**РЕШЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Российская Федерация**  **Республика Алтай**  **Муниципальное образование**  **«Усть-Коксинский район»**  **Районный Совет депутатов** | Gerb_KOKSA_6 | Россия Федерациязы  Алтай Республика  **Муниципал тÖзÖлмÖ**  **«Коксуу-Оозы аймак»**  **Депутаттарды аймак Соведи** |

**РЕШЕНИЕ ЧЕЧИМ**

17 июля 2015 года № 18-7

с. Усть-Кокса

Об утверждении Положения «О порядке управления и

распоряжения муниципальным жилищным фондом

муниципального образования «Усть-Коксинский район»

Республики Алтай

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3182DE8552789D4B1F8738C7Ft8Q0M) N 131-ФЗ от 6 октября 2003 года "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь [Уставом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431E9B0F66C94F4C41474E7522C8780EFA728D12889E8ACtBQ0M) муниципального образования "Усть-Коксинский район" Республики Алтай, Совет депутатов МО «Усть-Коксинский район»,

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить [Положение](#Par36) "О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования "Усть-Коксинский район" Республики Алтай (согласно Приложению N 1).

2. Решение сессии № 3-6 от 23.05.2008 года «Об утверждении Положения о порядке предоставления специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда» признать утратившими силу.

3. Настоящее Решение подлежит официальному опубликованию путем его размещения на официальном сайте Муниципального образования «Усть-Коксинский район» Республики Алтай. Информация о размещении на официальном сайте настоящего Решения подлежит опубликованию в газете «Уймонские вести».

Председатель Совета депутатов Глава муниципального образования

МО «Усть-Коксинский район» РА «Усть-Коксинский район» РА

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.В. Акимов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Н. Гречушников

Приложение N 1

к Решению Совета депутатов

муниципального образования

«Усть-Коксинский район»

Республики Алтай

от 17 июля 2015 г. N 18-7

**Положение**

**«О порядке управления и распоряжения муниципальным**

**жилищным фондом муниципального образования**

**«Усть-Коксинский район» Республики Алтай**

1. Общие положения

1.1. Положение «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования «Усть-Коксинский район» Республики Алтай» (далее Положение) разработано в соответствии с [Конституцией](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C0172DEF5B78DED6E0AD7Dt8Q9M) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3182CE8542789D4B1F8738C7Ft8Q0M) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3182BE9582789D4B1F8738C7Ft8Q0M) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3182DE8552789D4B1F8738C7Ft8Q0M) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Уставом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431E9B0F66C94F4C41474E7522C8780EFA728D12889E8ACtBQ0M) муниципального образования «Усть-Коксинский район» Республики Алтай (далее Устав).

1.2. Положение определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования «Усть-Коксинский район» Республики Алтай (далее муниципальный жилищный фонд).

1.3. В зависимости от цели использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования;

- специализированный жилищный фонд;

- фонд коммерческого использования.

1.4. Муниципальному образованию «Усть-Коксинский район» Республики Алтай (далее муниципальное образование) как собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

От имени муниципального образования права собственника в отношении муниципального жилищного фонда в пределах своих полномочий осуществляет Администрация муниципального образования «Усть-Коксинский район» Республики Алтай (далее Администрация).

1.5. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

формирование и учет муниципального жилищного фонда;

заключение сделок с жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

защиту прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда;

иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления.

1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы в наем в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы в аренду, обменены, отчуждены, в том числе в порядке приватизации, в соответствии с действующим законодательством.

1.7. В состав муниципального жилищного фонда входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию.

1.8. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами бюджета муниципального образования.

2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального

образования по вопросам управления и распоряжения

жилыми помещениями муниципального жилищного фонда

2.1. Совет депутатов муниципального образования «Усть-Коксинский район» Республики Алтай (далее Совет депутатов):

определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

устанавливает нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма;

устанавливает учетную норму площади жилого помещения;

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации, [Уставом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431E9B0F66C94F4C41474E7522C8780EFA728D12889E8ACtBQ0M) муниципального образования.

2.2. Глава Администрации муниципального образования «Усть-Коксинский район» Республики Алтай (далее Глава Администрации):

осуществляет общее руководство Администрацией и муниципальными учреждениями по вопросам управления и распоряжения муниципальными жилыми помещениями;

принимает решения о приеме и приобретении жилых помещений в муниципальную собственность;

принимает решения об отчуждении муниципальных жилых помещений в государственную собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также в частную собственность;

осуществляет иные полномочия в пределах своей компетенции, установленной законодательством Российской Федерации и Республики Алтай, [Уставом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431E9B0F66C94F4C41474E7522C8780EFA728D12889E8ACtBQ0M) и решениями Совета депутатов.

2.3. Администрация:

2.3.1. осуществляет в установленном порядке управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом;

разрабатывает планы и программы, направленные на обеспечение жилыми помещениями граждан, организует их исполнение;

организует строительство и содержание муниципального жилищного фонда, создает условия для жилищного строительства;

формирует муниципальный жилищный фонд в зависимости от цели его использования (жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд; фонд коммерческого использования);

ведет учет муниципального жилищного фонда по его видам в зависимости от цели использования (жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, фонд коммерческого использования);

предоставляет в установленном порядке жилые помещения по договорам социального найма, найма специализированного жилищного фонда, заключает соответствующие договора;

осуществляет контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

представляет интересы муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, от имени собственника заключает договоры на управление муниципальным жилищным фондом с управляющей организацией;

обеспечивает капитальный ремонт муниципальных жилых помещений;

проводит конкурсы по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирными домами муниципального жилищного фонда;

до заселения муниципальных жилых помещений в установленном порядке несет расходы на содержание таких жилых помещений и коммунальные услуги;

осуществляет приватизацию муниципальных жилых помещений;

выступает наймодателем муниципальных жилых помещений;

осуществляет ведение учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда, в порядке, установленном действующим законодательством;

осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления.

2.3.2. принимает решения:

о включении жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений, социального использования и исключении жилого помещения из указанных фондов;

о предоставлении муниципальных жилых помещений по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения; найма фонда коммерческого использования;

об установлении размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

об утверждении перечней документов, прилагаемых к заявлениям граждан в случаях, предусмотренных настоящим Положением.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

3.1. Муниципальный жилищный фонд формируется путем:

1) передачи жилых помещений в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством;

2) приобретения, строительства жилых помещений за счет бюджетных средств;

3) принятия в муниципальную собственность жилых помещений по решениям судебных органов;

4) передачи в муниципальную собственность приватизированных жилых помещений в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2. Прием жилых помещений в муниципальную собственность осуществляется на основании муниципальных правовых актов администрации.

3.3. Приобретенные жилые помещения включаются в состав муниципальной казны.

3.4. Жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в реестре муниципального имущества муниципального образования (далее Реестр).

4. Предоставление жилых помещений

по договорам социального найма

4.1. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда социального использования малоимущим гражданам осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3182BE9582789D4B1F8738C7Ft8Q0M) Российской Федерации.

4.2. Учет и регистрацию договоров социального найма осуществляет Администрация.

4.3. Муниципальные жилые помещения жилищного фонда социального использования гражданам, вставшим на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма до 1 марта 2005 года, предоставляются в порядке, установленном Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3182BE9582789D4B1F8738C7Ft8Q0M) Российской Федерации, с учетом положений [ст. 6](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C31922E9522C89D4B1F8738C7F80E2FBF705F3F10E73254FtEQ0M) Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

4.4. Заявления граждан о признании их малоимущими и о постановке на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, с прилагаемыми документами, подаются в Администрацию для рассмотрения по существу и совершения соответствующих действий.

4.5. Муниципальные жилые помещения жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются иным, определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом Республики Алтай категориям граждан, признанных по установленным Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3182BE9582789D4B1F8738C7Ft8Q0M) и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом Республики Алтай основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

4.6. Распределение муниципальных жилых помещений по договорам социального найма по видам учета (спискам очередности) осуществляется Администрацией.

4.7. Согласие (или отказ) в письменной форме на передачу в поднаем жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма, дает Администрация.

4.8. Перед предоставлением муниципальных жилых помещений по договорам социального найма граждане должны вновь представить в Администрацию документы, необходимые для постановки на учет, а также заключить с Администрацией предварительный договор с участием всех совершеннолетних членов семьи об освобождении ранее занимаемого жилого помещения по договору найма, социального найма в муниципальном жилищном фонде.

При отказе освободить и сдать ранее занимаемое жилое помещение по договору найма, социального найма предоставление жилого помещения для данного гражданина откладывается до нового распределения жилых помещений по договорам социального найма.

При согласии гражданина ему может быть предоставлено муниципальное жилое помещение по договору социального найма дополнительно к имеющемуся, но в пределах площади жилого помещения, не достающей до нормы предоставления.

4.9. Изменение договора социального найма муниципального жилого помещения осуществляется без издания соответствующего распоряжения Администрации в случае, если для изменения договора социального найма не требуется внесения изменений в муниципальный акт.

5. Обмен жилыми помещениями, предоставленными

по договорам социального найма

5.1. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с письменного согласия Администрации на основании заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

5.2 Администрация дает письменное согласие на обмен жилыми помещениями после проверки условий, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в соответствии с жилищным законодательством.

6. Порядок предоставления жилых помещений

специализированного жилищного фонда

6.1. К муниципальным жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

- служебные жилые помещения.

- жилые помещения фонда коммерческого использования.

6.2. Предоставление служебных жилых помещений.

Служебное жилое помещение включается в специализированный муниципальный жилищный фонд и исключается из указанного фонда муниципальным правовым актом Администрации.

Исключить служебное жилое помещение из специализированного жилищного фонда возможно в следующих случаях:

при освобождении жилого помещения нанимателем и членами его семьи;

если наниматель, которому предоставлено служебное жилое помещение, состоит на учете нуждающихся в жилых помещениях, достиг пенсионного возраста по старости;

в случае смерти нанимателя, которому было предоставлено служебное жилое помещение, при этом члены его семьи состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

в случае наступления инвалидности (I или II групп) вследствие трудового увечья по вине работодателя.

6.3. Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом местного самоуправления, муниципальным унитарным предприятием, муниципальным учреждением, в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления.

6.4. Служебные жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются на основании правового акта Администрации при предоставлении следующих документов:

- заявления о предоставлении служебного жилого помещения (с указанием всех членов семьи, которые будут включены в договор найма);

- ходатайства работодателя, с которым наниматель состоит в трудовых отношениях, о предоставлении служебного жилого помещения;

- документов, удостоверяющих личность нанимателя и членов его семьи (копии);

- документов, удостоверяющих личность и подтверждающих полномочия представителя нанимателя (в случае, если с заявлением обращается представитель нанимателя);

- выписки из домовой книги или иного документа по месту жительства нанимателя и членов его семьи;

- свидетельства о государственной регистрации актов гражданского состояния (в случае изменения фамилии, имени, отчества, места и даты рождения нанимателя и (или) членов его семьи, смерти членов семьи нанимателя);

- копии трудовой книжки нанимателя.

6.5. Основанием для вселения в служебное жилое помещение является заключение между Администрацией и нанимателем в течение 10 рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении служебного жилого помещения типового договора найма служебного жилого помещения, утвержденного Правительством Российской Федерации.

7. Передача жилых помещений

в собственность граждан в порядке приватизации

7.1. Граждане, занимающие жилые помещения в муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти жилые помещения в собственность на условиях, предусмотренных [Законом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C31C2CEC502D89D4B1F8738C7Ft8Q0M) РФ от 4 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", иными нормативными актами РФ и Республики Алтай.

7.2. Передача жилых помещений в собственность граждан производится на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

7.3. Для приобретения в собственность жилых помещений в порядке приватизации граждане предоставляют в Администрацию следующие документы:

7.3.1. заявление на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи, а также несовершеннолетними членами семьи в возрасте от 14 до 18 лет;

7.3.2. в случае отказа совершеннолетних членов семьи от участия в приватизации занимаемого жилого помещения заявление о невключении их в число участников общей собственности приватизируемого жилого помещения;

7.3.3. правоустанавливающий документ на квартиру;

7.3.4. копии документов, удостоверяющих личность на всех членов семьи;

7.3.5. справку, подтверждающую неиспользование права на приватизацию жилого помещения с прежнего места жительства;

7.3.6. согласие законных представителей, органов опеки и попечительства в случае передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет.

7.4. Администрация в течение 30 рабочих дней со дня получения документов рассматривает их и готовит муниципальный правовой акт о передаче жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации и обеспечивает его согласование со всеми заинтересованными службами.

7.5. Администрация и гражданин обеспечивают регистрацию перехода права собственности на жилое помещение в Управлении Росреестра по Республике Алтай.

7.6. В случаях, предусмотренных [пунктом 7](#Par204).7 настоящего раздела, гражданину дается отказ в передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации.

7.7. Отказ в передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации дается по следующим основаниям:

7.7.1. предоставлен неполный пакет документов, указанных в [пункте 3](#Par185) настоящего раздела;

7.7.2. гражданин ранее использовал свое право на приватизацию жилого помещения.

7.8. Отказ в передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации оформляется в письменном виде и направляется в адрес гражданина не позднее 3 рабочих дней со дня подписания.

Отказ может быть обжалован гражданином в установленном законом порядке.

9. Порядок и условия найма жилых помещений, находящихся в

муниципальном жилищном фонде коммерческого использования

9.1. Наем жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, представляет собой основанное на договоре возмездное владение и пользование жилыми помещениями, которые предоставляются независимо от постановки на учет, нуждающимися в улучшении жилищных условий и без ограничения норм жилой площади для проживания в них.

Предоставление жилого помещения внаем не влечет возможности перехода права собственности к нанимателю путем его приватизации.

9.2. Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната), отнесенное к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с правовым актом Администрации.

9.3. Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеет любой гражданин, постоянно или временно проживающий на территории района, либо прибывший в район для проживания и (или) работы и желающий улучшить свои жилищные условия или получить жилое помещение на условиях коммерческого найма.

9.4. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования граждане представляют в Администрацию следующие документы:

- письменное заявление на имя Главы Администрации, содержащее в том числе согласие на обработку персональных данных гражданина и членов его семьи;

- документы, подтверждающие право проживания одной семьей (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, судебное решение о признании членом семьи, об усыновлении (удочерении), иные подтверждающие указанное обстоятельство документы).

Для предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в порядке, установленном [пунктом 9.6](#Par235) настоящего Положения, граждане дополнительно представляют в администрацию документы, подтверждающие обстоятельства, являющиеся основанием для предоставления жилого помещения в порядке преимущественного права, а именно:

- ходатайство руководителя организации (предприятия, учреждения), расположенной на территории муниципального образования, о предоставлении его работнику жилого помещения, расположенного в населенном пункте района по месту осуществления деятельности организации (предприятия, учреждения);

- справку об инвалидности ребенка (детей);

- справку о составе семьи;

- документы, подтверждающие утрату жилья (в связи с чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера, за исключением продажи этих жилых помещений или иного их отчуждения по воле указанных граждан) и нахождение по этой причине в трудной жизненной ситуации, признаваемой таковой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.5. Заявления, указанные в [9.4](#Par224) настоящего Положения, рассматриваются Администрацией.

Рассмотрение заявлений по существу Администрацией производится при наличии свободных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования. В случае, если на дату подачи заявления свободные жилые помещения в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования отсутствуют, Глава Администрации в письменной форме уведомляет гражданина, обратившегося с заявлением, о невозможности рассмотрения его заявления по существу по указанной причине.

О принятом в отношении каждого конкретного заявления решении гражданин, обратившийся с заявлением, уведомляется в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения.

9.6. Преимущественное право на предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма имеют следующие граждане:

- граждане, состоящие на учете нуждающихся в получении жилья или улучшении жилищных условий в администрации, а также граждане, которым жилые помещения предоставляются в связи со сносом на основании соглашения с администрацией, при отсутствии у указанных граждан других жилых помещений и права на получение жилья по договору социального найма;

- граждане, в отношении которых в администрацию поступило ходатайство руководителя организации (предприятия, учреждения), расположенной на территории муниципального образования, о предоставлении его работнику жилого помещения, расположенного в населенном пункте района по месту осуществления деятельности организации (предприятия, учреждения);

- граждане, имеющие семьи, признанные действующим законодательством многодетными (имеющие 3 и более детей, не достигших 18-летнего возраста и совместно проживающие);

- граждане, в состав семьи которых входят дети-инвалиды;

- граждане, находящиеся в трудной жизненной ситуации, признаваемой таковой в соответствии с законодательством об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации, и не имеющие жилья (утратившие его Усть-Коксинском районе в связи с чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера, за исключением продажи этих жилых помещений или иного их отчуждения по воле указанных граждан).

9.7. Принятые к рассмотрению по существу заявления рассматриваются Администрацией.

При наличии более одного претендента на жилое помещение из муниципального жилищного фонда коммерческого использования Администрация при выборе кандидатуры руководствуется следующими критериями:

- степень нуждаемости в специалисте (степень его значимости для функционирования организации (предприятия, учреждения), исполнения функций и задач, возложенных на орган местного самоуправления или муниципальное учреждение района), определяемая исходя из содержащихся в ходатайстве руководителя организации (предприятия, учреждения) сведений о его специальности, уровне образования и квалификации, характере работы;

- количество нетрудоспособных членов семьи заявителя, находящихся на его иждивении (в том числе детей-инвалидов);

- причины необеспеченности жильем (утраты занимаемого ранее жилого помещения), например, сведения о его сносе, последствиях чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9.8. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования должен быть заключен не позднее 10 дней со дня принятия муниципального правового акта Администрации о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

9.9. Передача жилых помещений при заключении договора найма производится в присутствии сторон (их представителей) с составлением акта приема-передачи.

9.10. По договору найма жилое помещение предоставляется гражданину в пользование за плату на срок, не превышающий пяти лет.

9.11. После истечения срока договора наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение до истечения последнего дня срока действия договора найма с подписанием акта приема-передачи жилого помещения.

9.12. Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.

9.13. Наниматель жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать в поднаем.

9.14. Плата за наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении по результатам независимой оценки в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3172AE2532989D4B1F8738C7Ft8Q0M) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Сроки внесения платы оговариваются в договоре.

Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением со дня подписания договора найма обеими сторонами.

9.15. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон или по требованию нанимателя с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем обязательств по договору коммерческого найма жилого помещения, а также в иных предусмотренных законом случаях.

10. Порядок продажи жилых помещений, находящихся в

муниципальном жилищном фонде коммерческого использования

10.1. Настоящий Порядок устанавливает порядок продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования для физических и юридических лиц.

10.2. Предметом договора купли-продажи жилых помещений может быть жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры, комната.

10.3. Продаваться по настоящему Положению могут жилые помещения, включенные в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования и отнесенные к следующим категориям:

а) жилые помещения муниципального жилищного фонда, признанные непригодными для постоянного проживания для последующего восстановления (кроме запланированных под снос);

б) жилые помещения, находящиеся во вновь вводимых жилых домах;

в) жилые помещения, перешедшие в муниципальную собственность по праву наследования;

г) доли жилых помещений, принадлежащих муниципальному образованию на праве общей долевой собственности;

д) жилые помещения, принятые в муниципальную собственность в результате гражданско-правовых сделок;

е) жилые помещения, предоставленные внаем гражданам (по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования) могут быть проданы указанным лицам (администрация выступает в договорных отношениях в качестве наймодателя и арендатора соответственно) на продажу таких жилых помещений, с последующим прекращением договора найма при условии соблюдения порядка и условий найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования.

Данный перечень жилых помещений муниципального жилищного фонда, подлежащих продаже, является исчерпывающим.

10.4. Продажа жилых помещений в частную собственность оформляется договором купли-продажи, заключаемым в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами.

10.5. Договор купли-продажи жилых помещений подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.6. Продажа жилых помещений осуществляется на условиях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Положением.

10.7. Для заключения договора купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда физические обращаются в Администрацию с заявлением.

10.8. Учет желающих приобрести жилые помещения по настоящему Положению не ведется, а поступившие от них заявления рассматриваются по мере их поступления. Право на приобретение муниципального жилого помещения, имеет лицо, первым подавшее заявление, если отсутствуют заявления лиц, имеющих преимущественное право на приобретение такого жилья.

Преимущественное право на приобретение жилья муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору купли-продажи имеют граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, при условии обращения граждан указанной категории с заявлением о приобретении жилого помещения.

Преимущественное право на приобретение жилья муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору купли-продажи имеют также граждане, занимающие по договору найма жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования, которое они желают приобрести в собственность, в случае, если в отношении указанного жилого помещения наймодателем в установленном порядке будет принято решение о его продаже.

10.9. Принятые заявления рассматриваются в Администрации.

10.10. Продажная стоимость жилого помещения определяется по результатам независимой оценки в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3172AE2532989D4B1F8738C7Ft8Q0M) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", но не ниже сметной (балансовой) стоимости по проектам на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт жилых домов.

10.11. Срок оплаты продажной стоимости приобретаемого жилого помещения определяется в договоре купли-продажи жилого помещения.

10.12. Физические и юридические лица, заключающие договор купли-продажи жилого помещения, перечисляют денежные средства в бюджет района.

10.13. Расходы по оформлению договора купли-продажи и его государственной регистрации несет покупатель.

11. Содержание муниципального жилищного фонда

11.1. До заселения жилых помещений муниципального жилищного фонда в установленном порядке содержание жилых помещений и оплата коммунальных услуг осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования.

11.2. Со дня фактической передачи жилого помещения муниципального жилищного фонда во владение и пользование третьим лицам обязанность нести расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги за счет средств бюджета муниципального образования прекращается, и расходы несет лицо, которому жилое помещение передано.

12. Защита прав муниципального образования

в отношении муниципального жилищного фонда

12.1. Защита прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

12.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть истребованы из чужого незаконного владения в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=4AB2376EBD071D388431F7BDE000C3F8C3182CE8542789D4B1F8738C7Ft8Q0M) Российской Федерации.

12.3. Органы местного самоуправления муниципального образования, осуществляющие права собственника, вправе требовать устранения нарушений их прав.