, осуществляется управляющими компаниями в соответствии с действующим законодательством.

(п. 14.8 в ред. решения Абаканского городского Совета депутатов от 16.06.2010 N 239)

14.9. Наймодатель за свой счет производит капитальный ремонт переданного в наем жилого помещения.

15. Особенности аренды (коммерческого найма) изолированных жилых помещений в коммунальных квартирах