

СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ЦЕНТР СОЦИАЛЬНЫХ ИННОВАЦИЙ

Полномочия в области жилищных отношений

ПОЛЕЗНАЯ КНИЖКА
Выпуск 7



- Федеральные нормативные и правовые акты
- Региональные нормативные и правовые акты
- Образцы муниципальных правовых актов

ХАБАРОВСК 2010

Полномочия в области жилищных отношений.

Полезная книжка, выпуск 7.

Сборник материалов, под редакцией Федоровой Е.А. – Хабаровск, 2010. – с. 268.

В сборник вошли федеральные и региональные нормативные и правовые акты, образцы муниципальных правовых актов, регулирующие полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Идея создания сборника «Полезная книжка» принадлежит Совету муниципальных образований Томской области.

Данный сборник подготовлен в рамках Программы «США - Дальний Восток России: муниципальное партнерство».

Проект осуществляется с помощью Фонда российско-американского экономического сотрудничества (ФРАЕК) на средства технической помощи, предоставленные Агентством США по международному развитию (АМР США).

АМР США руководит программой международной помощи, предоставляя экономическую и гуманитарную помощь более чем 80 странам мира.

Фонд российско-американского экономического сотрудничества (ФРАЕК) – негосударственная некоммерческая организация, образованная для расширения экономических связей между Россией и США.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
Раздел 1. Федеральные нормативные и правовые акты	
• Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года <i>(Извлечение)</i>	6
• Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» <i>(Извлечение)</i>	7
❖ Перечень показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов, утвержден Указом Президента РФ от 28 апреля 2008 года № 607 <i>(Извлечение)</i>	9
• Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года <i>(Извлечение)</i>	11
• Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» <i>(Извлечение)</i>	53
• Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 года № 14 «о некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».....	55
• Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».....	85
• Методические рекомендации для органов государственной власти и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, утверждены Приказом Минрегиона России от 25 февраля 2005 года № 17.....	119
• Методические рекомендации для органов государственной власти и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма, утверждены Приказом Минрегиона России от 25 февраля 2005 года № 18.....	156

- Постановление Правительства РФ от 26 января 2006 года № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».. 164
- Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 года № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения»..... 191
- Постановление Правительства РФ от 10 августа 2005 года № 502 «Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение» 198
- Постановление Правительства РФ от 28 апреля 2005 года № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и(или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и(или) перепланировки жилого помещения»..... 201
- Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» 207
- Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»..... 222

Раздел 2. Региональные нормативные и правовые акты

- Закон Хабаровского края от 13 октября 2005 года № 304 «О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае» (*Извлечение*) 229
 - ❖ Постановление Правительства Хабаровского края от 06 декабря 2005 года № 138-пр «Об утверждении форм документов по учету граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма»..... 240

Раздел 3. Образцы муниципальных правовых актов

- Модельный муниципальный правовой акт «О порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда»..... 261

ВВЕДЕНИЕ

Представляем Вашему вниманию седьмой выпуск серии «Полезная книжка». Данное издание создано на примере и основе информационно-методических сборников - «Полезная книжка» Совета муниципальных образований Томской области. Издание и распространение сборника среди членов Совета муниципальных образований Хабаровского края станет важным и востребованным источником информации для муниципалитетов по актуальным вопросам муниципального управления.

Седьмой выпуск информационно-методического сборника посвящен полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Конституция РФ провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище, которое принадлежит каждому гражданину России от рождения: «Каждый имеет право на жилище»¹. Также Конституцией РФ устанавливается и гарантия охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища»², «Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения»³. Более того, органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления права на жилище.

Указанное означает, что, во-первых, государство гарантирует каждому гражданину возможность пользования тем жилищем, которое у него имеется на данный момент по тем или иным правовым основаниям, а во-вторых, государство принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин имел возможность в течение жизни реализовать право на приобретение жилья.

Эти положения определены и в Федеральном законе № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» в качестве вопросов местного значения для органов местного самоуправления поселений и городских округов.

В данный выпуск «Полезной книжки» вошли федеральные и региональные нормативные и правовые акты, а также модельный муниципальный правовой акт, разработанный специалистами Законодательного Собрания Краснодарского края, администрации Краснодарского края и органов исполнительной власти Краснодарского края и предназначенный для использования в работе органов местного самоуправления городских округов и поселений.

С отзывами, замечаниями и комментариями просьба обращаться в:
Совет муниципальных образований Хабаровского края
адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, д. 32, оф. 421.
тел./факсу: (4212) 31-63-34; электронная почта: ispdirekt@mail.ru
Дальневосточный центр социальных инноваций
адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Ленина, д. 18-в, оф. 707
тел/факсу: (4212) 75-06-70; электронная почта: centerdv@mail.ru

¹ Конституция Российской Федерации, статья 40.

² Конституция Российской Федерации, статья 40.

³ Конституция Российской Федерации, статья 25.

РАЗДЕЛ 1. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Комментарий

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года - основной закон России, единый, имеющий высшую юридическую силу, прямое действие и верховенство на всей территории Российской Федерации, политико-правовой акт, посредством которого народ учредил основные принципы устройства общества и государства, определил субъекты государственной власти, механизм ее осуществления, закрепил охраняемые государством права, свободы и обязанности человека и гражданина.

12 декабря 1993 года

КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Извлечение)

Мы, многонациональный народ Российской Федерации,
соединенные общей судьбой на своей земле,
утверждая права и свободы человека, гражданский мир и согласие,
сохраняя исторически сложившееся государственное единство,
исходя из общепризнанных принципов равноправия и самоопределения народов,
чтя память предков, передавших нам любовь и уважение к Отечеству,
веру в добро и справедливость,
возрождая суверенную государственность России и утверждая незыблемость ее демократической основы,
стремясь обеспечить благополучие и процветание России,
исходя из ответственности за свою Родину перед нынешним и будущими поколениями,
сознавая себя частью мирового сообщества,
принимаем КОНСТИТУЦИЮ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

...

ГЛАВА 2. ПРАВА И СВОБОДЫ ЧЕЛОВЕКА И ГРАЖДАНИНА

...

Статья 40

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Комментарий

Федеральный закон № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в РФ» устанавливает общие правовые, территориальные, организационные и экономические принципы организации местного самоуправления в Российской Федерации, определяет государственные гарантии его осуществления.

В законе определены вопросы местного значения в области жилищных отношений.

6 октября 2003 года

№ 131-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

ОБ ОБЩИХ ПРИНЦИПАХ ОРГАНИЗАЦИИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Извлечение)

Глава 3. ВОПРОСЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Статья 14. Вопросы местного значения поселения

1. К вопросам местного значения поселения относятся:

...

б) обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

Статья 16. Вопросы местного значения городского округа

1. К вопросам местного значения городского округа относятся:

...

б) обеспечение малоимущих граждан, проживающих в городском округе и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

Статья 17. Полномочия органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения

1. В целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов и городских округов обладают следующими полномочиями:

...

8.2) утверждение и реализация муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, организация проведения энергетического обследования многоквартирных домов, помещения в которых составляют муниципальный жилищный фонд в гра-

ницах муниципального образования, организация и проведение иных мероприятий, предусмотренных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

Глава 8. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОСНОВА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 50. Муниципальное имущество

...

2. В собственности поселений могут находиться:

...

3) жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда;

...

4. В собственности городских округов могут находиться все виды имущества, перечисленные в частях 2 и 3 настоящей статьи.

Комментарий

Указ Президента РФ № 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов» принят в целях реализации положений закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 18.1. «Оценка эффективности деятельности органов местного самоуправления».

Указ утверждает перечень показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов. В соответствии с Указом Главам местных администраций городских округов и муниципальных районов ежегодно, до 1 мая, необходимо

-представлять в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого расположен городской округ или муниципальный район, доклады о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за отчетный год и их планируемых значениях на 3-летний период

-размещать указанные доклады на официальном сайте соответственно городского округа или муниципального района в сети "Интернет", а в случае его отсутствия - на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположен городской округ или муниципальный район.

В данной брошюре представлены показатели, которые характеризуют уровень развития жилищных отношений.

Утвержден
Указом Президента
Российской Федерации
от 28 апреля 2008 г. N 607

ПЕРЕЧЕНЬ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ (Извлечение)

...

14. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, - всего, в том числе введенная в действие за год. Число жилых квартир в расчете на 1000 человек населения - всего, в том числе введенных в действие за год.

15. Площадь земельных участков, предоставленных для строительства, - всего, в том числе земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства.

16. Средняя продолжительность периода со дня принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению земельных участков до получения разрешения на строительство.

17. Объем жилищного строительства, предусмотренный в соответствии с выданными разрешениями на строительство жилых зданий:
общая площадь жилых помещений;
число жилых квартир.

18. Площадь земельных участков, предоставленных для строительства, в отношении которых со дня принятия решения о предоставлении земельного участка или подписания протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию: объектов жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства - в течение трех лет;
иных объектов капитального строительства - в течение пяти лет.

...

20. Доля многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирными домами, в том числе:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

управление муниципальным или государственным учреждением или предприятием;

управление управляющей организацией другой организационно-правовой формы;

управление хозяйственным обществом с долей участия в уставном капитале субъекта Российской Федерации и (или) городского округа (муниципального района) не более 25 процентов.

Комментарий

Жилищный кодекс Российской Федерации - кодифицированный нормативный акт, регулирующий отношения, связанные с жилыми помещениями, их использованием, жилищными правами граждан Российской Федерации. Введен в действие Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ.

В статье 14 Федерального закона № 188-ФЗ для органов местного самоуправления определена компетенция в области жилищных отношений. Также в законе предусматривается и ряд дополнительных полномочий органов местного самоуправления, например, статья 165 - Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами.

29 декабря 2004 года

№ 188-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Извлечение)

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Статья 1. Основные начала жилищного законодательства

1. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий гражд-

дан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

7) обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

...

Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений;

4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки жилых помещений;

8) управления многоквартирными домами;

9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

10) предоставления коммунальных услуг;

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

3. Положения настоящего Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено настоящим Кодексом или другим федеральным законом.

Статья 5. Жилищное законодательство

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

...

7. Органы местного самоуправления могут принимать нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

...

Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Статья 14. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

- 1) учет муниципального жилищного фонда;
- 2) установление 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;
- 3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;
- 5) предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 6) принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;
- 7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- 9) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 9.1) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

...

Глава 2. ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Статья 19. Жилищный фонд

1. Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.
2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:
 - 1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
 - 2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);
 - 3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

4. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

...

Глава 3. ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Статья 22. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на

первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Статья 23. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий перевод помещений).

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

3. Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим перевод помещений.

4. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных в части 4 настоящей статьи решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Орган, осуществляющий перевод помещений, одновременно с выдачей или направлением заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собст-

венников помещений, примыкающих к помещению, в отношении которого принято указанное решение.

6. В случае необходимости проведения переустройства, и (или) перепланировки переводимого помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения указанный в части 5 настоящей статьи документ должен содержать требование об их проведении, перечень иных работ, если их проведение необходимо.

7. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ.

8. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, указанный в части 5 настоящей статьи, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем в соответствии с пунктом 5 части 2 настоящей статьи, и (или) иных работ с учетом перечня таких работ, указанных в предусмотренном частью 5 настоящей статьи документе.

9. Завершение указанных в части 8 настоящей статьи переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ подтверждается актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений (далее - акт приемочной комиссии). Акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки, должен быть направлен органом, осуществляющим перевод помещений, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"). Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

10. При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Статья 24. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение

1. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 23 настоящего Кодекса документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения предусмотренных статьей 22 настоящего Кодекса условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Глава 4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 25. Виды переустройства и перепланировки жилого помещения

1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в кото-

ром оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 настоящего Кодекса документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 настоящей статьи порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 настоящей статьи порядке.

**Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫХ ПРОЖИВАЮЩИХ
В ПРИНАДЛЕЖАЩЕМ ЕМУ ПОМЕЩЕНИИ ГРАЖДАН**

...

Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника
илого помещения при изъятии земельного участка
для государственных или муниципальных нужд

1. Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

2. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законодательством.

3. Решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной в соответствии с частью 3 настоящей статьи государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

6. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

7. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением

права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

8. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

9. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления, указанного в части 4 настоящей статьи.

10. Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 настоящей статьи.

11. В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с частью 10 настоящей статьи.

12. Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в части 11 настоящей статьи, допускается только с согласия собственника.

...

Глава 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Статья 49. Предоставление жилого помещения по договору социального найма

1. По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда.

2. Малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими гражданами в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

3. Жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным настоящим Кодексом и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

4. Категориям граждан, указанным в части 3 настоящей статьи, могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном настоящим Кодексом порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации.

5. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

Статья 50. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения

1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

2. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жильем.

пальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

3. Федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в части 3 статьи 49 настоящего Кодекса категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные нормы предоставления.

4. Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

5. Учетная норма устанавливается органом местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом.

6. Федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма указанным в части 3 статьи 49 настоящего Кодекса категориям граждан, данным категориям граждан могут быть установлены иные учетные нормы.

Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - нуждающиеся в жилых помещениях):

1) не являющиеся 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;

2) являющиеся 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;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. 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.

Статья 52. Принятие на учет граждан
в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных настоящим Кодексом случаев.

2. Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях имеют право указанные в статье 49 настоящего Кодекса категории граждан, которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях. Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категории), по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

3. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий принятие на учет) на основании заявлений данных граждан (далее - заявления о принятии на учет), поданных ими в указанный орган по месту своего жительства. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

4. С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

5. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных представленных в соответствии с частью 4 настоящей статьи документов органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления указанных документов в данный орган.

6. Орган, осуществляющий принятие на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения.

7. Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Статья 53. Последствия намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Статья 54. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

1) не представлены предусмотренные частью 4 статьи 52 настоящего Кодекса документы;

2) представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) не истек предусмотренный статьей 53 настоящего Кодекса срок.

2. Решение об отказе в принятии на учет должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

Статья 55. Сохранение за гражданами права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления предусмотренных статьей 56 настоящего Кодекса оснований снятия их с учета.

Статья 56. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

1) подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;

2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;

6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности

сти и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

2. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны быть приняты органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на данный учет, не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия таких решений. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должны содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные частью 1 настоящей статьи. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях выдаются или направляются гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

Статья 57. Предоставление жилых помещений

по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных частью 2 настоящей статьи случаев.

2. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

2) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

3. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

4. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований настоящего Кодекса, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

5. По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответст-

вующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

6. Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном частью 4 статьи 59 настоящего Кодекса.

7. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

8. При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

9. Порядок определения общей площади предоставляемого жилого помещения в случаях, указанных в части 8 настоящей статьи, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 58. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма

1. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

2. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

Статья 59. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире

1. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

2. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в части 1 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

3. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение пре-

доставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

4. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Глава 8. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 60. Договор социального найма жилого помещения

1. По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

3. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Статья 61. Пользование жилым помещением по договору социального найма

1. Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом, договором социального найма данного жилого помещения.

2. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Статья 62. Предмет договора социального найма жилого помещения

1. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

2. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 64. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 2 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Статья 67. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 1 настоящей статьи прав может иметь иные права, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

- 6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в части 3 настоящей статьи обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

Статья 68. Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

Статья 69. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

2. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную

с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

3. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

4. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Статья 70. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи

1. Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

2. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

Статья 71. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя жилого помещения по договору социального найма и членов его семьи

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Статья 72. Право на обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

2. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

3. Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

4. Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в даче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о даче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в даче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение четырнадцати рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений.

5. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников при соблюдении требований части 1 статьи 70 настоящего Кодекса.

Статья 73. Условия, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если:

1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

4) принято решение о сносе соответствующего дома или его перестройке для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

Статья 74. Оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма

1. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия со-

ответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

2. Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями.

3. Договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в даче такого согласия оформляется наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения.

4. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями допускается только в случаях, предусмотренных статьей 73 настоящего Кодекса. Отказ наймодателя в даче согласия на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

5. Договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им указанных в настоящей части документов.

Статья 75. Признание обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным

1. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть признан судом недействительным по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной, в том числе если такой обмен совершен с нарушением требований, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. В случае признания обмена жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, недействительным стороны соответствующего договора об обмене жилыми помещениями подлежат переселению в ранее занимаемые ими жилые помещения.

3. Если обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон договора об обмене жилыми помещениями, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие такого обмена.

Статья 76. Поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и про-

живающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть заключен при условии, если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире - не менее нормы предоставления.

2. Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.

3. Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

4. Передача жилого помещения в поднаем не допускается, если в этом жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне, а также в других предусмотренных федеральными законами случаях.

Статья 77. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю такого жилого помещения.

2. В договоре поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение.

3. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается на срок, определяемый сторонами договора поднайма такого жилого помещения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на один год.

4. Пользование по договору поднайма жилыми помещениями, предоставленными по договору социального найма, осуществляется в соответствии с договором поднайма жилого помещения, настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами.

Статья 78. Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, является возмездным.

2. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения.

Статья 79. Прекращение и расторжение договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма

1. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

2. При прекращении договора социального найма жилого помещения прекращается договор поднайма такого жилого помещения.

3. Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон;

2) при невыполнении поднаимателем условий договора поднайма жилого помещения.

4. В случае, если поднаиматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, или гражданин, за действия которого данный поднаиматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, наниматель жилого помещения вправе предупредить поднаимателя о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наниматель жилого помещения также вправе назначить данному поднаимателю разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если поднаиматель или гражданин, за действия которого данный поднаиматель отвечает, после предупреждения нанимателя продолжает нарушать права и законные интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, наниматель в судебном порядке вправе расторгнуть договор поднайма жилого помещения и выселить поднаимателя и вселенных совместно с поднаимателем граждан.

5. Если по прекращении или расторжении договора поднайма жилого помещения поднаиматель отказывается освободить жилое помещение, поднаиматель подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения вместе с проживающими с ним гражданами.

6. Если договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключен без указания срока, сторона договора - инициатор прекращения договора обязана предупредить другую сторону о прекращении договора поднайма за три месяца.

Статья 80. Временные жильцы

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.

2. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

3. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

4. Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в

случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

5. В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 4 настоящей статьи требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 81. Право нанимателя жилого помещения по договору социального найма на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения. Наймодатель на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев со дня подачи соответствующего заявления.

2. Федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации могут быть предусмотрены помимо установленных частью 1 настоящей статьи иные основания замены гражданам жилых помещений.

Статья 82. Изменение договора социального найма жилого помещения

1. Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений.

2. Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Статья 83. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма.

3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

4. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
 - 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
 - 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
 - 4) использования жилого помещения не по назначению.
5. Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Статья 84. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений.

Статья 85. Выселение граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

- 1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- 2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- 3) жилое помещение признано непригодным для проживания;
- 4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

Статья 86. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Статья 87. Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с переводом жилого помещения в нежилое помещение или признания его непригодным для проживания

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным

для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Статья 88. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома

1. При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

2. Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

3. Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

4. После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

Статья 89. Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

2. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

3. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Статья 90. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма

Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Статья 91. Выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения

1. Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

2. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Глава 9. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда

1. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

2. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

3. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом.

Статья 93. Назначение служебных жилых помещений

Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Статья 94. Назначение жилых помещений в общежитиях

1. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

2. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов.

3. Жилые помещения в общежитиях укомплектовываются мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Статья 95. Назначение жилых помещений маневренного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого

помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

Статья 96. Назначение жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения

Жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения предназначаются для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг.

Статья 97. Назначение жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

Жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, предназначены для временного проживания граждан, признанных в установленном федеральным законом порядке соответственно вынужденными переселенцами и беженцами.

Статья 98. Назначение жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

1. Жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан предназначены для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите.

2. Категории граждан, нуждающихся в специальной социальной защите, устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

Глава 10. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

Статья 99. Основания предоставления специализированных жилых помещений

1. Специализированные жилые помещения предоставляются на основании решений собственников таких помещений (действующих от их имени уполномоченных органов государственной власти или уполномоченных органов местного самоуправления) или уполномоченных ими лиц по договорам найма специализированных жилых помещений, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договорам безвозмездного пользования.

2. Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным настоящим Кодексом основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте.

Статья 100. Договор найма специализированного жилого помещения

1. По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления) или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

2. Договор найма специализированного жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении такого помещения.

3. В договоре найма специализированного жилого помещения определяются предмет договора, права и обязанности сторон по пользованию специализированным жилым помещением.

4. Наниматель специализированного жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

5. К пользованию специализированными жилыми помещениями по договорам найма таких жилых помещений применяются правила, предусмотренные статьей 65, частями 3 и 4 статьи 67 и статьей 69 настоящего Кодекса, за исключением пользования служебными жилыми помещениями, к пользованию которыми по договорам найма таких помещений применяются правила, предусмотренные частями 2 - 4 статьи 31, статьей 65 и частями 3 и 4 статьи 67 настоящего Кодекса.

6. В договоре найма специализированного жилого помещения называются члены семьи нанимателя.

7. Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме.

8. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Статья 101. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения

1. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель специализированного жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма специализированного жилого помещения.

3. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных предусмотренных статьей 83 настоящего Кодекса случаях.

Статья 102. Прекращение договора найма специализированного жилого помещения

1. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным предусмотренным настоящим Кодексом основаниям.

2. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого по-

мещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения.

Статья 103. Выселение граждан из специализированных жилых помещений

1. В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 настоящего Кодекса и частью 2 настоящей статьи.

2. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся 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 состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

3. Гражданам, указанным в части 2 настоящей статьи, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

4. Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном частью 2 статьи 102 настоящего Кодекса, осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения.

Статья 104. Предоставление служебных жилых помещений

1. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры.

2. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения, устанавливаются:

1) органом государственной власти Российской Федерации - в жилищном фонде Российской Федерации;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации - в жилищном фонде субъекта Российской Федерации;

3) органом местного самоуправления - в муниципальном жилищном фонде.

3. Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности. Прекращение трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Статья 105. Предоставление жилых помещений в общежитиях

1. Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

2. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения. Прекращение трудовых отношений, учебы, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

Статья 106. Предоставление жилых помещений маневренного фонда

1. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

2. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 1 статьи 95 настоящего Кодекса);

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 2 статьи 95 настоящего Кодекса);

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 3 статьи 95 настоящего Кодекса);

4) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 4 статьи 95 настоящего Кодекса).

3. Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

Статья 107. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения

Порядок, условия предоставления жилых помещений в домах системы социального обслуживания населения и пользования такими жилыми помещениями устанавливаются федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 108. Предоставление жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами

Порядок предоставления жилых помещений фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, устанавливается федеральными законами.

Статья 109. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договорам безвозмездного пользования осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены федеральным законодательством, законодательством субъектов Российской Федерации.

...

Раздел VII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

...

3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

...

Статья 156. Размер платы за жилое помещение

1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

5. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 настоящего Кодекса, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными частью 4 настоящей

статьи и настоящей частью) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

6. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

8. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

9. Граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги

1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации), за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются

ся уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.

3. Изменение формы собственности на жилое помещение, основания пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

...
4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам части 6 настоящей статьи, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

2. Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

3. Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением гражданам, указанным в части 2 настоящей статьи, на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

4. Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного частью 1 статьи 155 настоящего Кодекса.

5. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

6. При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается исходя из цен, тарифов и нормативов, используемых для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

7. Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации.

9. Порядок финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также порядок финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Утратил силу с 1 января 2008 года.

11. Орган местного самоуправления может установить для расчета субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предос-

тавление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

12. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами Российской Федерации не предусмотрено иное.

Статья 160. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

1. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

2. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном статьей 159 настоящего Кодекса.

Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом

...

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

5. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

7. Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления

выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 настоящей статьи.

8. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

...

Статья 163. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности

1. Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления.

2. Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса.

...

Статья 165. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами

1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

2. Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Комментарий

Федеральный закон № 189-ФЗ вводит в действие Жилищный кодекс РФ, определяя ряд переходных моментов, в том числе срок, до которого 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 государственную или муниципальную собственность.

29 декабря 2004 года

№ 189-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Извлечение)

...

Статья 7

К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственному или муниципальным предприятиям либо государственному или муниципальным учреждениям и использовавшихся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

...

Статья 16

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

5. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав таких домов, построенные или реконструированные после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, принимаются приемочной комиссией только при установлении размеров и границ земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

7. Не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

...

Статья 20

Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 марта 2013 года вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Комментарий

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 14 в целях обеспечения единства судебной практики и законности дает судам разъяснения по вопросам, связанным с применением Жилищного кодекса РФ.

Данными разъяснениями могут пользоваться и органы местного самоуправления при анализе спорных ситуаций, возникающих в области жилищных отношений, в частности социального найма жилых помещений и найма специализированных жилых помещений.

ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 2 июля 2009 г. N 14

**О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ,
ВОЗНИКШИХ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ
ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Статьей 25 Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилище. Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (статья 11). При этом, как следует из пункта 1 статьи 12 Международного пакта о гражданских и политических правах, право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человеком места жительства. Необходимость уважения жилища человека констатирована и в статье 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

С учетом положений международно-правовых актов в статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище.

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (статьи 25, 40 Конституции Российской Федерации).

Основные принципы, формы и порядок реализации права граждан на жилище определены в Жилищном кодексе Российской Федерации, введенном в действие с 1 марта 2005 года.

Учитывая, что в связи с применением Жилищного кодекса Российской Федерации у судов возникли вопросы, требующие разрешения, Пленум Верховного Суда Российской Федерации в целях обеспечения единства судебной практики и законности постановляет дать судам следующие разъяснения:

Общие положения

1. В соответствии со статьей 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Исходя из данной конституционной нормы часть 1 статьи 11 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) устанавливает приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав, то есть прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Защита жилищных прав в административном порядке путем обращения с заявлением или жалобой в государственный орган, орган местного самоуправления или к должностному лицу, являющемуся вышестоящим по отношению к лицу, нарушившему право, осуществляется только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации или другим федеральным законом (часть 2 статьи 11 ЖК РФ). При этом судам необходимо учитывать, что право на обращение в суд за защитой жилищных прав сохраняется за лицом и в том случае, когда закон предусматривает административный порядок защиты жилищных прав. В случае несогласия с принятым в административном порядке решением заинтересованное лицо вправе обжаловать его в судебном порядке.

2. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (далее - ГПК РФ).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 22 ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.

Дела по жилищным спорам рассматриваются в судах на основании исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных статьей 45 ГПК РФ, либо по заявлению лиц, указанных в статье 46 ГПК РФ.

3. Жилищные споры (о признании права на жилое помещение, о выселении из жилого помещения, о прекращении права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника этого жилого помещения, о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения, об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, о признании недействительным решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма, о принудительном обмене занимаемого жилого помещения, о признании обмена жилыми помещениями недействительным и другие) исходя из положений статей 23 и 24 ГПК РФ рассматриваются по первой инстанции районным судом.

Принимая во внимание, что жилое помещение законом отнесено к недвижимому имуществу (часть 2 статьи 15 ЖК РФ, пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее - ГК РФ), мировым судьям в силу пункта 7 части 1 статьи 23 ГПК РФ подсудны дела об определении порядка пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности нескольких лиц, если между ними не возникает спор о пра-

ве на это жилое помещение или если одновременно не заявлено требование, подсудное районному суду. Если спор об определении порядка пользования таким жилым помещением (жилым домом, квартирой) связан со спором о праве собственности на него (в частности, о признании права на долю в общей собственности и ее выделе для владения и пользования), то его подсудность как имущественного спора мировому судье или районному суду зависит от цены иска (пункт 5 части 1 статьи 23 ГПК РФ).

Мировым судьям также подсудны дела по таким имущественным спорам, как взыскание с граждан и организаций задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, при цене иска, не превышающей суммы, установленной пунктом 5 части 1 статьи 23 ГПК РФ.

4. Разрешая споры, возникшие из жилищных отношений, судам необходимо учитывать, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пункт "к" части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации) и включает в себя Жилищный кодекс Российской Федерации, принятые в соответствии с ним другие федеральные законы, а также изданные в соответствии с ними указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, нормативные правовые акты органов местного самоуправления (часть 2 статьи 5 ЖК РФ). При этом наибольшую юридическую силу среди актов жилищного законодательства в регулировании жилищных отношений имеет Жилищный кодекс Российской Федерации. В случае выявления судом несоответствия норм иных актов жилищного законодательства положениям Жилищного кодекса Российской Федерации должны применяться нормы этого Кодекса (часть 8 статьи 5 ЖК РФ).

Принимая во внимание, что жилое помещение может выступать объектом как гражданских, так и жилищных правоотношений, судам следует иметь в виду, что гражданское законодательство в отличие от жилищного законодательства регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилым помещением как объектом экономического оборота (например, сделки с жилыми помещениями, включая передачу в коммерческий наем жилых помещений).

5. Часть 1 статьи 6 ЖК РФ закрепляет общеправовой принцип действия законодательства во времени: акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

При этом необходимо иметь в виду, что часть 2 статьи 6 ЖК РФ допускает применение акта жилищного законодательства к жилищным отношениям, возникшим до введения его в действие, но только в случаях, прямо предусмотренных этим актом. Так, статьей 9 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) нормам раздела VIII ЖК РФ "Управление многоквартирными домами" придана обратная сила: они распространяются на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

Так как отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило, носят длящийся характер и, соответственно, права и обязанности субъектов этих отношений могут возникать и после того, как возникло само правоотношение, статьей 5 Вводного закона установлено общее

правило, согласно которому к жилищным отношениям, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, предусмотренных Вводным законом. Например, нормы части 4 статьи 31 ЖК РФ о правах собственника жилого помещения в отношении бывшего члена его семьи подлежат применению и к тем жилищным правоотношениям, которые возникли до вступления в силу данного Кодекса.

В связи с этим суду при рассмотрении конкретного дела необходимо определить, когда возникли спорные жилищные правоотношения между сторонами. Если будет установлено, что спорные жилищные правоотношения носят длящийся характер, то Жилищный кодекс Российской Федерации может применяться только к тем правам и обязанностям сторон, которые возникли после введения его в действие, то есть после 1 марта 2005 года.

6. Перечень участников жилищных отношений определен частями 2 и 3 статьи 4 ЖК РФ. К ним относятся граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, а также иностранные граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица.

При этом судам следует иметь в виду, что частью 3 статьи 4 ЖК РФ на иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, являющихся участниками жилищных отношений, распространяется определяемый российским жилищным законодательством национальный правовой режим с изъятиями, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами. Так, часть 5 статьи 49 ЖК РФ предусматривает, что жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное. То же касается субсидий на оплату жилых помещений, коммунальных услуг (часть 12 статьи 159 ЖК РФ) и приватизации жилых помещений (статья 1 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации").

Исходя из приведенных положений статьи 4 ЖК РФ судам при разрешении жилищных споров с участием иностранных граждан, лиц без гражданства необходимо учитывать, что каких-либо ограничений жилищных прав лиц, не являющихся гражданами Российской Федерации, статьи 31, 69, 100 ЖК РФ, определяющие соответственно права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма и нанимателя специализированного жилого помещения, не содержат.

7. Объектом отношений, регулируемых жилищным законодательством, является жилое помещение, существенные признаки которого определены статьей 15 ЖК РФ. Жилым признается изолированное помещение, относящееся к недвижимому имуществу, пригодное для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (часть 2 статьи 15 ЖК РФ).

Судам надлежит иметь в виду, что порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также порядок признания жилого помещения непригодным для

проживания устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (части 3, 4 статьи 15 ЖК РФ). В настоящее время действует Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47.

8. При разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства (статья 25 Конституции Российской Федерации, статьи 1, 3 ЖК РФ).

Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (часть 4 статьи 3 ЖК РФ).

При этом судам следует учитывать, что положения части 4 статьи 3 ЖК РФ о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.

9. Если в Жилищном кодексе Российской Федерации не установлены сроки исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав, то к спорным жилищным отношениям применяются сроки исковой давности, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации (статьи 196, 197 ГК РФ), и иные положения главы 12 Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности (часть 1 статьи 7 ЖК РФ). При этом к спорным жилищным отношениям, одним из оснований возникновения которых является договор (например, договор социального найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор поднайма жилого помещения, договор о вселении и пользовании жилым помещением члена семьи собственника жилого помещения и другие), применяется общий трехлетний срок исковой давности (статья 196 ГК РФ).

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

10. При рассмотрении споров, возникающих в связи с реализацией собственником своих правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением, судам следует учитывать, что законом установлены пределы осуществления права собственности на жилое помещение, которые заключаются в том, что собственник обязан: использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан (часть 1 статьи 17 ЖК РФ, пункт 2 статьи 288 ГК РФ), поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также пра-

вила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (часть 4 статьи 30 ЖК РФ). Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности допускается с соблюдением положений, установленных частями 2 и 3 статьи 17 ЖК РФ, пунктом 3 статьи 288 ГК РФ.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (статьи 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (статья 293 ГК РФ).

11. Вопрос о признании лица членом семьи собственника жилого помещения судам следует разрешать с учетом положений части 1 статьи 31 ЖК РФ, исходя из следующего:

а) членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. При этом супругами считаются лица, брак которых зарегистрирован в органах записи актов гражданского состояния (статья 10 Семейного кодекса Российской Федерации, далее - СК РФ). Для признания названных лиц, вселенных собственником в жилое помещение, членами его семьи достаточно установления только факта их совместного проживания с собственником в этом жилом помещении и не требуется установления фактов ведения ими общего хозяйства с собственником жилого помещения, оказания взаимной материальной и иной поддержки;

б) членами семьи собственника жилого помещения могут быть признаны другие родственники независимо от степени родства (например, бабушки, дедушки, братья, сестры, дяди, тети, племянники, племянницы и другие) и нетрудоспособные иждивенцы как самого собственника, так и членов его семьи, а в исключительных случаях иные граждане (например, лицо, проживающее совместно с собственником без регистрации брака), если они вселены собственником жилого помещения в качестве членов своей семьи. Для признания перечисленных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (статья 55 ГПК РФ).

При этом необходимо иметь в виду, что семейные отношения характеризуются, в частности, взаимным уважением и взаимной заботой членов семьи, их личными неимущественными и имущественными правами и обязанностями, общими интересами, ответственностью друг перед другом, ведением общего хозяйства.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться пунктами 2, 3 статьи 9 Фе-

дерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", в которых дается перечень нетрудоспособных лиц, а также устанавливаются признаки нахождения лица на иждивении (находится на полном содержании или получает от другого лица помощь, которая является для него постоянным и основным источником средств к существованию).

Судам также необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения, так как согласно статье 3 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" регистрация или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Наличие или отсутствие у лица регистрации в жилом помещении является лишь одним из доказательств по делу, которое подлежит оценке судом наряду с другими доказательствами.

12. В силу части 2 статьи 31 ЖК РФ члены семьи собственника жилого помещения имеют равное с собственником право пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Таким соглашением, в частности, в пользование членам семьи собственника могут быть предоставлены отдельные комнаты в квартире собственника, установлен порядок пользования общими помещениями в квартире, определен размер расходов члена семьи собственника на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и т.д.

В связи с тем, что Жилищный кодекс Российской Федерации не устанавливает специальных требований к порядку заключения такого соглашения, а также к его форме и условиям, то исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ к таким соглашениям применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о гражданско-правовых сделках (статьи 153 - 181 ГК РФ).

Эти же правила следует применять и к соглашению собственника жилого помещения с членами его семьи об ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, возможность заключения которого предусмотрена частью 3 статьи 31 ЖК РФ, а также к соглашению между собственником жилого помещения и бывшим членом его семьи о сохранении права пользования жилым помещением (часть 4 статьи 31 ЖК РФ).

Разрешая споры, связанные с осуществлением членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением, необходимо иметь в виду, что часть 2 статьи 31 ЖК РФ не наделяет их правом на вселение в данное жилое помещение других лиц. Вместе с тем, учитывая положения статьи 679 ГК РФ о безусловном праве нанимателя по договору найма и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение несовершеннолетних детей, а также части 1 статьи 70 ЖК РФ о праве родителей на вселение в жилое помещение своих несовершеннолетних детей без обязательного согласия остальных членов семьи нанимателя по договору социального найма и наймодателя, по анало-

гии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) с целью обеспечения прав несовершеннолетних детей за членами семьи собственника жилого помещения может быть признано право на вселение своих несовершеннолетних детей в жилое помещение.

13. По общему правилу, в соответствии с частью 4 статьи 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его (часть 1 статьи 35 ЖК РФ). В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

По смыслу частей 1 и 4 статьи 31 ЖК РФ, к бывшим членам семьи собственника жилого помещения относятся лица, с которыми у собственника прекращены семейные отношения. Под прекращением семейных отношений между супругами следует понимать расторжение брака в органах записи актов гражданского состояния, в суде, признание брака недействительным. Отказ от ведения общего хозяйства иных лиц с собственником жилого помещения, отсутствие у них с собственником общего бюджета, общих предметов быта, неоказание взаимной поддержки друг другу и т.п., а также выезд в другое место жительства могут свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения, но должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами.

Вопрос о признании лица бывшим членом семьи собственника жилого помещения при возникновении спора решается судом с учетом конкретных обстоятельств каждого дела.

При этом, учитывая положения части 1 статьи 31 ЖК РФ, следует иметь в виду, что поскольку ведение общего хозяйства между собственником жилого помещения и лицом, вселенным им в данное жилое помещение, не является обязательным условием признания его членом семьи собственника жилого помещения, то и отсутствие ведения общего хозяйства собственником жилого помещения с указанным лицом либо прекращение ими ведения общего хозяйства (например, по взаимному согласию) само по себе не может свидетельствовать о прекращении семейных отношений с собственником жилого помещения. Данное обстоятельство должно оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами по делу (статья 67 ГПК РФ).

Судам также необходимо иметь в виду, что в соответствии с пунктом 4 статьи 71 СК РФ ребенок, в отношении которого родители (один из них) лишены родительских прав, сохраняет право пользования жилым помещением.

14. В силу положений Семейного кодекса Российской Федерации об ответственности родителей за воспитание и развитие своих детей, их обязанности заботиться об их здоровье, физическом, психическом, духовном и нравственном развитии расторжение брака родителей, признание его недействительным или раздельное проживание родителей не влияют на права ребенка (пункт 1 статьи 55, пункт 1 статьи 63 СК РФ), в том числе на жилищные права. Поэтому прекращение семейных отношений между родителями несовершеннолетнего ребенка, проживающего в жилом поме-

щении, находящемся в собственности одного из родителей, не влечет за собой утрату ребенком права пользования жилым помещением в контексте правил части 4 статьи 31 ЖК РФ.

15. При рассмотрении иска собственника жилого помещения к бывшему члену семьи о прекращении права пользования жилым помещением и выселении суду в случае возражения ответчика против удовлетворения иска в целях обеспечения баланса интересов сторон спорного правоотношения надлежит исходя из положений части 4 статьи 31 ЖК РФ решить вопрос о возможности сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением на определенный срок независимо от предъявления им встречного иска об этом.

Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается частью 4 статьи 31 ЖК РФ при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

При определении продолжительности срока, на который за бывшим членом семьи собственника жилого помещения сохраняется право пользования жилым помещением, суду следует исходить из принципа разумности и справедливости и конкретных обстоятельств каждого дела, учитывая материальное положение бывшего члена семьи, возможность совместного проживания сторон в одном жилом помещении и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

16. При решении вопроса о сохранении на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения суд, согласно части 4 статьи 31 ЖК РФ, также вправе по требованию бывшего члена семьи собственника одновременно возложить на собственника жилого помещения обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства.

Круг алиментнообязанных лиц, основания возникновения алиментных обязательств определены Семейным кодексом Российской Федерации (пункт 4 статьи 30, статьи 80 - 105 СК РФ).

Решая вопрос о возможности возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению другим жилым помещением бывшего члена его семьи, суду необходимо исходить из конкретных обстоятельств дела, учитывая, в частности: продолжительность состояния супругов в браке; длительность совместного проживания собственника

жилого помещения и бывшего члена его семьи в жилом помещении; возраст, состояние здоровья, материальное положение сторон; период времени, в течение которого собственник жилого помещения исполнял и будет обязан исполнять алиментные обязательства в пользу бывшего члена своей семьи; наличие у собственника жилого помещения денежных средств для приобретения другого жилого помещения бывшему члену своей семьи; наличие у собственника жилого помещения помимо жилого помещения, в котором он проживал с бывшим членом своей семьи, иных жилых помещений в собственности, одно из которых может быть предоставлено для проживания бывшему члену семьи, и т.п.

Если суд придет к выводу о необходимости возложения на собственника жилого помещения обязанности по обеспечению бывшего члена его семьи другим жилым помещением, то в решении суда должны быть определены: срок исполнения собственником жилого помещения такой обязанности, основные характеристики предоставляемого другого жилого помещения и его местоположение (исходя из требований части 2 статьи 15 и части 1 статьи 89 ЖК РФ), а также на каком праве собственник обеспечивает бывшего члена своей семьи другим жилым помещением. С согласия бывшего члена семьи собственника жилого помещения предоставляемое ему собственником другое жилое помещение может находиться и в другом населенном пункте. Что касается размера жилого помещения, предоставляемого собственником бывшему члену семьи, то суду с учетом материальных возможностей собственника и других заслуживающих внимания обстоятельств следует определить лишь его минимальную площадь.

Принимая во внимание, что в части 4 статьи 31 ЖК РФ отсутствует указание на то, в каком порядке, на каких условиях и праве собственник жилого помещения должен обеспечить бывшего члена своей семьи, в отношении которого он исполняет алиментные обязательства, иным жилым помещением (на праве собственности, праве найма, праве безвозмездного пользования), суду надлежит решать данный вопрос, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела, руководствуясь принципами разумности, справедливости, гуманизма, реальными возможностями собственника жилого помещения исполнить судебное решение. Поэтому суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить бывшего члена его семьи другим жилым помещением как по договору найма или безвозмездного пользования, так и на праве собственности (т.е. купить жилое помещение, подарить, построить и т.д.).

17. В резолютивной части решения суда по иску собственника жилого помещения о прекращении права пользования бывшего члена семьи собственника этим жилым помещением и его выселении должны содержаться исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств дела, об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части (часть 5 статьи 198 ГПК РФ). В ней должно быть четко сформулировано, что именно постановил суд как по первоначально заявленному иску собственника жилого помещения, так и по встречному требованию бывшего члена семьи (ответчика), если оно было заявлено (статья 138 ГПК РФ). Судом должны быть разрешены и другие вопросы, указанные в законе, с тем чтобы решение не вызывало затруднений при его исполнении (часть 5 статьи 198, статьи 204 - 207 ГПК РФ).

18. Судам следует учитывать, что если правоотношения по пользованию жилым помещением носят длящийся характер, то положения части 4 статьи 31 ЖК РФ в силу статьи 5 Вводного закона могут применяться и в том случае, если семейные отношения между собственником жилого помещения и членом его семьи, проживающим совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, были прекращены до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем при рассмотрении иска собственника жилого помещения о признании бывшего члена его семьи утратившим право пользования этим жилым помещением необходимо иметь в виду, что в соответствии со статьей 19 Вводного закона действие положений части 4 статьи 31 ЖК РФ не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Согласно частям 2 и 4 статьи 69 ЖК РФ (до 1 марта 2005 года - статья 53 Жилищного кодекса РСФСР, далее - ЖК РСФСР) равные права с нанимателем жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде, в том числе право пользования этим помещением, имеют члены семьи нанимателя и бывшие члены семьи нанимателя, продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении.

К названным в статье 19 Вводного закона бывшим членам семьи собственника жилого помещения не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Аналогичным образом при переходе права собственности на жилое помещение к другому лицу должен решаться вопрос о сохранении права пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения, который ранее реализовал свое право на приватизацию жилого помещения, а затем вселился в иное жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя по договору социального найма и, проживая в нем, дал необходимое для приватизации этого жилого помещения согласие.

19. По смыслу положений части 5 статьи 31 ЖК РФ собственник жилого помещения не лишен возможности по собственному усмотрению распорядиться принадлежащим ему жилым помещением (например, продать, подарить) и в том случае, если не истек срок права пользования этим жилым помещением бывшего члена семьи собственника, установленный судом на основании части 4 статьи 31 ЖК РФ.

Если в период действия установленного судом срока права пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника право собственности этого собственника на жилое помещение прекращено по тем или иным основаниям (например, в связи со смертью собственника жилого помещения, в результате совершения собственником гражданско-

правовых сделок), право пользования данным жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности до истечения указанного срока и он обязан освободить жилое помещение (часть 5 статьи 31, часть 1 статьи 35 ЖК РФ).

Если бывший член семьи собственника не освобождает жилое помещение, новый собственник этого жилого помещения вправе требовать его выселения из данного жилого помещения в судебном порядке (часть 1 статьи 35 ЖК РФ).

20. Судам для правильного разрешения дел по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 32 ЖК РФ), необходимо иметь в виду следующее:

а) нормы, содержащиеся в статье 32 ЖК РФ, в развитие положений части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации о возможности принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения направлены прежде всего на обеспечение прав и законных интересов собственника жилого помещения;

б) решение об изъятии жилого помещения путем выкупа должно быть принято компетентным органом, то есть органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (часть 2 статьи 32 ЖК РФ). Правовое основание пользования собственником жилого помещения земельным участком (собственность, аренда, пожизненное наследуемое владение, право постоянного (бессрочного) пользования) значения не имеет. Порядок подготовки и принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, в частности гражданским и земельным законодательством (статьи 279 - 283 ГК РФ, статьи 9 - 11, 49, 55, 61, 63 Земельного кодекса Российской Федерации);

в) обязанность по доказыванию того, что принятое решение об изъятии земельного участка обусловлено государственными или муниципальными нуждами и использование данного земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на соответствующее жилое помещение (статьи 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 239 ГК РФ), за исключением случаев, предусмотренных законом (например, частями 10 - 11 статьи 32 ЖК РФ), возлагается на государственный орган или орган местного самоуправления.

Под государственными или муниципальными нуждами при изъятии земельных участков следует понимать потребности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, связанные с обстоятельствами, установленными соответственно федеральными законами или законами субъектов Российской Федерации, удовлетворение которых невозможно без изъятия земельных участков (например, выполнение международных обязательств Российской Федерации, размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения, застройка в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений);

г) соблюдение предусмотренной частями 2 - 4 статьи 32 ЖК РФ процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным, а потому подлежит проверке как обстоятельство, имеющее значение по делу. Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения (часть 2 статьи 32 ЖК РФ), государственную регистрацию этого решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (часть 3 статьи 32 ЖК РФ), уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации (часть 4 статьи 32 ЖК РФ).

При этом исходя из положений части 4 статьи 32 ЖК РФ юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом, но и факт получения собственником такого уведомления. В этой связи сообщение в средствах массовой информации (например, по радио, телевидению, в печатных изданиях, Интернете) об изъятии жилого помещения у конкретного собственника не может быть признано надлежащим извещением собственника о предстоящем изъятии данного жилого помещения.

Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения;

д) иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения извещения о принятом ими решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения (часть 9 статьи 32 ЖК РФ). Пропуск данного срока является основанием к отказу в иске о выкупе жилого помещения;

е) если собственником (сособственником) изымаемого жилого помещения является несовершеннолетний или в нем проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без попечения родителей несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), то для отчуждения жилого помещения необходимо согласие органа опеки и попечительства (пункт 2 статьи 37, пункт 4 статьи 292 ГК РФ, статья 20 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. N 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве"). Для выявления наличия такого согласия и защиты прав и законных интересов указанных категорий граждан суду необходимо привлечь к участию в деле орган опеки и попечительства для дачи заключения по делу о соответствии соглашения о выкупе жилого помещения (или предоставляемого жилого помещения взамен изымаемого) правам и законным интересам несовершеннолетних или подопечных (статья 47 ГПК РФ);

ж) принимая во внимание, что правовым последствием изъятия у собственника принадлежащего ему жилого помещения путем выкупа является его выселение из этого жилого помещения, к участию в деле исходя из норм части 3 статьи 45 ГПК РФ должен быть привлечен прокурор;

з) выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в части 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя ры-

ночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду. Примерный перечень возможных убытков собственника жилого помещения приводится в части 7 статьи 32 ЖК РФ. Вместе с тем в выкупную цену жилого помещения, как следует из содержания части 5 статьи 32 ЖК РФ, не могут включаться произведенные собственником жилого помещения вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления, указанного в части 4 статьи 32 ЖК РФ, о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование жилого помещения по назначению.

Для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза (статья 79 ГПК РФ);

и) требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.

Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

В случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам части 7 статьи 32 ЖК РФ с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения (часть 8 статьи 32 ЖК РФ). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

По смыслу части 8 статьи 32 ЖК РФ собственнику жилого помещения другое жилое помещение взамен изымаемого должно предоставляться на праве собственности. Вместе с тем не исключена возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения);

к) выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником уведомления о предстоящем изъятии жилого помещения допускается в силу части 4 статьи 32 ЖК РФ только с согласия собственника;

л) резолютивная часть решения суда об удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должна содержать вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации или предоставлении другого конкретного жилого помещения взамен изымаемого в собственность или на иных правовых основаниях Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

21. Судам надлежит иметь в виду, что государственная регистрация решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об изъятии жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд не ограничивает правомочий собственника по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться данным жилым помещением и не снимает с собственника обязанности нести бремя содержания жилого помещения (статья 209 ГК РФ, части 2 - 4 статьи 30, часть 5 статьи 32 ЖК РФ).

22. Судам следует учитывать, что в силу части 10 статьи 32 ЖК РФ признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение (то есть межведомственной комиссией, создаваемой исходя из принадлежности жилого дома федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления), к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств.

В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (они заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно части 10 статьи 32 ЖК РФ применяются нормы частей 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 ЖК РФ. При этом положения части 4 статьи 32 ЖК РФ о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Необходимо обратить внимание судов на то, что Жилищным кодексом Российской Федерации не установлены правовые последствия признания в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома, в котором проживают не только собственники жилых помещений, но и наниматели жилых помещений по договору социального найма. Учитывая это, при рассмотрении споров, связанных с обеспечением жилищных прав собственников жилых помещений в таком многоквартирном доме, суд вправе исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ о применении жилищного законодательства по аналогии применить к названным отношениям положения части 10 статьи 32 ЖК РФ об изъятии

жилого помещения у собственника путем выкупа либо о предоставлении ему другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Социальный наем жилого помещения

23. Основанием заключения договора социального найма является принятое с соблюдением требований Жилищного кодекса Российской Федерации решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (части 3 и 4 статьи 57, статья 63 ЖК РФ). Указанное решение может быть принято и иным уполномоченным органом в случаях, предусмотренных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации (пункт 6 статьи 12, пункт 5 статьи 13, части 3, 4 статьи 49 ЖК РФ).

Вместе с тем Жилищный кодекс Российской Федерации не предусматривает оснований, порядка и последствий признания решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным.

В связи с этим судам следует исходить из того, что нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма с учетом положений пункта 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ и части 4 статьи 57 ЖК РФ может служить основанием для предъявления в судебном порядке требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора социального найма недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц. Поскольку указанные требования связаны между собой, в целях правильного и своевременного рассмотрения и разрешения дела они подлежат рассмотрению судом в одном исковом производстве (статья 151 ГПК РФ).

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма подлежат разрешению исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, установленным статьей 168 ГК РФ, о недействительности сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам, а также пунктом 1 статьи 181 ГК РФ, предусматривающим трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

С требованием о признании недействительными решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма вправе обратиться гражданин, организация, орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган, принявший решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, если они считают, что этим решением и договором нарушены их права (пункты 2, 6 части 3 статьи 11 ЖК РФ, абзац пятый статьи 12 ГК РФ, пункт 2 статьи 166 ГК РФ), а также прокурор (часть 1 статьи 45 ГПК РФ).

Суд вправе признать решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным, если будет установлено, что:

а) гражданами были предоставлены не соответствующие действительности сведения, послужившие основанием для принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (например, о составе семьи, об источниках и уровне доходов, а также об имуществе членов семьи, подлежащем налогообложению);

б) нарушены права других граждан на указанное жилое помещение (например, нарушена очередность предоставления жилого помещения);

в) совершены неправомерные действия должностными лицами при решении вопроса о предоставлении жилого помещения;

г) имели место иные нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений по договору социального найма, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, указами Президента, законами субъекта Российской Федерации.

Поскольку недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и она недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 ГК РФ), то в случае признания недействительным решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма признается недействительным также и заключенный на основании данного решения договор социального найма, а лица, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из него в ранее занимаемое ими жилое помещение, а в случае невозможности выселения в ранее занимаемое жилое помещение им исходя из конкретных обстоятельств дела может быть предоставлено жилое помещение, аналогичное ранее занимаемому (пункт 2 статьи 167 ГК РФ).

24. Согласно части 2 статьи 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии. Члены семьи нанимателя имеют, в частности, следующие права: бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 ЖК РФ); сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (статья 71 ЖК РФ); участвовать в решении вопросов: переустройства и перепланировки жилого помещения (пункт 5 части 1 статьи 26 ЖК РФ), вселения в установленном порядке в жилое помещение других лиц (статья 70 ЖК РФ), обмена жилого помещения (статья 72 ЖК РФ), сдачи жилого помещения в поднаем (статья 76 ЖК РФ), вселения временных жильцов (статья 80 ЖК РФ), переселения в жилое помещение меньшего размера (статья 81 ЖК РФ), изменения договора социального найма (статья 82 ЖК РФ), расторжения договора социального найма (часть 2 статьи 83 ЖК РФ).

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (обязательства по сохранности жилого помещения и поддержанию его в надлежащем состоянии, по текущему ремонту жилого помещения, по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 3 статьи 67 ЖК РФ)).

25. Разрешая споры, связанные с признанием лица членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, судам необходимо учитывать, что круг лиц, являющихся членами семьи нанимателя, определен частью 1 статьи 69 ЖК РФ. К ним относятся:

а) супруг, а также дети и родители данного нанимателя, проживающие совместно с ним;

б) другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

К другим родственникам при этом могут быть отнесены любые родственники как самого нанимателя, так и членов его семьи независимо от степени родства как по восходящей, так и нисходящей линии.

При определении круга лиц, относящихся к нетрудоспособным иждивенцам, судам надлежит руководствоваться пунктами 2, 3 статьи 9 Федерального закона от 17 декабря 2001 г. N 173-ФЗ "О трудовых пенсиях в Российской Федерации", содержащими перечень нетрудоспособных лиц, а также понятие нахождения лица на иждивении.

Под ведением общего хозяйства, являющимся обязательным условием признания членами семьи нанимателя других родственников и нетрудоспособных иждивенцев, следует, в частности, понимать наличие у нанимателя и указанных лиц совместного бюджета, общих расходов на приобретение продуктов питания, имущества для совместного пользования и т.п.

Для признания других родственников и нетрудоспособных иждивенцев членами семьи нанимателя требуется также выяснить содержание волеизъявления нанимателя (других членов его семьи) в отношении их вселения в жилое помещение: вселялись ли они для проживания в жилом помещении как члены семьи нанимателя или жилое помещение предоставлено им для проживания по иным основаниям (договор поднайма, временные жильцы). В случае спора факт вселения лица в качестве члена семьи нанимателя либо по иному основанию может быть подтвержден любыми доказательствами (статья 55 ГПК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке. Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

26. Обратит внимание судов на то, что, по смыслу находящихся в нормативном единстве положений статьи 69 ЖК РФ и части 1 статьи 70 ЖК РФ, лица, вселенные нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов его семьи, приобретают равные с нанимателем права и обязанности при условии, что они вселены в жилое помещение с соблюдением предусмотренного частью 1 статьи 70 ЖК РФ порядка реализации нанимателем права на вселение в жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи.

В соответствии с частью 1 статьи 70 ЖК РФ наниматель вправе с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих, вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, детей и родителей. При этом не имеет значения, что обеспеченность общей площадью жилого помещения на ка-

ждого члена семьи составит менее учетной нормы (часть 5 статьи 50 ЖК РФ).

В то же время для вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи нанимателем должно быть получено согласие в письменной форме не только членов своей семьи, но и наймодателя. Наймодатель вправе запретить вселение других граждан, если после их вселения общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

С целью обеспечения права несовершеннолетних детей жить и воспитываться в семье (статья 54 СК РФ) частью 1 статьи 70 ЖК РФ установлено, что не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и наймодателя для вселения к родителям их несовершеннолетних детей (это могут быть дети как самого нанимателя, так и других членов его семьи, проживающих в жилом помещении).

Судам также следует иметь в виду, что Жилищный кодекс Российской Федерации (часть 1 статьи 70 ЖК РФ) не предусматривает возможности ограничения соглашением сторон права пользования жилым помещением по договору социального найма вселенного члена семьи нанимателя.

Отказ наймодателя в даче согласия на вселение других лиц в жилое помещение может быть оспорен в судебном порядке. Вместе с тем причины, по которым члены семьи нанимателя отказывают в даче согласия на вселение в жилое помещение других лиц, не имеют правового значения, а потому их отказ в такой ситуации не может быть признан судом неправомерным.

27. Вселение в жилое помещение новых членов семьи нанимателя, согласно части 2 статьи 70 ЖК РФ, влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в ранее заключенный договор социального найма жилого помещения в части указания таких лиц в данном договоре. Вместе с тем несоблюдение этой нормы само по себе не является основанием для признания вселенного члена семьи нанимателя не приобретшим права на жилое помещение при соблюдении установленного частью 1 статьи 70 ЖК РФ порядка вселения нанимателем в жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи.

28. Если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согласия наймодателя, когда оно необходимо (часть 1 статьи 70 ЖК РФ), то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае наймодатель, наниматель и (или) член семьи нанимателя вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения (пункт 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ), на которое исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, предусмотренным статьей 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

29. В силу части 4 статьи 69 ЖК РФ, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма (например, в связи с расторжением брака, прекращением ведения

общего хозяйства), но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, в том числе: право бессрочно пользоваться жилым помещением (часть 2 статьи 60 ЖК РФ), сохранять право пользования жилым помещением в случае временного отсутствия (статья 71 ЖК РФ), право вселять в жилое помещение других лиц с соблюдением правил статьи 70 ЖК РФ, право требовать принудительного обмена жилого помещения в судебном порядке (статья 72 ЖК РФ), право заключать договор поднайма с соблюдением правил статьи 76 ЖК РФ и др.

Поскольку за бывшим членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающим проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, то для вселения нанимателем своего супруга, своих совершеннолетних детей и родителей, других граждан в качестве членов своей семьи требуется получение письменного согласия названного бывшего члена семьи нанимателя (часть 1 статьи 70 ЖК РФ). Получение согласия бывшего члена семьи нанимателя в установленной законом форме требуется также и в иных случаях осуществления нанимателем правомочий по договору социального найма (обмен жилого помещения, передача его в поднаем, вселение временных жильцов, замена жилого помещения, перепланировка и переустройство жилого помещения, изменение или расторжение договора).

30. Частью 4 статьи 69 ЖК РФ установлена самостоятельная ответственность бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, продолжающего проживать в этом жилом помещении, по его обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Поэтому он вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Суд, рассматривая названные споры, вправе применительно к положениям частей 4, 5 статьи 155, статьи 156 ЖК РФ и статьи 249 ГК РФ определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеназванные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства.

31. Судам необходимо иметь в виду, что Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит норм о праве члена семьи нанимателя жилого помещения потребовать от наймодателя изменения договора социаль-

ного найма путем заключения с ним отдельного договора социального найма. В связи с этим требование члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения (в том числе с учетом положений статьи 5 Вводного закона и в отношении жилого помещения, предоставленного по договору социального найма до 1 марта 2005 года), исходя из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определенных статьей 67 ЖК РФ и пунктом 6 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315, удовлетворению не подлежит.

32. При временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения (статья 71 ЖК РФ). Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма.

Отсутствие же у гражданина, добровольно выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, в новом месте жительства права пользования жилым помещением по договору социального найма или права собственности на жилое помещение само по себе не может являться основанием для признания отсутствия этого гражданина в спорном жилом помещении временным, поскольку согласно части 2 статьи 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права. Намерение гражданина отказаться от пользования жилым помещением по договору социального найма может подтверждаться различными доказательствами, в том числе и определен-

ными действиями, в совокупности свидетельствующими о таком волеизъявлении гражданина как стороны в договоре найма жилого помещения.

33. При рассмотрении дел, связанных с обменом жилыми помещениями, судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 72 и статьей 74 ЖК РФ предметом договора обмена жилыми помещениями могут быть только жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма, а субъектами обмена - наниматели социального жилья. Обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования ("смешанный" обмен), а также обмен членом семьи нанимателя по договору социального найма приходящейся на него доли площади жилого помещения с другим лицом при условии вселения его в качестве члена семьи нанимателя ("родственный" обмен) Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрен.

Исходя из положений статьи 5 Вводного закона ограничения в отношении предмета и субъектов договора обмена жилыми помещениями применяются и к жилым помещениям, предоставленным гражданам по договору социального найма до 1 марта 2005 года.

По делам данной категории также следует иметь в виду, что порядок и условия реализации нанимателем и членами его семьи права на обмен жилого помещения определены в статьях 72 - 74 ЖК РФ. Их нарушение может служить основанием для признания обмена жилыми помещениями недействительным (часть 1 статьи 75 ЖК РФ). Обмен может быть признан судом недействительным, кроме того, по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделок недействительными (например, фиктивность обмена, совершение обмена под влиянием обмана, вследствие заблуждения).

34. Обязательным условием обмена занимаемого по договору социального найма жилого помещения является получение нанимателем письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, а также наймодателя (часть 1 статьи 72 ЖК РФ), а если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи нанимателя, - также согласия органов опеки и попечительства. Наймодатель, согласно части 4 статьи 74 ЖК РФ, вправе отказать в даче согласия на обмен жилыми помещениями только в случаях, предусмотренных статьей 73 ЖК РФ и частью 5 статьи 72 ЖК РФ, содержащей требование о соблюдении учетной нормы общей площади на каждого вселяющегося в результате обмена члена семьи.

Отказ наймодателя в даче согласия на обмен жилыми помещениями может быть оспорен нанимателем и членами его семьи в судебном порядке по правилам искового производства.

По правилам искового производства рассматриваются и разрешаются также дела по искам проживающих совместно с нанимателем членов его семьи о принудительном обмене жилого помещения (часть 3 статьи 72 ЖК РФ), если между нанимателем и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене.

При этом под заслуживающими внимания доводами и интересами лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении, которые должны учитываться судом при разрешении данных дел, следует понимать наличие обстоятельств, препятствующих им в силу возраста, состояния здоро-

вья, места работы, учебы и т.п. пользоваться предоставляемым в порядке обмена жилым помещением. Если спор об обмене возник между бывшими членами семьи, занимающими отдельную квартиру, несогласие одного или нескольких из них переехать в жилое помещение, расположенное в коммунальной квартире, само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку при распаде семьи, повлекшем необходимость обмена, данные лица фактически уже не пользуются отдельной квартирой.

35. Судам необходимо иметь в виду, что расторжение договора социального найма жилого помещения и выселение из него граждан по требованию наймодателя или органов государственной власти и органов местного самоуправления, как следует из положений части 4 статьи 3 ЖК РФ, возможны лишь по установленным в Жилищном кодексе Российской Федерации основаниям и порядке (статьи 29, 83, 85 - 91 ЖК РФ).

Применение положений Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям по расторжению и прекращению договора социального найма исходя из содержания пункта 3 статьи 672 ГК РФ не допускается.

36. При принятии искового заявления о выселении граждан из жилого помещения, занимаемого ими по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (статья 85 ЖК РФ) или другого жилого помещения (статья 90 ЖК РФ) по договорам социального найма судья должен проверить, указано ли в заявлении конкретное и свободное от прав других лиц жилое помещение, в которое могут быть выселены граждане. При отсутствии такого указания судья в соответствии со статьей 136 ГПК РФ выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца, и предоставляет ему разумный срок для исправления недостатка заявления. В случае неисполнения требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу.

37. По делам о выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным статьями 86 - 88 ЖК РФ, то есть в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению (дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате реконструкции или капитального ремонта жилого дома жилое помещение не сохраняется или уменьшается, в результате чего граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (статья 51 ЖК РФ), или увеличивается, в результате чего общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (статья 50 ЖК РФ), судам надлежит учитывать, что предоставляемое гражданам по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям статьи 89 ЖК РФ: оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Суду следует проверить, отвечает ли предоставляемое выселяемым гражданам жилое помещение уровню благоустроенности жилых по-

мещений применительно к условиям данного населенного пункта, принимая во внимание прежде всего уровень благоустроенности жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в этом населенном пункте, не будут ли ухудшены жилищные условия выселяемых в него граждан. При этом неблагоустроенность жилого помещения, из которого выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных удобств не являются основанием для предоставления ему жилого помещения, не отвечающего требованиям статьи 89 ЖК РФ.

Необходимо учитывать, что общие требования к благоустроенности жилого помещения определены в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47. Эти требования носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Судам необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в статьях 86 - 88 ЖК РФ, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства (названные, например, в части 5 статьи 57, статье 58 ЖК РФ), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (статья 55 ЖК РФ).

При удовлетворении судом иска о выселении гражданина из жилого помещения по основаниям, предусмотренным статьями 86 - 88 ЖК РФ, в резолютивной части решения суда должно быть указано конкретное благоустроенное жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемому гражданину.

38. При рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (пункт 1 части 4 статьи 83, статья 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу пункта 1 части 4 статьи 83 и статьи 90 ЖК РФ, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной

платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев подряд.

В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному статьей 90 ЖК РФ, должно быть указано конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи.

Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (часть 2 статьи 15 ЖК РФ), быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (статьи 90 и 105 ЖК РФ), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

39. В соответствии с частью 1 статьи 91 ЖК РФ наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены из жилого помещения по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения в случаях, если они используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение.

К заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, в указанных случаях относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, соседи по дому, коммунальной квартире).

Обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Разрешая дела о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 91 ЖК РФ, суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1 - 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть факти-

ческое превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений части 2 статьи 1 и части 4 статьи 17 ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Если такие действия совершаются бывшим членом семьи нанимателя, то, поскольку он и наниматель, а также члены его семьи, проживающие в одном жилом помещении, фактически становятся по отношению друг к другу соседями, заинтересованные лица вправе обратиться с требованием о выселении бывшего члена семьи нанимателя из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения на основании части 1 статьи 91 ЖК РФ.

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Принимая во внимание, что наймодатель вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения допущенного их действиями разрушения жилого помещения (часть 1 статьи 91 ЖК РФ), суду при рассмотрении дела о выселении необходимо проверить, назначался ли такой срок наймодателем и были ли предприняты нанимателем и членами его семьи какие-либо меры для устранения этих нарушений (приведения жилого помещения в состояние, пригодное для постоянного проживания).

40. По делам о выселении из жилого помещения граждан, лишенных родительских прав, без предоставления им другого жилого помещения (часть 2 статьи 91 ЖК РФ) необходимо иметь в виду, что иск о выселении подлежит удовлетворению, если в ходе судебного разбирательства суд придет к выводу о невозможности совместного проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав.

С иском о выселении из жилого помещения родителей, лишенных родительских прав, могут обратиться органы опеки и попечительства, опекун (попечитель) или приемный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишенный родительских прав.

Наем специализированных жилых помещений

41. При применении положений Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре найма специализированных жилых помещений судам надлежит учитывать следующее:

а) к специализированным жилым помещениям, которые могут быть объектом договора найма, относятся: служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов (часть 2 статьи 92 ЖК РФ). Исчерпывающий перечень, назначение специализированных жилых помещений и категории граждан, для временного проживания которых они предназначены, определены статьями 92 - 98 ЖК РФ.

Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами, допускается только после отнесения его к специализированному жилищному фонду решением органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом, в соответствии с установленным порядком и требованиями (часть 2 статьи 90 ЖК РФ), которые в настоящее время определены Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. N 42.

Вопрос о том, является ли конкретное жилое помещение специализированным (в частности, служебным, общежитием, жильем для временного поселения вынужденных переселенцев или лиц, признанных беженцами), решается, в силу статьи 5 Вводного закона, исходя из положений законодательства, действовавшего на момент предоставления данного жилого помещения;

б) после 1 марта 2005 года основанием заключения договора найма конкретного специализированного жилого помещения, дающего право на вселение и проживание в жилом помещении, является, согласно статье 99 ЖК РФ, решение собственника такого жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти или уполномоченного органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица (например, администрации государственного унитарного предприятия, государственного или муниципального учреждения) о предоставлении гражданину, не обеспеченному жилым помещением в соответствующем населенном пункте, специализированного жилого помещения. Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. N 42.

В то же время необходимо иметь в виду, что по действующему до 1 марта 2005 года законодательству основанием для вселения в служебное жилое помещение и заключения договора найма служебного жилого помещения являлся установленной формы ордер (статьи 47, 105 ЖК РСФСР), а основанием для вселения в общежитие - ордер на занятие по найму жилой площади в общежитии по установленной форме (статья 109 ЖК РСФСР);

в) нарушение требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду при принятии решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения с учетом положений пункта 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ и части 2 статьи 99 ЖК РФ может служить основанием для предъявления в судебном порядке заинтересованными лицами требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц.

Требования о признании недействительными решения о предоставлении гражданину специализированного жилого помещения и заключенного на его основании договора найма специализированного жилого помещения подлежат разрешению исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, установленным статьей 168 ГК РФ, о недействительности сделки, не соответствующей закону или иным правовым актам, а также пунктом 1 статьи 181 ГК РФ, предусматривающим трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, течение которого начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Решение о предоставлении специализированного жилого помещения и, соответственно, договор найма специализированного жилого помещения могут быть признаны недействительными, если будет установлено, что нарушены требования, предъявляемые к форме и порядку принятия указанного решения, а также если отсутствуют необходимые основания для заключения договора специализированного найма жилого помещения (например, гражданин предоставил не соответствующие действительности сведения о заключении трудового договора или назначении на должность, у гражданина имеется иное жилое помещение в данном населенном пункте, гражданин не отнесен законом к категориям граждан, имеющих право на получение специализированного жилого помещения);

г) к отношениям по пользованию специализированными жилыми помещениями, возникшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, применяются с учетом их длящегося характера нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных Вводным законом (статья 5 Вводного закона);

д) в договоре найма специализированного жилого помещения указываются члены семьи нанимателя (часть 6 статьи 100 ЖК РФ). Принимая во внимание, что типовыми договорами найма специализированных жилых помещений нанимателю предоставлено право пользоваться жилым помещением вместе с членами семьи, он вправе вселить в это жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи (например, супруга, детей, родителей) с соблюдением требований, установленных статьей 70 ЖК РФ;

е) члены семьи нанимателя специализированного жилого помещения, за исключением служебного жилого помещения, имеют равные с на-

нимателем права и обязанности по договору (часть 5 статьи 100, части 3, 4 статьи 67, статья 69 ЖК РФ).

Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения в соответствии с частью 5 статьи 100 и частями 2 - 4 статьи 31 ЖК РФ имеют равное с нанимателем право пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними. В случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя, по общему правилу, не сохраняется (часть 4 статьи 31 ЖК РФ). Однако оно может быть сохранено за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения по решению суда на определенный срок по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 31 ЖК РФ.

42. В соответствии с частью 1 статьи 103 ЖК РФ в случаях расторжения или прекращения договора найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 и частью 2 статьи 103 ЖК РФ.

В этой связи по делам о выселении граждан из специализированных жилых помещений (статья 103 ЖК РФ) судам необходимо иметь в виду, что не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений граждане, перечисленные в пунктах 1 - 4 части 2 статьи 103 ЖК РФ, при условии, что они не 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 состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Предоставляемое гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения или жилого помещения в общежитии, другое жилое помещение должно находиться в черте соответствующего населенного пункта (часть 3 статьи 103 ЖК РФ), отвечать санитарным и техническим требованиям (часть 2 статья 15 ЖК РФ) и, как следует из содержания части 2 статьи 103 ЖК РФ, относиться к жилищному фонду социального использования. Благоустроенность и размер другого жилого помещения правового значения не имеют.

43. Судам следует учитывать, что статьей 13 Вводного закона предусмотрены дополнительные гарантии для граждан, проживающих в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. В соответствии с названной статьей указанные граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (часть 1 статьи 51 ЖК РФ), или имеющие право состоять на данном учете (часть 2 статьи 52 ЖК РФ), не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Категории граждан, выселяемых из служебных жилых помещений и общежитий с предоставлением другого жилого помещения, были определены статьями 108 и 110 ЖК РСФСР.

44. В связи с принятием настоящего Постановления признать утратившим силу пункт 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в редакции Постановлений Пленума от 21 декабря 1993 г. N 11 и от 25 октября 1996 г. N 10, с изменениями и дополнениями, внесенными Постановлением Пленума от 6 февраля 2007 г. N 6.

Председатель Верховного Суда
Российской Федерации
В.М.ЛЕБЕДЕВ

Секретарь Пленума,
судья Верховного Суда
Российской Федерации
В.В.ДОРОШКОВ

Комментарий

Федеральный закон № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» в целях содействия развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья регулирует отношения, возникающие между органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также устанавливает особенности создания и деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

24 июля 2008 года

№ 161-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О СОДЕЙСТВИИ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон в целях содействия развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья, иному развитию территорий в целях настоящего Федерального закона (далее - иное развитие территорий) регулирует отношения, возникающие между органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также устанавливает особенности создания и деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее также - Фонд) как института развития, цели деятельности, задачи и функции Фонда, порядок управления Фондом, порядок формирования его имущества и распоряжения им, порядок ликвидации Фонда.

Статья 2. Правовое положение Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства

1. Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

2. Фонд создается Российской Федерацией и действует на основании настоящего Федерального закона. Для создания Фонда и осуществления его деятельности не требуются учредительные документы, предусмотренные статьей 52 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Полное наименование Фонда на русском языке - "Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства". Сокращенное наименование Фонда на русском языке - "Фонд "РЖС". Полное наименование Фонда на английском языке - "Russian Housing Development Foundation". Сокращенное наименование Фонда на английском языке - "RHDF".

4. Местом нахождения Фонда является город Москва.

5. Фонд имеет печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим полным наименованием.

6. Фонд имеет банковский счет в Центральном банке Российской Федерации, а также вправе открывать банковские счета в иных кредитных организациях на территории Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Фонд вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

8. Фонд создается без ограничения срока его деятельности.

9. Фонд может быть реорганизован или ликвидирован на основании федерального закона, определяющего цели, порядок и сроки реорганизации или ликвидации Фонда, а также судьбу имущества, находящегося в его собственности.

10. На Фонд не распространяются положения пунктов 3, 5, 7, 10 и 14 статьи 32 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (далее - Федеральный закон "О некоммерческих организациях"), а также положения абзаца третьего пункта 3 статьи 55 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. К процедуре ликвидации Фонда не применяются правила, предусмотренные законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

Статья 3. Цели деятельности, задачи и функции Фонда

1. Целями деятельности Фонда являются содействие развитию жилищного строительства, иному развитию территорий, развитию объектов инженерной инфраструктуры (в том числе объектов инфраструктуры связи), объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры), производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и содействие созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан.

2. Основными задачами Фонда являются:

1) оказание содействия развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, и иного строительства, а также содействия стимулированию развития рынка жилья;

2) оказание содействия развитию деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории и архитектурно-строительному проектированию, в том числе по подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории;

3) оказание содействия обустройству территорий посредством строительства объектов инфраструктуры;

4) оказание содействия органам государственной власти и органам местного самоуправления, субъектам естественных монополий, организациям коммунального комплекса, проектным, строительным, кредитным, финансовым и иным организациям в целях координации деятельности по согласованию программ жилищного строительства, производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного

развития территорий с программами социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, программами комплексного социально-экономического развития муниципальных образований, программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований, программами развития объектов инфраструктуры;

5) стимулирование развития энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов, создания условий для их использования в жилищном строительстве.

3. Для достижения указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи целей и решения соответствующих задач Фонд осуществляет следующие функции:

1) проводит аукционы по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, переданных в собственность Фонда в качестве имущественного взноса Российской Федерации, включая земельные участки, переданные в собственность Фонда в соответствии с частью 6 статьи 14 настоящего Федерального закона (далее - земельные участки Фонда), для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также аукционы по продаже земельных участков Фонда для жилищного строительства;

2) утратил силу.

3) проводит аукционы по продаже земельных участков Фонда для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства, а также по продаже прав на заключение договоров аренды таких земельных участков;

4) осуществляет продажу объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества;

5) осуществляет передачу земельных участков Фонда, предназначенных для строительства объектов инфраструктуры, в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих объектов;

6) осуществляет безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность земельных участков Фонда (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда):

а) занятых объектами инфраструктуры, находящимися в государственной или муниципальной собственности, либо предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, создание которых планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета;

б) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, если обустройство таких земельных участков планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, а также занятых находящимися в государственной или муниципальной собственности площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами и другими объектами;

б.1) осуществляет продажу земельных участков Фонда, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность;

6.2) осуществляет отказ от права собственности на земельные участки Фонда, на которых расположены многоквартирные дома, продажу земельных участков Фонда, на которых расположены находящиеся в собственности граждан или юридических лиц объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества;

6.3) в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации случаях осуществляет безвозмездную передачу земельных участков Фонда (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда) в собственность юридических лиц, определяемых распоряжениями Правительства Российской Федерации;

7) осуществляет образование земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности и подлежащих передаче для формирования имущества Фонда;

8) направляет в уполномоченный Правительством Российской Федерации межведомственный коллегиальный орган (далее - межведомственный коллегиальный орган) предложения, указанные в части 7 статьи 11, части 6 статьи 14 настоящего Федерального закона;

9) проводит мониторинг осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности;

10) передает в залог земельные участки Фонда, в том числе земельные участки Фонда, на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда;

11) приобретает в собственность земельные участки и иные объекты недвижимого имущества для обеспечения деятельности Фонда;

12) приобретает в собственность земельные участки для строительства объектов инфраструктуры, а также принимает участие в финансировании строительства объектов инфраструктуры;

13) проводит конкурсы на разработку архитектурных проектов и проектной документации объектов жилищного строительства, предназначенных для граждан, имеющих различный уровень доходов, и приобретает права на такую проектную документацию для ее дальнейшего применения, в том числе повторно, в Российской Федерации;

14) организует разработку программного обеспечения для управления, в том числе автоматизированного управления, проектами жилищного строительства, производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;

15) разрабатывает и предоставляет органам государственной власти и органам местного самоуправления, юридическим лицам методические и иные материалы в области территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории, подготовки программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципальных образований, а также иные материалы для обеспечения реализации целей и задач, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

16) осуществляет маркетинг, мониторинг и прогнозирование состояния рынка объектов жилищного фонда и жилищного строительства, рынка строительных материалов, рынка изделий и конструкций, их производства для целей жилищного строительства, а также осуществляет рекламно-

выставочную деятельность для обеспечения реализации целей и задач, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

17) содействует продвижению на рынке объектов жилищного фонда и жилищного строительства, рынке строительных материалов, изделий и конструкций энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов, а также связанных с созданием этих технологий и материалов товаров и результатов интеллектуальной деятельности;

18) разрабатывает и реализует программы стимулирования спроса на различные виды объектов жилищного фонда, преимущественно с использованием энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов, для различных категорий граждан;

18.1) осуществляет инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений в строительство и приобретение жилых помещений;

18.2) осуществляет в установленном порядке выполнение работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну;

19) осуществляет иные функции, необходимые для обеспечения реализации предусмотренных настоящим Федеральным законом целей и задач, а также установленные решениями Правительства Российской Федерации.

4. Для достижения целей деятельности, решения задач, выполнения функций Фонда он вправе заключать с органами государственной власти, органами местного самоуправления, с иными организациями соглашения, предусматривающие меры по содействию развитию жилищного строительства, условия их реализации.

5. Фонд вправе осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку она соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом целям и необходима для их достижения.

Статья 4. Имущество Фонда

1. Имущество Фонда формируется за счет имущественного взноса Российской Федерации в виде находящихся в федеральной собственности земельных участков, в том числе с расположенными на них и находящимися в федеральной собственности объектами недвижимого имущества, иного имущества, в том числе денежных средств, а также за счет других не запрещенных законом поступлений.

2. Формирование имущества Фонда за счет имущественного взноса Российской Федерации в виде находящихся в федеральной собственности земельных участков, в том числе с расположенными на них и находящимися в федеральной собственности объектами недвижимого имущества, а также находящегося в федеральной собственности и предусмотренного статьей 11 настоящего Федерального закона другого имущества осуществляется на основании указанных в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решений межведомственного коллегиального органа, за исключением предназначенных для обеспечения деятельности Фонда земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества.

3. Формирование имущества Фонда за счет имущественного взноса Российской Федерации в виде предназначенных для обеспечения деятельности Фонда земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества, и находящегося в федеральной собственности другого имущества, а также за счет денежных средств осу-

ществляется на основании решения Правительства Российской Федерации.

4. Имущество Фонда принадлежит на праве собственности Фонду и используется им для осуществления целей и задач, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

5. Фонд вправе распоряжаться имуществом, которое передано в собственность Фонда в соответствии с частью 2 настоящей статьи, только следующими способами и для следующих целей:

1) продажа земельных участков Фонда, а также права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 16.1 настоящего Федерального закона;

2) утратил силу.

3) продажа земельных участков Фонда для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства, а также продажа прав на заключение договоров аренды таких земельных участков на аукционе в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 16.1 настоящего Федерального закона;

4) продажа объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о приватизации для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества;

5) передача земельных участков Фонда, предназначенных для строительства объектов инфраструктуры, в безвозмездное срочное пользование на срок строительства таких объектов;

6) безвозмездная передача в государственную или муниципальную собственность земельных участков Фонда (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда):

а) занятых объектами инфраструктуры, находящимися в государственной или муниципальной собственности, либо предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, создание которых планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета;

б) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, если обустройство таких земельных участков планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, а также занятых находящимися в государственной или муниципальной собственности площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами и другими объектами;

6.1) продажа земельных участков Фонда, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность;

6.2) отказ от права собственности на земельные участки Фонда, на которых расположены многоквартирные дома, продажа земельных участков Фонда, на которых расположены находящиеся в собственности граждан или юридических лиц объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества;

6.3) в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации случаях безвозмездная передача земельных участков Фонда (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда) в собственность юридических лиц, определяемых распоряжениями Правительства Российской Федерации;

7) передача в залог земельных участков Фонда, земельных участков Фонда, на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", и с учетом особенностей, установленных пунктом 4 статьи 62.1 указанного Федерального закона;

8) образование земельных участков из земельных участков Фонда;

9) снос объектов недвижимого имущества Фонда.

5.1. Фонд вправе распоряжаться жилыми помещениями, приобретенными в собственность Фонда в результате осуществления инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительство или приобретение жилых помещений за счет имущественного взноса Российской Федерации в виде денежных средств, способами и в порядке, которые предусмотрены решением межведомственного коллегиального органа.

5.2. Земельные участки Фонда и иные объекты недвижимого имущества Фонда подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в следующих случаях:

1) продажа земельных участков Фонда или права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства (в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства), для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства, а также продажа объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации;

2) продажа земельных участков Фонда, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность;

3) передача в залог земельных участков Фонда, в том числе земельных участков Фонда, на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда.

5.3. С даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, указанного в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, Фонд вправе обеспечивать проведение оценки земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности и подлежащих передаче в собственность Фонда, для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

6. Извещения о проведении аукционов по продаже земельных участков Фонда или прав на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, информация о результатах таких аукционов в случаях, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 5 настоящей статьи, информационные сообщения о продаже объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, и об итогах такой продажи в случае, предусмотренном пунктом 4 части 5 настоящей статьи, подлежат опубликованию в официальном печатном издании, определяемом попечительским советом Фонда, а также размещению на официальном сайте Фонда в сети "Интернет".

7. Фонд не вправе распоряжаться имуществом, указанным в части 2 настоящей статьи, способами и для целей, которые не указаны в части 5 настоящей статьи.

8. Фонд вправе самостоятельно распоряжаться имуществом, не указанным в частях 2 и 5.1 настоящей статьи, для реализации целей и задач, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Глава 2. УПРАВЛЕНИЕ ФОНДОМ

Статья 5. Органы управления Фонда

1. Высшим органом управления Фонда является попечительский совет Фонда.

2. Органами управления Фонда являются правление Фонда и генеральный директор Фонда.

3. Органом внутреннего финансового контроля Фонда является ревизионная комиссия Фонда.

Статья 6. Попечительский совет Фонда

1. Попечительский совет Фонда является высшим органом управления Фонда.

2. К компетенции попечительского совета Фонда относятся следующие вопросы:

1) определение приоритетных направлений деятельности Фонда, утверждение по представлению правления Фонда программы деятельности Фонда, ежегодного финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда, внесение в них изменений;

2) утверждение предложений Фонда, указанных в части 7 статьи 11, части 6 статьи 14 настоящего Федерального закона;

3) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при организации и проведении аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков Фонда в целях жилищного строительства;

4) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при организации и проведении аукционов по продаже земельных участков, переданных в собственность Фонда в соответствии с частью 6 статьи 14 настоящего Федерального закона, а также по продаже прав на заключение договоров аренды таких земельных участков для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства;

5) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при организации и проведении аукционов по продаже земельных участков Фонда для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства, по продаже прав на заключение договоров аренды таких земельных участков, принятие решений о проведении этих аукционов;

6) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при продаже объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, а также принятие решений о способах и об условиях продажи таких объектов недвижимого имущества, земельных участков;

7) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при передаче земельных участков Фонда, предназначенных для строительства объектов инфраструктуры, в безвозмездное срочное пользование;

8) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность земельных участков Фонда, принятие решений о такой передаче земельных участков Фонда (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда):

а) занятых объектами инфраструктуры, находящимися в государственной или муниципальной собственности, либо предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, создание которых планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета;

б) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, если обустройство таких земельных участков планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, а также занятых находящимися в государственной или муниципальной собственности площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами и другими объектами;

8.1) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при продаже земельных участков Фонда, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность, а также принятие решений об условиях такой продажи;

8.2) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при принятии Фондом решений об отказе от права собственности на земельные участки Фонда, на которых расположены многоквартирные дома, решений о продаже земельных участков Фонда, на которых расположены находящиеся в собственности граждан или юридических лиц объ-

екты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества;

8.3) установление порядка взаимодействия органов управления Фонда и его структурных подразделений, филиалов и представительств Фонда при осуществлении Фондом инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительство и приобретение жилых помещений, а также при совершении Фондом сделок с жилыми помещениями, приобретенными в собственность Фонда;

9) установление порядка проведения конкурсов на разработку архитектурных проектов и предназначенной для применения повторно проектной документации объектов жилищного строительства;

10) принятие решений о приобретении в собственность Фонда земельных участков, иных объектов недвижимого имущества для обеспечения деятельности Фонда, а также о совершении Фондом сделок с такими земельными участками, объектами недвижимого имущества, определение существенных условий указанных сделок;

11) принятие решений о приобретении в собственность Фонда земельных участков для размещения объектов инфраструктуры, а также о совершении Фондом сделок с такими земельными участками, определение существенных условий указанных сделок;

11.1) в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации случаях принятие решений о безвозмездной передаче земельных участков Фонда (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда) в собственность юридических лиц, определяемых распоряжениями Правительства Российской Федерации;

12) принятие решений о совершении Фондом сделок, связанных с предоставлением займов, поручительств, принятие решений о заключении Фондом договоров простого товарищества, определение существенных условий таких сделок;

13) принятие решений о передаче в залог земельных участков Фонда, в том числе земельных участков Фонда, на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда, о заключении кредитных договоров, определение существенных условий договоров о залоге таких земельных участков Фонда и кредитных договоров;

14) принятие решений о создании Фондом коммерческих и некоммерческих организаций, а также решений об участии Фонда в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций;

15) принятие решений об образовании правления Фонда и о досрочном прекращении его полномочий, принятие решений о назначении на должность и об освобождении от должности членов правления Фонда;

16) утверждение по представлению правления Фонда положения о правлении Фонда, а также иных регулирующих деятельность Фонда документов;

17) принятие решений по представлению правления Фонда о создании филиалов Фонда и об открытии представительств Фонда, утверждение перечня филиалов и представительств Фонда, положений о филиалах Фонда и представительствах Фонда;

18) принятие решений об образовании, о порядке деятельности и составе создаваемых Фондом совещательных, координационных органов;

19) утверждение по представлению правления Фонда структуры, штатного расписания Фонда, в том числе размера и формы оплаты труда работников Фонда, внесение в них изменений;

20) заключение трудового договора с генеральным директором Фонда;

21) утверждение годового отчета Фонда;

22) утверждение отчета Фонда о результатах мониторинга осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности;

23) утверждение аудиторской организации, отобранной на конкурсной основе, размера ее вознаграждения;

24) утверждение регламента деятельности попечительского совета Фонда;

25) осуществление надзора за деятельностью Фонда, принятием другими органами управления Фонда решений и обеспечением их выполнения, использованием средств и имущества Фонда;

26) образование ревизионной комиссии Фонда, утверждение положения о ревизионной комиссии Фонда, принятие решений о назначении на должность и об освобождении от должности членов ревизионной комиссии Фонда;

26.1) принятие решений об осуществлении Фондом инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительство и приобретение жилых помещений за счет имущественного взноса Российской Федерации в виде денежных средств, а также принятие решений о совершении Фондом сделок с жилыми помещениями, приобретенными в собственность Фонда за счет имущественного взноса Российской Федерации в виде денежных средств, способами и в порядке, которые предусмотрены решением межведомственного коллегиального органа, и определение существенных условий указанных сделок;

26.2) принятие решений о включении в извещения о проведении аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, сведений, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 16.1 настоящего Федерального закона;

27) принятие иных решений в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, Федеральным законом "О некоммерческих организациях" и решениями Правительства Российской Федерации.

3. В состав попечительского совета Фонда входят одиннадцать членов, в том числе генеральный директор Фонда, являющийся членом попечительского совета Фонда по должности. Состав попечительского совета Фонда утверждается Правительством Российской Федерации.

4. Председатель попечительского совета Фонда назначается на должность и освобождается от должности Правительством Российской Федерации. Новая кандидатура на должность председателя попечительского совета Фонда назначается одновременно с освобождением от должности председателя попечительского совета Фонда, ранее назначенного на эту должность.

5. Заседания попечительского совета Фонда созываются его председателем или не менее чем одной третью членов попечительского совета

Фонда, генеральным директором Фонда по мере необходимости, но не реже чем один раз в квартал.

6. Заседание попечительского совета Фонда проводится председателем попечительского совета Фонда, а в его отсутствие лицом, уполномоченным председателем попечительского совета Фонда.

7. Попечительский совет Фонда правомочен принимать решения, если на заседании попечительского совета Фонда присутствуют не менее половины членов попечительского совета Фонда. Решения попечительского совета Фонда принимаются квалифицированным большинством голосов от общего числа присутствующих на заседании членов попечительского совета Фонда.

8. Попечительский совет Фонда вправе принимать решения без созыва заседания попечительского совета Фонда путем проведения заочного голосования в порядке, установленном попечительским советом Фонда.

9. Протокол заседания попечительского совета Фонда подписывается председательствующим на заседании попечительского совета Фонда. Мнение члена попечительского совета Фонда по его требованию заносится в протокол.

10. Заседание попечительского совета Фонда может быть созвано по требованию аудиторской организации, проводящей ежегодную обязательную аудиторскую проверку ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Фонда.

11. Деятельность попечительского совета Фонда осуществляется в соответствии с регламентом, утвержденным попечительским советом Фонда.

12. Попечительский совет Фонда осуществляет свою деятельность на общественных началах, члены попечительского совета Фонда не состоят в штате Фонда.

Статья 7. Правление Фонда

1. Правление Фонда является коллегиальным исполнительным органом Фонда и осуществляет руководство текущей деятельностью Фонда, за исключением вопросов, решение которых отнесено настоящим Федеральным законом и Федеральным законом "О некоммерческих организациях" к исключительной компетенции других органов управления Фонда.

2. К компетенции правления Фонда относятся следующие вопросы:

1) подготовка проектов программы деятельности Фонда, ежегодного финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда, внесения изменений в указанные документы и внесение их на утверждение попечительского совета Фонда;

2) подготовка проектов предложений Фонда, указанных в части 7 статьи 11, части 6 статьи 14 настоящего Федерального закона, и внесение их на утверждение попечительского совета Фонда;

3) принятие решений о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также аукционов по продаже земельных участков Фонда для жилищного строительства;

4) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о проведении аукционов по продаже земельных участков Фонда для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, созда-

ния промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства, а также по продаже прав на заключение договоров аренды таких земельных участков;

5) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о способах и об условиях продажи объектов недвижимого имущества Фонда одновременно с земельными участками Фонда, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, а также принятие решений о продаже таких объектов недвижимого имущества и земельных участков;

6) принятие решений о передаче в безвозмездное срочное пользование земельных участков Фонда, предназначенных для строительства объектов инфраструктуры, на срок строительства этих объектов;

7) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность земельных участков Фонда (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда):

а) занятых объектами инфраструктуры, находящимися в государственной или муниципальной собственности, либо предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, создание которых планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета;

б) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования, если обустройство таких земельных участков планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, а также занятых находящимися в государственной или муниципальной собственности площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами и другими объектами;

8) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда об условиях продажи земельных участков Фонда, на которых расположены объекты инфраструктуры, находящиеся в частной собственности и не подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность, принятие решений о продаже таких земельных участков Фонда;

8.1) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда об отказе от права собственности на земельные участки Фонда, на которых расположены многоквартирные дома, а также решений о продаже земельных участков Фонда, на которых расположены находящиеся в собственности граждан или юридических лиц объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества;

9) принятие решений о проведении конкурсов на разработку архитектурных проектов и предназначенной для применения повторно проектной документации объектов жилищного строительства;

10) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о приобретении в собственность Фонда земельных участков, иных объектов недвижимого имущества для обеспечения деятельности Фонда, о совершении Фондом сделок с такими земельными участками, объектами недвижимого имущества;

11) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о приобретении в собственность Фонда земельных участков для размещения объектов инфраструктуры, о совершении Фондом сделок с такими земельными участками;

11.1) в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации случаях подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о безвозмездной передаче земельных участков Фонда (в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда) в собственность юридических лиц, определяемых распоряжениями Правительства Российской Федерации;

12) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о совершении Фондом сделок, связанных с предоставлением займов, поручительств, проектов решений попечительского совета Фонда о заключении Фондом договоров простого товарищества;

13) подготовка проектов решений попечительского совета Фонда о передаче в залог земельных участков Фонда, в том числе земельных участков Фонда, на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда, о заключении кредитных договоров;

14) подготовка и внесение на утверждение попечительского совета Фонда проекта годового отчета Фонда;

15) подготовка иных проектов решений, утверждение которых настоящим Федеральным законом отнесено к компетенции попечительского совета Фонда, и внесение их на утверждение попечительского совета Фонда;

15.1) подготовка проектов решений попечительского совета об осуществлении Фондом инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительство и приобретение жилых помещений за счет имущественного взноса Российской Федерации в виде денежных средств, а также проектов решений о совершении Фондом сделок с жилыми помещениями, приобретенными в собственность Фонда за счет имущественного взноса Российской Федерации в виде денежных средств, способами и в порядке, которые предусмотрены решением межведомственного коллегиального органа, принятие решений об осуществлении Фондом инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений в строительство и приобретение жилых помещений за счет денежных средств Фонда, решений о совершении Фондом сделок с жилыми помещениями, приобретенными в собственность Фонда за счет денежных средств Фонда;

15.2) принятие решений об образовании земельных участков из земельных участков Фонда;

15.3) принятие решений о сносе объектов недвижимого имущества;

16) принятие иных решений в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и положением о правлении Фонда.

3. Руководство правлением Фонда осуществляется председателем правления Фонда. Председателем правления Фонда является генеральный директор Фонда.

4. Члены правления Фонда работают в Фонде на постоянной основе. На должность членов правления Фонда назначаются работники Фонда. Члены правления Фонда назначаются на должность и освобождаются от должности попечительским советом Фонда по представлению генерального директора Фонда.

5. Размер вознаграждения членов правления Фонда и (или) компенсации произведенных ими расходов утверждается попечительским советом Фонда.

6. Правление Фонда действует на основании положения о правлении Фонда, утвержденного попечительским советом Фонда и содержащего вопросы, относящиеся к компетенции правления Фонда. В положении о

правлении Фонда должны быть также указаны сроки, порядок созыва и проведения заседаний правления Фонда.

Статья 8. Генеральный директор Фонда

1. Генеральный директор Фонда осуществляет функции единоличного исполнительного органа Фонда и руководство текущей деятельностью Фонда.

2. Генеральный директор Фонда назначается на должность и освобождается от должности Правительством Российской Федерации.

3. Генеральный директор Фонда может иметь заместителей. Заместители генерального директора Фонда назначаются на должность и освобождаются от должности генеральным директором Фонда.

4. Генеральный директор Фонда осуществляет следующие полномочия:

1) действует от имени Фонда и представляет без доверенности интересы Фонда в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями иностранных государств и международными организациями, другими организациями;

2) возглавляет правление Фонда и организует исполнение решений правления Фонда и попечительского совета Фонда;

3) издает приказы и распоряжения по вопросам деятельности Фонда;

4) назначает на должность и освобождает от должности работников Фонда;

5) распределяет обязанности между своими заместителями;

6) принимает решения по иным отнесенным к компетенции Фонда вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции попечительского совета Фонда и правления Фонда.

Глава 3. ОТЧЕТНОСТЬ, АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ФОНДА И ФИНАНСОВЫЙ КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ФОНДА

Статья 9. Отчетность Фонда

1. Отчетный период Фонда устанавливается с 1 января по 31 декабря включительно.

2. Годовой отчет Фонда подготавливается правлением Фонда и направляется в попечительский совет Фонда, который должен утвердить его до 1 июня года, следующего за отчетным периодом.

3. Годовой отчет Фонда включает в себя:

1) отчет о результатах деятельности Фонда за прошедший отчетный период;

2) отчет об использовании имущества Фонда;

3) годовую финансовую (бухгалтерскую) отчетность Фонда;

4) отчет об исполнении ежегодного финансового плана доходов и расходов (бюджета) Фонда;

5) отчет Фонда о результатах мониторинга осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности;

6) аудиторское заключение.

4. Годовой отчет Фонда подлежит направлению Президенту Российской Федерации, в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации до 1 июля года, следующего за отчетным периодом.

5. До 1 июля года, следующего за отчетным периодом, годовой отчет Фонда подлежит обязательному опубликованию в официальном печатном издании, определяемом попечительским советом Фонда, а также размещению на официальном сайте Фонда в сети "Интернет".

Статья 10. Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда и финансовый контроль за деятельностью Фонда

1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда подлежит ежегодному обязательному аудиту.

2. Для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда попечительский совет Фонда утверждает отобранную на конкурсной основе аудиторскую организацию, размер ее вознаграждения.

3. Аудиторская организация проводит обязательный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда до утверждения его годового отчета попечительским советом Фонда.

4. Попечительский совет Фонда вправе принимать решение о проведении внеочередного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Фонда.

5. Финансовый контроль за деятельностью Фонда осуществляется Счетной палатой Российской Федерации.

6. Внутренний финансовый контроль Фонда осуществляется ревизионной комиссией Фонда. Состав и порядок деятельности ревизионной комиссии Фонда определяются положением о ревизионной комиссии Фонда, утвержденным попечительским советом Фонда.

7. Аудиторская организация, ревизионная комиссия Фонда обязаны не разглашать конфиденциальную информацию, ставшую им известной в ходе проведения аудита.

Глава 4. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 11. Порядок подготовки предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий

1. Подготовка предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий (далее - предложения об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества), осуществляется Фондом на основании пе-

речней находящихся в федеральной собственности земельных участков, в том числе земельных участков с расположенными на них объектами недвижимого имущества, направляемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в Фонд (далее - перечни земельных участков), и иных сведений о находящихся в федеральной собственности земельных участках, иных объектах недвижимого имущества. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляют подготовку перечней земельных участков, в том числе с учетом обращений, указанных в части 3 настоящей статьи. Форма перечня земельных участков и состав прилагаемых к нему документов утверждаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В перечни земельных участков могут быть включены земельные участки, которые находятся в федеральной собственности и из которых могут быть образованы земельные участки. В этом случае обязательными приложениями к перечням земельных участков являются схемы расположения земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земельных участков, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Указанные схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

2.1. В перечни земельных участков могут быть включены земельные участки, которые находятся в федеральной собственности и на которых расположено имущество, которое находится в федеральной собственности, не относится к недвижимому имуществу и закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за федеральными государственными унитарными предприятиями, федеральными государственными учреждениями, государственными академиями наук, созданными такими академиями наук и (или) подведомственными им организациями и (или) учтено в реестре федерального имущества (далее - другое имущество).

3. Органы местного самоуправления, юридические лица вправе обратиться в органы государственной власти субъектов Российской Федерации с инициативами о включении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе с расположенными на таких земельных участках объектами недвижимого имущества, другим имуществом, в перечни земельных участков.

4. В течение сорока пяти дней с даты поступления обращений, указанных в части 3 настоящей статьи, орган государственной власти субъекта Российской Федерации обязан рассмотреть эти обращения и включить соответствующие земельные участки в перечни земельных участков или направить мотивированный отказ в таком включении.

5. В целях подготовки перечней земельных участков, предложений Фонда об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества органы государственной власти субъектов Российской Федерации, Фонд вправе запрашивать у уполномоченного федерального органа исполнительной власти, а также у федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих права собственника имущества таких федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, государственных

академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им организаций (далее - организации) следующие документы:

1) копии правоустанавливающих документов на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества и расположенное на земельных участках другое имущество;

2) кадастровые паспорта земельных участков, иных объектов недвижимого имущества (при их наличии);

3) иные документы, подтверждающие нахождение или отнесение земельных участков, иных объектов недвижимого имущества и расположенного на земельных участках другого имущества к федеральной собственности и содержащие сведения о них.

6. Федеральные органы исполнительной власти, организации, предусмотренные частью 5 настоящей статьи, обязаны представить указанные в части 5 настоящей статьи документы, содержащие сведения о находящихся в федеральной собственности земельных участках, иных объектах недвижимого имущества, другом имуществе, в месячный срок с даты поступления указанных в части 5 настоящей статьи запросов органов государственной власти субъектов Российской Федерации, Фонда.

7. Фонд направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, обосновывающие:

1) передачу осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, для целей жилищного строительства органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

2) передачу земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда в целях жилищного строительства, для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий;

3) нецелесообразность жилищного строительства, размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий.

8. Предложения Фонда, указанные в части 7 настоящей статьи, могут содержать указание на необходимость:

1) образования земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и предоставлены организациям;

3) изъятия объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в федеральной собственности и закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

4) досрочного расторжения договоров аренды, договоров безвозмездного срочного пользования в отношении земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и предоставлены организациям;

5) досрочного расторжения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, отказа от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, в отношении объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в федеральной собственности и закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями.

9. Состав документов, прилагаемых к предложениям Фонда, указанным в части 7 настоящей статьи, утверждается межведомственным коллегиальным органом. Обязательными приложениями к таким предложениям Фонда являются:

1) кадастровые паспорта земельных участков, иных объектов недвижимого имущества (при их наличии);

2) кадастровые выписки о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества (при отсутствии кадастровых паспортов земельных участков, иных объектов недвижимого имущества);

3) схемы расположения земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земельных участков, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, утвержденные органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Статья 12. Принятие межведомственным коллегиальным органом решений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности

1. В течение сорока пяти дней с даты получения предложений Фонда, указанных в части 7 статьи 11 и части 6 статьи 14 настоящего Федерального закона, межведомственный коллегиальный орган принимает решение о:

1) целесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

2) целесообразности передачи земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

3) нецелесообразности передачи земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда и нецелесообразности передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности.

2. К решениям, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, прилагаются:

1) кадастровые паспорта земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности (при их наличии);

2) кадастровые выписки о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности (при

отсутствии кадастровых паспортов земельных участков, иных объектов недвижимого имущества);

3) схемы расположения земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земельных участков, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, утвержденные органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

4) иные документы, состав которых устанавливается межведомственным коллегиальным органом.

3. Основания и условия принятия решений, указанных в части 1 настоящей статьи, определяются межведомственным коллегиальным органом.

4. В решении, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, должны быть указаны:

1) поручение уполномоченному федеральному органу исполнительной власти принять решение:

а) о принудительном прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и предоставлены организациям;

б) об изъятии объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в федеральной собственности и закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

в) о передаче земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые находятся в федеральной собственности, в собственность Фонда в качестве имущественного взноса Российской Федерации;

2) поручение Фонду осуществить образование земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в соответствии с прилагаемой к решению межведомственного коллегиального органа схемой расположения таких земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории либо уточнить границы земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

5. В случае, предусмотренном пунктом 2 части 4 настоящей статьи, принятие уполномоченным федеральным органом исполнительной власти решения об образовании земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности, не требуется.

6. Передача земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых принято решение, предусмотренное пунктом 2 части 1 настоящей статьи, для целей, не связанных с передачей таких земельных участков, иных объектов недвижимости для формирования имущества Фонда, не допускается.

7. В случае принятия решения, предусмотренного пунктом 3 части 1 настоящей статьи, использование земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, и распоряжение такими земельными участками, иными объектами недвижимого имущества осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Решение межведомственного коллегиального органа, предусмотренное частью 1 настоящей статьи, оформляется протоколом и является обязательным для органов государственной власти и организаций.

9. В течение пяти дней со дня принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, данное решение направляется в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, Фонд и подлежит размещению на официальном сайте Фонда в сети "Интернет".

10. Решение о создании, порядке работы и составе межведомственного коллегиального органа принимается Правительством Российской Федерации.

Глава 5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОЛНОМОЧИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ И РАСПОРЯЖЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ИНЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИМИСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 13. Передача органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности

1. Российская Федерация на срок три года с даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление следующих полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых принято указанное решение межведомственного коллегиального органа:

1) образование земельных участков из находящихся в федеральной собственности земельных участков в соответствии с прилагаемыми к указанному решению межведомственного коллегиального органа схемами расположения земельных участков, которые могут быть образованы из находящихся в федеральной собственности земельных участков, на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

2) принятие решений о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые предоставлены организациям;

3) изъятие объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

4) досрочное расторжение договоров аренды, договоров безвозмездного срочного пользования, отказ от договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, в отношении земельных участков, которые предоставлены организациям;

5) досрочное расторжение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, отказ от договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, в отношении объектов недвижимого имущества, другого имущества, которые закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями;

6) снос объектов недвижимого имущества;

7) предоставление земельных участков для жилищного строительства в собственность, аренду или безвозмездное срочное пользование в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом ограничений, установленных статьей 14 настоящего Федерального закона;

7.1) предоставление земельных участков для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, размещения объектов инфраструктуры в собственность или аренду в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации;

8) продажа для жилищного строительства объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, на аукционе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о приватизации для отчуждения на аукционе находящихся в государственной собственности земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, с учетом ограничений, установленных статьей 14 настоящего Федерального закона, для жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, размещения объектов инфраструктуры.

2. Осуществление указанных в части 1 настоящей статьи полномочий Российской Федерации передается органам государственной власти субъектов Российской Федерации без предоставления субвенций из федерального бюджета.

3. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти:

1) осуществляет контроль и надзор за осуществлением органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных Российской Федерацией полномочий;

2) устанавливает содержание и форму представления отчетности об осуществлении переданных Российской Федерацией полномочий.

4. Ежеквартально не позднее 30-го числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, орган государственной власти субъекта Российской Федерации направляет в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти отчет об осуществлении полномочий, указанных в части 1 настоящей статьи, и одновременно направляет копию такого отчета в Фонд.

5. По результатам проведения Фондом мониторинга осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, Фонд направляет в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти отчет о результатах такого мониторинга, утвержденный попечительским советом Фонда.

Статья 14. Ограничения распоряжения органами Государственной власти субъектов Российской Федерации земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности

1. В случае передачи в соответствии с настоящим Федеральным законом осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, принятие органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о

проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в федеральной собственности, или по продаже права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства либо по продаже объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, одновременно с земельным участком, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, решения о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, решения о предоставлении земельного участка для жилищного строительства в безвозмездное срочное пользование допускается только в случае выполнения следующих условий:

1) такой земельный участок расположен на территории городского округа, поселения или территории субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, в отношении которой утвержден генеральный план, либо на межселенной территории, в отношении которой утверждена схема территориального планирования муниципального района;

2) такой земельный участок расположен на территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки;

3) органом местного самоуправления муниципального образования (органом государственной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга), в границах которого расположен такой земельный участок, утверждена программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования.

2. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации не вправе распоряжаться земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, способами и для целей, которые не указаны в части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, а также в случае невыполнения условий, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

3. В случае, если орган государственной власти субъекта Российской Федерации принял решение, предусмотренное частью 1 настоящей статьи, с нарушением требований, установленных частью 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, и условий, установленных частью 1 настоящей статьи, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти обязан оспорить, в том числе по предложению Фонда, такое решение в судебном порядке в двухмесячный срок с даты выявления указанного нарушения.

4. Осуществление органом государственной власти субъекта Российской Федерации полномочий, предусмотренных частью 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, прекращается с даты вступления в силу решения суда о признании недействительным предусмотренного частью 1 настоящей статьи решения органа государственной власти субъекта Российской Федерации по основаниям, предусмотренным частью 3 настоящей статьи, до истечения срока передачи полномочий, указанного в части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона.

5. В двухнедельный срок с даты вступления в силу решения суда, указанного в части 4 настоящей статьи, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти обязан направить копию такого решения в Фонд. В месячный срок с даты поступления копии такого решения суда Фонд направляет в межведомственный коллегиальный орган предложение о передаче земельных участков, иных объектов недвижимого имущества,

находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда в целях жилищного строительства.

6. Межведомственный коллегиальный орган по предложениям Фонда, в том числе по предложению Фонда, указанному в части 5 настоящей статьи, принимает решение о передаче земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда в целях жилищного строительства в срок, указанный в части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, в случае, если:

1) в течение трех лет с даты принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, органом государственной власти субъекта Российской Федерации не заключены договоры аренды, договоры безвозмездного срочного пользования, договоры купли-продажи в отношении земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества;

2) осуществление органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, прекращено в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

7. В случае, если до истечения срока передачи полномочий, указанного в части 1 статьи 13 настоящего Федерального закона, органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона заключены договоры аренды, договоры безвозмездного срочного пользования в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, размещения объектов инфраструктуры, с даты заключения этих договоров такие земельные участки:

1) подлежат передаче из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, при условии, что право федеральной собственности на такие земельные участки было зарегистрировано до даты передачи в соответствии с настоящим Федеральным законом органу государственной власти субъекта Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению такими земельными участками;

2) относятся к собственности субъекта Российской Федерации при условии, что право федеральной собственности на такие земельные участки не было зарегистрировано до даты передачи в соответствии с настоящим Федеральным законом органу государственной власти субъекта Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению такими земельными участками.

**Глава 6. ОСОБЕННОСТИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩИЕСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
А ТАКЖЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ТАКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ, ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ФОНДА, ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФОНДА

Статья 15. Особенности прекращения прав на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности

1. В случае, если находящиеся в федеральной собственности земельные участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования организациям, такое право прекращается без согласия этих организаций и независимо от оснований, предусмотренных пунктом 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации, по решению:

1) органа государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

2) уполномоченного федерального органа исполнительной власти в отношении земельных участков, которые подлежат в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передаче для формирования имущества Фонда.

2. В случае, если находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества, другое имущество закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за организациями, такие объекты недвижимого имущества, другое имущество подлежат изъятию без согласия этих организаций и независимо от оснований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, по решению:

1) органа государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении объектов недвижимого имущества, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

2) уполномоченного федерального органа исполнительной власти в отношении объектов недвижимого имущества, которые подлежат в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передаче для формирования имущества Фонда.

3. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти обязан принять решения, предусмотренные пунктом 2 части 1, пунктом 2 части 2 настоящей статьи, в течение тридцати дней с даты представления Фондом:

1) кадастровой выписки о земельном участке и (или) кадастровой выписки о расположенном на таком земельном участке объекте недвижимого имущества в случае проведения кадастровых работ до принятия решения межведомственного коллегиального органа, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона;

2) кадастрового паспорта земельного участка и (или) кадастрового паспорта объекта недвижимого имущества в случае проведения Фондом кадастровых работ до даты обращения Фонда в уполномоченный феде-

ральный орган исполнительной власти для принятия решений, предусмотренных пунктом 2 части 1, пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) кадастрового паспорта образуемого земельного участка в случае необходимости образования земельных участков из земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

4. В случае, если до даты передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению находящимися в федеральной собственности земельными участками, иными объектами недвижимого имущества либо до даты передачи таких земельных участков, иных объектов недвижимого имущества в собственность Фонда находящийся в федеральной собственности земельный участок передан по договору аренды или договору безвозмездного срочного пользования организации либо находящийся в федеральной собственности и закрепленный за организацией на праве хозяйственного ведения или оперативного управления объект недвижимого имущества, другое имущество переданы по договору аренды или договору безвозмездного пользования, такие договоры подлежат досрочному расторжению или прекращению независимо от оснований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, по соглашению сторон или по решению суда при обращении в суд:

1) органа государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа, указанным в пункте 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации;

2) Фонда в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Фонда.

5. В случае, если предусмотренные настоящей статьей договоры аренды заключены на неопределенный срок, органы государственной власти субъекта Российской Федерации, Фонд в любое время вправе отказаться от таких договоров, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

Статья 16. Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности, и земельные участки Фонда, иные объекты недвижимого имущества Фонда

1. Отсутствие государственной регистрации права федеральной собственности на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми в соответствии с указанным в пункте 1 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решением межведомственного коллегиального органа передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации или которые в соответствии с указанным в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона решением межведомственного коллегиального органа подлежат передаче для формирования имущества Фонда, не является препятствием для:

1) принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или органом государственной власти субъекта Российской Фе-

дерации решений о прекращении прав постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые предоставлены организациям;

2) принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или органом государственной власти субъекта Российской Федерации решений об изъятии объектов недвижимого имущества, закрепленных за организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

3) принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти решений о передаче земельных участков, иных объектов недвижимости в собственность Фонда в качестве имущественного взноса Российской Федерации;

4) государственной регистрации права собственности Фонда на передаваемые из федеральной собственности земельные участки, иные объекты недвижимого имущества.

2. В случаях, если в соответствии с настоящим Федеральным законом в отношении подлежащих передаче для формирования имущества Фонда земельных участков, иных объектов недвижимого имущества были приняты решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования, права хозяйственного ведения или оперативного управления и до принятия таких решений указанные права были ранее зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", одновременно с государственной регистрацией права собственности Фонда на такие земельные участки, иные объекты недвижимого имущества регистрируется прекращение права постоянного (бессрочного) пользования такими земельными участками, права хозяйственного ведения или оперативного управления такими объектами недвижимого имущества.

3. В решениях уполномоченного федерального органа исполнительной власти, предусмотренных пунктом 2 части 1, пунктом 2 части 2 статьи 15 настоящего Федерального закона, должно указываться полномочие Фонда на обращение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые предоставлены организациям, прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления объектами недвижимого имущества, которые закреплены за организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. При этом выдача уполномоченным федеральным органом исполнительной власти Фонду доверенности на совершение указанного действия не требуется.

4. Государственный кадастровый учет, осуществляемый в связи с образованием земельных участков Фонда, иных объектов недвижимого имущества Фонда, государственный кадастровый учет изменений земельных участков Фонда, иных объектов недвижимого имущества Фонда, государственный кадастровый учет части объекта недвижимого имущества Фонда или снятие с государственного кадастрового учета земельных участков Фонда, иных объектов недвижимого имущества Фонда осуществляется в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, либо, если иное не установлено Правительством Российской Федерации, подведомственным данному федеральному органу исполнительной власти государственным уч-

реждением соответствующего заявления Фонда о государственном кадастровом учете.

5. Государственная регистрация права собственности Фонда на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, государственная регистрация прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, передаваемыми в собственность Фонда, права хозяйственного ведения или оперативного управления объектами недвижимого имущества, передаваемыми в собственность Фонда, проводятся не позднее чем в пятнадцатидневный срок со дня подачи Фондом соответствующих заявлений и других необходимых для государственной регистрации права, перехода права или прекращения права документов.

Глава 6.1. ОСОБЕННОСТИ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ ФОНДА И ИНЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФОНДА

Статья 16.1. Особенности продажи права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда

1. Извещения о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, указанных в пункте 1 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона, наряду со сведениями, предусмотренными статьями 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, могут содержать следующие сведения:

1) требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимым для развития территории, при подготовке документации по планировке территории;

2) минимальный объем осуществления жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

2. Извещения о проведении аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, указанных в пункте 3 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона, наряду со сведениями, предусмотренными статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, могут содержать следующие сведения:

1) способы обеспечения обязательств по строительству объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, и их объем;

2) максимальные сроки подготовки документации по планировке территории в границах земельного участка, если необходима подготовка такой документации, для размещения объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства;

3) максимальные сроки осуществления строительства объектов, осуществляющих производство экологически чистых и имеющих высокую

энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства, в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка;

4) требования к видам объектов, которые осуществляют производство экологически чистых и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и размещение которых допускается в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.

3. Допускается продажа права на заключение договоров аренды земельных участков Фонда, которые указаны в пунктах 1 и 3 части 5 статьи 4 настоящего Федерального закона и на которых расположены объекты недвижимого имущества Фонда, подлежащие сносу. В указанном случае решение Фонда о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды таких земельных участков, извещения, предусмотренные частями 1 и 2 настоящей статьи, должны предусматривать необходимость сноса объектов недвижимого имущества Фонда и обязательства Фонда по обеспечению выполнения работ по сносу объектов недвижимого имущества Фонда за счет средств Фонда.

Статья 16.2. Особенности подготовки документации по планировке территории в отношении земельных участков Фонда, предоставленных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, и образования земельных участков из земельных участков Фонда

1. В случае, если до принятия Фондом решения о проведении им аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства утверждена документация по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, подготовка документации по планировке территории лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, не требуется.

2. Для утверждения и (или) изменения документации по планировке территории проведение публичных слушаний не требуется в случаях подготовки документации по планировке территории Фондом или лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда для их комплексного освоения в целях жилищного строительства:

1) в соответствии с утвержденными генеральным планом поселения, городского округа, схемой территориального планирования муниципального района или правилами землепользования и застройки;

2) до утверждения генерального плана поселения, городского округа, схемы территориального планирования муниципального района или правил землепользования и застройки при наличии согласия в письменной форме правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с земельными участками Фонда.

3. Решения Фонда об образовании земельных участков из земельных участков Фонда принимаются при наличии:

1) заявлений правообладателей земельных участков Фонда;

2) утвержденного проекта межевания территории в составе документации по планировке территории, в границах которой расположены земельные участки Фонда, или утвержденной органом местного самоуправления схемы расположения образуемых земельных участков из земельных

участков Фонда на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории.

Статья 16.3. Особенности передачи земельных участков Фонда, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда, а также земельных участков Фонда, на которых расположены объекты инфраструктуры, в государственную или муниципальную собственность

1. Допускается передача в государственную или муниципальную собственность земельных участков Фонда, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, создание которых планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, одновременно с расположенными на них объектами недвижимого имущества Фонда.

2. Арендаторы земельных участков Фонда, предоставленных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков Фонда, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования и образуемых из ранее предоставленного земельного участка Фонда, имеют исключительное право приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду, за исключением случаев:

1) передачи земельных участков Фонда, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, создание которых планируется осуществлять за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, в государственную или муниципальную собственность;

2) передачи земельных участков Фонда в безвозмездное срочное пользование для размещения объектов инфраструктуры иным лицам.

3. После ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры, подлежащих безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность и расположенных на земельных участках Фонда, органы государственной власти Российской Федерации или органы местного самоуправления обязаны принять такие объекты инфраструктуры либо земельные участки Фонда в государственную или муниципальную собственность в месячный срок с даты обращения:

1) лица, осуществлявшего строительство таких объектов инфраструктуры, о передаче объектов инфраструктуры;

2) Фонда о передаче земельных участков Фонда.

Статья 16.4. Особенности передачи прав на земельные участки Фонда, на которых расположены многоквартирные дома, объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества

1. С даты уведомления Фонда лицами, с которыми заключены договоры аренды земельных участков Фонда, о вводе в эксплуатацию многоквартирных домов, расположенных на земельных участках Фонда, Фонд подает заявление об отказе от права собственности на такие земельные

участки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Приобретение гражданами прав на земельные участки, указанные в части 1 настоящей статьи и отнесенные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и жилищным законодательством.

3. Продажа земельных участков Фонда, на которых расположены находящиеся в собственности граждан или юридических лиц объекты индивидуального жилищного строительства и иные объекты недвижимого имущества, осуществляется по цене, установленной органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 1.1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации для продажи земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена.

4. Порядок продажи земельных участков Фонда, указанных в части 3 настоящей статьи, устанавливается попечительским советом Фонда.

Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 17. О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации

Внести в Бюджетный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3823; 2000, N 32, ст. 3339; 2002, N 22, ст. 2026; 2004, N 34, ст. 3535; 2005, N 52, ст. 5572; 2006, N 45, ст. 4627; N 50, ст. 5279; 2007, N 1, ст. 28; N 18, ст. 2117; N 31, ст. 4009) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 51:

а) в абзаце втором слова "а также" исключить, после слов "в том числе казенных" дополнить словами ", а также случаев, предусмотренных абзацами тринадцатым, четырнадцатым части первой и абзацами пятым, шестым части второй статьи 57 настоящего Кодекса";

б) в абзаце четвертом слова "а также" исключить, после слов "в том числе казенных" дополнить словами ", а также случаев, предусмотренных частями восьмой - десятой статьи 62 настоящего Кодекса";

2) в статье 57:

а) в части первой:

дополнить новыми абзацами тринадцатым и четырнадцатым следующего содержания:

"доходов от продажи земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, передачи в аренду таких земельных участков, продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу не более 50 процентов;

доходов от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не более 50 процентов";

абзацы тринадцатый и четырнадцатый считать соответственно абзацами пятнадцатым и шестнадцатым;

б) часть вторую дополнить новыми абзацами пятым и шестым следующего содержания:

"доходы от продажи земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, передачи в аренду таких земельных участков, продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу 100 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу 100 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;"

абзац пятый считать абзацем седьмым;

3) статью 62 дополнить частями восьмой - десятой следующего содержания:

"В бюджеты городских округов поступают:

доходы от продажи земельных участков, которые расположены в границах городских округов, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от передачи в аренду земельных участков, которые расположены в границах городских округов, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также доходы от продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые расположены в границах городских округов, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное.

В бюджеты муниципальных районов поступают:

доходы от продажи земельных участков, которые расположены на межселенных территориях, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если

законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от передачи в аренду земельных участков, которые расположены на межселенных территориях, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также доходы от продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые расположены на межселенных территориях, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное.

В бюджеты поселений поступают:

доходы от продажи земельных участков, которые расположены в границах поселений, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от передачи в аренду земельных участков, которые расположены в границах поселений, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также доходы от продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

доходы от продажи объектов недвижимого имущества одновременно с занятыми такими объектами недвижимого имущества земельными участками, которые расположены в границах поселений, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, - по нормативу не менее 50 процентов, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное."

Статья 18. О внесении изменений в Федеральный закон
"О приватизации государственного и муниципального имущества"

Пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 4, ст. 251; 2005, N 25, ст. 2425; 2006, N 2, ст. 172; 2007, N 49, ст. 6079; 2008, N 20, ст. 2253) дополнить подпунктом 14 следующего содержания:

"14) имущества, передаваемого в собственность Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в качестве имущественного взноса Российской Федерации."

Статья 19. Заключительные положения

До 1 октября 2008 года Правительство Российской Федерации:

- 1) определяет размер и состав имущества (в том числе денежных средств), подлежащего внесению в качестве первоначального имущественного взноса Российской Федерации для формирования имущества Фонда, и обеспечивает передачу такого имущества Фонду;
- 2) утверждает персональный состав попечительского совета Фонда;
- 3) назначает генерального директора Фонда;
- 4) принимает решение о создании, порядке работы и составе межведомственного коллегиального органа.

Статья 20. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации
Д.МЕДВЕДЕВ

Москва, Кремль
24 июля 2008 года
N 161-ФЗ

Комментарий

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 14 Жилищного Кодекса РФ одним из полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений является установление 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.

В целях реализации данного полномочия Министерство регионального развития РФ утвердило методические рекомендации для органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

Утверждены
Приказом Минрегиона России
от 25.02.2005 N 17

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПОРЯДКА ПРИЗНАНИЯ ГРАЖДАН МАЛОИМУЩИМИ В ЦЕЛЯХ ПОСТАНОВКИ НА УЧЕТ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ МАЛОИМУЩИМ ГРАЖДАНАМ, ПРИЗНАННЫМ НУЖДАЮЩИМИСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Введение

Настоящие Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма (далее - Методические рекомендации) носят рекомендательный характер и разработаны с целью единообразного применения положений Жилищного кодекса Российской Федерации органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления и оказания им методологической и методической помощи при определении прав граждан на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма на основе учета доходов граждан и стоимости принадлежащего им имущества.

Настоящие Методические рекомендации содержат:

- рекомендации по установлению органами государственной власти субъектов Российской Федерации порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению,

для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;

-рекомендации по установлению органами местного самоуправления размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;

-рекомендации по процедурам проведения органами местного самоуправления проверки достоверности предоставленных гражданами сведений и переоценки размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях подтверждения решения о признании граждан малоимущими;

-рекомендации по вопросам организации работы органов местного самоуправления, осуществляющих признание граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

Данные Методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса, устанавливающими, что "определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма" и "определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда", отнесено к компетенции органов государственной власти Российской Федерации (пункты 3 и 4 статьи 12 Жилищного кодекса) и регулируются непосредственно самим Жилищным кодексом.

Данные Методические рекомендации взаимосвязаны с "Методическими рекомендациями по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договорам социального найма".

1. Общие положения

1.1. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) устанавливает, что малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими гражданами в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (часть 2 статьи 49 Жилищного кодекса).

1.2. В соответствии с Жилищным кодексом установление порядка определения 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 отнесено к компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации (пункт 3 статьи 13 Жилищного кодекса). При этом, поскольку принимается соответствующий закон субъекта Российской Федерации (часть 2 статьи 49 Жилищного кодекса), данным полномочием наделены только представительные (законодательные) органы субъекта Российской Федерации.

1.3. В соответствии с Жилищным кодексом установление 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 отнесено к компетенции органов местного самоуправления (пункт 2 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса). При этом органы местного самоуправления принимают решения о признании граждан малоимущими с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации (часть 2 статьи 49 Жилищного кодекса).

2. Определение граждан, доходы и стоимость имущества которых должны оцениваться при отнесении граждан к категории малоимущих в целях определения их права на постановку на учет и предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

2.1. До начала проведения процедуры расчета размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и определения стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, необходимо предварительно определить, имеет ли гражданин, обратившийся с заявлением о постановке на учет и предоставлении ему жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее - гражданин-заявитель), основание для признания нуждающимся в жилом помещении муниципального жилищного фонда, предоставляемом по договору социального найма (обеспеченность жилым помещением на 1 человека), поскольку процедура оценки доходов и имущества является более трудоемкой как для заявителей, так и для органов местного самоуправления. В дальнейшем настоящие Методические рекомендации исходят из того, что гражданин-заявитель имеет необходимые основания для того, чтобы быть признанным нуждающимся в жилом помещении муниципального жилищного фонда, предоставляемом по договору социального найма.

2.2. Расчет органами местного самоуправления доходов семьи гражданина-заявителя рекомендуется производить на основе сведений о составе семьи этого гражданина. Рекомендации по критериям определения состава семьи и предоставляемых заявителем сведений, подтверждающие данный состав, изложены в "Методических рекомендациях по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по

договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма".

2.3. Критерии отнесения граждан к членам семьи гражданина-заявителя рекомендуется указать в нормативном правовом акте органа государственной власти субъекта Российской Федерации, регулирующем порядок ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма.

3. Примерный перечень видов доходов, учитываемых при отнесении граждан к малоимущим в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

3.1. Перечень видов доходов, учитываемых органами местного самоуправления в целях признания граждан малоимущими при определении их права на постановку на учет и получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, рекомендуется указать в законе субъекта Российской Федерации, регулирующем порядок определения размера дохода одиноко проживающего гражданина-заявителя или дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, и стоимости имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности одиноко проживающего гражданина-заявителя или гражданина-заявителя и членов его семьи в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма (далее - Порядок признания граждан малоимущими). В данном порядке рекомендуется указать учитываемые виды доходов в соответствии с перечнем видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 2003 г. N 512 "О перечне видов доходов, учитываемых при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для оказания им государственной социальной помощи" (далее - Постановление Правительства N 512).

3.2. При этом при расчете среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина-заявителя рекомендуется учитывать все виды доходов, полученные гражданином-заявителем и каждым членом его семьи или одиноко проживающим гражданином-заявителем в денежной и натуральной форме, в том числе:

а) все предусмотренные системой оплаты труда выплаты, учитываемые при расчете среднего заработка в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 апреля 2003 г. N 213 "Об особенностях порядка исчисления средней заработной платы";

б) средний заработок, сохраняемый в случаях, предусмотренных трудовым законодательством;

в) компенсация, выплачиваемая государственным органом или общественным объединением за время исполнения государственных или общественных обязанностей;

г) выходное пособие, выплачиваемое при увольнении, компенсация при выходе в отставку, заработная плата, сохраняемая на период трудоустройства при увольнении в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников;

д) социальные выплаты из бюджетов всех уровней, государственных внебюджетных фондов и других источников, к которым относятся:

-пенсии, компенсационные выплаты (кроме компенсационных выплат неработающим трудоспособным лицам, осуществляющим уход за нетрудоспособными гражданами) и дополнительное ежемесячное материальное обеспечение пенсионеров;

-ежемесячное пожизненное содержание судей, вышедших в отставку;

-стипендии, выплачиваемые обучающимся в учреждениях начального, среднего и высшего профессионального образования, аспирантам и докторантам, обучающимся с отрывом от производства в аспирантуре и докторантуре при образовательных учреждениях высшего профессионального образования и научно-исследовательских учреждениях, слушателям духовных учебных заведений, а также компенсационные выплаты указанным категориям граждан в период их нахождения в академическом отпуске по медицинским показаниям;

-пособие по безработице, материальная помощь и иные выплаты безработным гражданам, а также стипендия и материальная помощь, выплачиваемая гражданам в период профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации по направлению органов службы занятости, выплаты безработным гражданам, принимающим участие в общественных работах, и безработным гражданам, особо нуждающимся в социальной защите, в период их участия во временных работах, а также выплаты несовершеннолетним гражданам в возрасте от 14 до 18 лет в период их участия во временных работах;

-пособие по временной нетрудоспособности, пособие по беременности и родам, а также единовременное пособие женщинам, вставшим на учет в медицинских учреждениях в ранние сроки беременности;

-ежемесячное пособие на ребенка;

-ежемесячное пособие на период отпуска по уходу за ребенком до достижения им возраста 1,5 лет и ежемесячные компенсационные выплаты гражданам, состоящим в трудовых отношениях на условиях трудового договора и находящимся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им 3-летнего возраста;

-ежемесячное пособие супругам военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, в период их проживания с супругами в местностях, где они вынуждены не работать или не могут трудоустроиться в связи с отсутствием возможности трудоустройства по специальности и были признаны в установленном порядке безработными, а также в период, когда супруги военнослужащих вынуждены не работать по состоянию здоровья детей, связанному с условиями проживания по месту воинской службы супруга, если по заключению учреждения здравоохранения их дети до достижения возраста 18 лет нуждаются в постороннем уходе;

-ежемесячная компенсационная выплата неработающим женам лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел Российской Федерации и учреждений уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации в отдаленных гарнизонах и местностях, где отсутствует возможность их трудоустройства;

-ежемесячные страховые выплаты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний;

е) надбавки и доплаты ко всем видам выплат, указанных в подпункте д), и иные социальные выплаты, установленные органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями;

ж) доходы от имущества, принадлежащего на праве собственности семье (отдельным ее членам) или одиноко проживающему гражданину-заявителю, к которым относятся:

-доходы от реализации и сдачи в аренду (наем, поднаем) недвижимого имущества (земельных участков, домов, квартир, дач, гаражей), транспортных и иных механических средств;

-доходы от реализации плодов и продукции личного подсобного хозяйства (многолетних насаждений, огородной продукции, продукционных и демонстрационных животных, птицы, пушных зверей, пчел, рыбы);

з) другие доходы семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя, в которые включаются:

-денежное довольствие военнослужащих (за исключением доходов военнослужащих, указанных в пункте 3.6 настоящих Методических рекомендаций), сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, таможенных органов Российской Федерации и других органов правоохранительной службы, а также дополнительные выплаты, носящие постоянный характер, и продовольственное обеспечение (денежная компенсация взамен продовольственного пайка), установленные законодательством Российской Федерации;

-единовременное пособие при увольнении с военной службы, из органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, таможенных органов Российской Федерации, других органов правоохранительной службы;

-оплата работ по договорам, заключаемым в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

-материальная помощь, оказываемая работодателями своим работникам, в том числе бывшим, уволившимся в связи с выходом на пенсию по инвалидности или по возрасту;

-авторские вознаграждения, получаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации об авторском праве и смежных правах, в том числе по авторским договорам наследования;

-доходы от занятий предпринимательской деятельностью, включая доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства;

-доходы по акциям и другие доходы от участия в управлении собственностью организаций;

-алименты, получаемые членами семьи гражданина-заявителя или одиноко проживающим гражданином-заявителем;

-проценты по банковским вкладам;

-наследуемые и подаренные денежные средства;

-денежные эквиваленты полученных членами семьи гражданина-заявителя или одиноко проживающим гражданином-заявителем льгот и социальных гарантий, установленных органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями.

3.3. При принятии закона субъекта Российской Федерации, регулирующего порядок признания граждан малоимущими, в доходы граждан также рекомендуется включать следующие виды доходов, не указанные в Постановлении Правительства N 512:

а) денежные эквиваленты предоставляемых гражданам льгот и мер социальной поддержки по оплате жилого помещения, коммунальных услуг и транспортных услуг, установленных органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и организациями, в виде предоставленных гражданам скидок с оплаты (то есть денежные эквиваленты льгот и компенсаций по оплате транспортных услуг, денежные эквиваленты льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг);

б) денежные выплаты, предоставляемые гражданам в качестве мер социальной поддержки и связанных с оплатой жилого помещения, коммунальных или транспортных услуг (или) в виде денежных выплат, а также компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, выплачиваемые отдельным категориям граждан (суммы предоставленных субсидий на оплату жилого помещения, коммунальных и транспортных услуг);

в) компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, выплачиваемых отдельным категориям граждан;

г) денежные средства, выделяемые опекуну (попечителю) на содержание подопечного;

д) денежные средства из любых источников (за исключением собственных средств гражданина-заявителя или членов его семьи), направленные на оплату обучения гражданина-заявителя или членов его семьи в образовательных учреждениях;

е) доходы, полученные от заготовки древесных соков, сбора и реализации (сдачи) дикорастущих плодов, орехов, грибов, ягод, лекарственных и пищевых растений или их частей, других лесных пищевых ресурсов, а также технического сырья, мха, лесной подстилки и других видов побочного лесопользования;

ж) доходы охотников-любителей, получаемые от сдачи добытых ими пушнины, мехового или кожевенного сырья или мяса диких животных;

з) суммы ежемесячных денежных выплат и компенсаций различным категориям граждан, определенным в соответствии со следующими Законами:

-Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС";

-Законом Российской Федерации от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах";

-Законом Российской Федерации от 24 ноября 1995 года N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации";

-Законом Российской Федерации от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

-Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государст-

венной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

и) суммы предоставленной государственной социальной помощи.

3.4. При принятии закона субъекта Российской Федерации, устанавливающего порядок признания граждан малоимущими, в доходы граждан не рекомендуется включать:

-единовременные страховые выплаты, производимые в возмещение ущерба, причиненного жизни и здоровью человека, его личному имуществу и имуществу, находящемуся в общей собственности членов его семьи, а также ежемесячные суммы, связанные с дополнительными расходами на медицинскую, социальную и профессиональную реабилитацию в соответствии с решением учреждения государственной службы медико-социальной экспертизы;

-компенсации материальных затрат, выплачиваемые безработным гражданам в связи с направлением на работу (обучение) в другую местность по предложению органов службы занятости в соответствии с Законом Российской Федерации от 19 апреля 1991 года N 1032-1 "О занятости населения в Российской Федерации";

-пособия на погребение, выплачиваемые в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле";

-ежегодные компенсации и разовые (единовременные) пособия, предоставляемые различным категориям граждан в соответствии со следующими Законами:

-Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС";

-Законом Российской Федерации от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах";

-Законом Российской Федерации от 24 ноября 1995 года N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации";

-Законом Российской Федерации от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

-Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

3.5. Из дохода семьи гражданина-заявителя или одиноко проживающего гражданина-заявителя рекомендуется исключать суммы уплачиваемых алиментов.

3.6. В законе субъекта Российской Федерации, устанавливающем порядок признания граждан малоимущими, целесообразно указать, что при расчете дохода, приходящегося на каждого члена семьи, рекомендуется не учитывать доходы следующих лиц, получаемых по месту их нахождения:

-военнослужащих, проходящих военную службу по призыву в качестве сержантов, старшин, солдат или матросов, а также военнослужащих,

обучающихся в военных образовательных учреждениях профессионального образования и не заключивших контракта о прохождении военной службы;

-лиц, отбывающих наказание в виде лишения свободы, лиц, в отношении которых применена мера пресечения в виде заключения под стражу, а также лиц, находящихся на принудительном лечении по решению суда;

-лиц, пропавших без вести и находящихся в розыске;

-лиц, проживающих в учреждениях интернатного типа на полном государственном обеспечении.

При этом для указанных в пункте 3.6 настоящих Методических рекомендаций категорий граждан целесообразно учитывать доходы, получение которых не связано с местом их пребывания, например, доходы по вкладам в учреждениях банков и других кредитных учреждениях, доходы от сдачи внаем, поднаем или аренду имущества и иные аналогичные доходы.

4. Имущество, находящееся в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи и подлежащее налогообложению, которое рекомендуется учитывать при отнесении граждан к категории малоимущих в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

4.1. В целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма органы местного самоуправления в соответствии с законом субъекта Российской Федерации, регулирующим порядок признания граждан малоимущими, учитывают стоимость имущества, находящегося в собственности таких граждан и членов их семьи и подлежащего налогообложению, в соответствии с законодательством.

4.2. В соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах к имуществу, находящемуся в собственности членов семьи граждан и подлежащему налогообложению, может быть отнесено:

1) согласно статье 2 Закона Российской Федерации от 12 декабря 1991 г. N 2020-1 "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения":

-жилые дома, квартиры, дачи, садовые домики в садоводческих товариществах;

-автомобили, мотоциклы, моторные лодки, катера, яхты, другие транспортные средства;

-предметы антиквариата и искусства, ювелирные изделия, бытовые изделия из драгоценных металлов и драгоценных камней и лом таких изделий;

-паенакопления в жилищно-строительных, гаражно-строительных и дачно-строительных кооперативах;

-суммы, находящиеся во вкладах в учреждениях банков и других кредитных учреждениях, средства на именных приватизационных счетах физических лиц;

-стоимость имущественных и земельных долей (паев), валютные ценности и ценные бумаги в их стоимостном выражении;

2) согласно Закону Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц":

-жилые дома, квартиры, дачи, гаражи и иные строения, помещения и сооружения;

3) согласно главе 28 "Транспортный налог" части второй Налогового кодекса Российской Федерации:

-автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу, самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, снегоходы, мотосани, моторные лодки, гидроциклы, несамоходные (буксируемые суда) и другие водные и воздушные транспортные средства, зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) согласно Закону Российской Федерации от 11 октября 1991 г. N 1738-1 "О плате за землю":

-земельные участки сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, включая земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания;

5) согласно главе 31 "Земельный налог" части второй Налогового кодекса Российской Федерации:

-земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которых введен земельный налог в соответствии с настоящей главой Налогового кодекса Российской Федерации.

4.3. В законе субъекта Российской Федерации, регулирующем порядок признания граждан малоимущими, рекомендуется указать, что при определении стоимости имущества граждан в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма не подлежит учету следующее имущество, не являющееся объектом налогообложения в соответствии с положениями статьи 58 Налогового кодекса Российской Федерации:

-весельные лодки, а также моторные лодки с двигателем мощностью не свыше 5 лошадиных сил;

-автомобили легковые, специально оборудованные для использования инвалидами, а также автомобили легковые с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (до 73,55 кВт), полученные (приобретенные) через органы социальной защиты населения в установленном законом порядке;

-промысловые морские и речные суда;

-транспортные средства, находящиеся в розыске, при условии подтверждения факта их угона (кражи) документом, выдаваемым уполномоченным органом.

4.4. В законе субъекта Российской Федерации, регулирующем порядок признания граждан малоимущими, рекомендуется установить, что при отнесении органом местного самоуправления граждан-заявителей к категории малоимущих имущество, признаваемое объектом налогообложения и находящееся в общей долевой собственности нескольких граждан или в общей долевой собственности граждан и юридических лиц, а также имущество, признаваемое объектом налогообложения и находящееся в общей совместной собственности нескольких физических лиц, подлежит учету только в случаях, если в соответствии с законодательством о налогах и сборах плательщиком налога на указанное имущество является гражданин-заявитель или члены его семьи.

4.5. При введении в действие новых налогов или расширении перечня имущества, подлежащего налогообложению в соответствии с зако-

нодательством Российской Федерации о налогах и сборах, - орган местного самоуправления, осуществляющий оценку доходов в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, сообщает гражданам, отнесенным ранее к категории малоимущих, о необходимости представления сведений о стоимости такого имущества для повторного определения общей стоимости имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи.

4.6. При отмене соответствующих налогов или исключении имущества из перечня имущества, подлежащего налогообложению в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, - орган местного самоуправления, осуществляющий оценку доходов в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, повторно определяет общую стоимость имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи.

4.7. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации при установлении порядка определения стоимости имущества могут сокращать для отдельных категорий граждан или для всех граждан-заявителей перечень имущества, учитываемого при оценке стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими и предоставлении им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, по сравнению с перечнем, указанным в пункте 4.2 настоящих Методических рекомендаций. Сокращение перечня целесообразно проводить в случаях, когда учет полной стоимости всех видов имущества создает особо высокий риск нуждаемости семьи. Например, в целях сохранения минимального уровня самообеспечения семьи даже в случае продажи всего принадлежащего ее членам и подлежащего налогообложению имущества органы муниципального образования могут исключить из перечня учитываемого имущества земельные участки площадью 600 и менее квадратных метров, предоставленные гражданам для ведения садоводства или огородничества. Категории граждан, для которых может применяться сокращенный перечень подлежащего учету имущества, а также все изменения существующего перечня должны устанавливаться законами субъектов Российской Федерации, регулирующими порядок признания граждан малоимущими.

5. Примерный перечень документов, предоставляемых для проведения учета размера дохода и определения стоимости имущества, учитываемых при отнесении граждан к малоимущим в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

5.1. Законом субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок признания граждан малоимущими, рекомендуется утвердить перечень документов, являющихся основанием для определения размера дохода и стоимости имущества. Такой перечень может включать:

-паспорт гражданина или иной документ, удостоверяющий его личность;

-документы о составе семьи гражданина-заявителя (свидетельство о рождении, о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебные решения и др.);

-копии документов из налоговых органов, а также органов по регистрации имущественных прав, подтверждающих правовые основания владения заявителем и членами его семьи подлежащим налогообложению движимым и недвижимым имуществом на праве собственности;

-копии налоговых деклараций о доходах за расчетный период, заверенных налоговыми органами, или другие документы, подтверждающие доходы заявителя и всех членов семьи, которые учитываются при решении вопроса о признании гражданина малоимущим в целях постановки на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;

-копии документов из налоговых органов, подтверждающих сведения о стоимости принадлежащего на правах собственности гражданину-заявителю и членам его семьи или одиноко проживающему гражданину-заявителю налогооблагаемого недвижимого имущества;

-копии документов из налоговых органов, подтверждающих сведения о категории принадлежащего гражданину-заявителю и членам его семьи или одиноко проживающему гражданину-заявителю на правах собственности налогооблагаемого движимого имущества, определяемой для целей исчисления налоговой ставки по транспортному налогу в соответствии с главой 28 "Транспортный налог" части второй Налогового кодекса Российской Федерации, и о размере транспортного налога, уплачиваемого в соответствии с установленной законом субъекта Российской Федерации ставкой.

5.2. При определении перечня предоставляемых документов рекомендуется в законе субъекта Российской Федерации привести "закрытый" перечень, не допускающий истребования у граждан документов, не предусмотренных данным законом.

5.3. В законе субъекта Российской Федерации, устанавливающем порядок признания граждан малоимущими, рекомендуется также указать, что при наличии у уполномоченного органа местного самоуправления возможности самостоятельного получения необходимых достоверных сведений и документов, в том числе в электронном виде, данный орган имеет право использовать полученные сведения и документы вместо документов, предоставляемых гражданином-заявителем. В этом случае предоставление гражданами-заявителями соответствующих документов не является обязательным.

5.4. В случае, когда гражданин-заявитель или любой член его семьи, а также одиноко проживающий гражданин-заявитель являются получателями государственной социальной помощи, жилищных субсидий или других социальных пособий, назначаемых с учетом доходов, виды которых указаны в Постановлении N 512 или в разделе 3 настоящих Методических рекомендаций, органам местного самоуправления рекомендуется запрашивать соответствующую информацию о доходах не у граждан, а у органов, производящих оценку доходов и назначение соответствующих пособий или субсидий. Однако при этом необходимо иметь в виду возможные расхождения между продолжительностью расчетного периода, устанавливаемого для отнесения граждан к малоимущим в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, и продолжительностью периода вы-

платы пособия или субсидии гражданину-заявителю или членам его семьи, а также одиноко проживающему гражданину-заявителю.

5.5. В законе субъекта Российской Федерации, регулирующем порядок признания граждан малоимущими, рекомендуется предусмотреть возможность гражданам предоставлять документы, необходимые для определения права на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору социального найма, как в подлинниках, так и в копиях, заверенных в установленном порядке органами государственной власти или органами местного самоуправления, а также организациями и предприятиями, выдавшими соответствующий документ.

5.6. В дополнение к содержащемуся в п. 5.1 настоящих Методических рекомендаций списку документов рекомендуется также запрашивать у граждан копии документов, подтверждающих сведения о налогооблагаемом имуществе, включая земельные участки. Данных сведений может не быть у налоговых органов по месту жительства гражданина-заявителя. Эти сведения должны содержать реквизиты (дата, номер) договора или акта, обосновывающего приобретение имущества, и сведения о виде собственности (личная, общая), для совместной собственности - сведения об иных лицах (их Ф.И.О. или наименование), в собственности которых находится имущество, для долевой собственности - доля лица, о котором предоставляются сведения. Реквизиты договора или акта, являющегося основанием приобретения имущества (покупки, мены, дарения, наследования, приватизации и др.), рекомендуется использовать для установления момента, с которого рассматриваемое имущество находится в собственности гражданина-заявителя или членов его семьи, а также одиноко проживающего гражданина-заявителя и подлежит налогообложению.

6. Примерный порядок учета доходов граждан в целях признания их малоимущими и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

6.1. Порядок определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, включая перечень видов доходов и имущества, учитываемых при расчете, в соответствии с Жилищным кодексом должен быть утвержден законом субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок признания граждан малоимущими.

6.2. В законе субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок признания граждан малоимущими, рекомендуется указать, что учет органом местного самоуправления доходов граждан и расчет среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, или дохода одиноко проживающего гражданина-заявителя должны производиться на основании сведений о составе семьи, доходах членов семьи или дохода одиноко проживающих граждан, указанных в предоставляемых гражданином-заявителем документах, а также - для различного рода дополнительной информации - в заявлении о постановке на учет в целях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

6.3. В целях исчисления среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, или дохода одиноко проживающего гражданина-заявителя для постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального

найма в соответствующем законе субъекта Российской Федерации рекомендуется установить, что доход определяется за расчетный период, равный одному календарному году, непосредственно предшествующему месяцу подачи заявления о постановке на учет для предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма (далее - расчетный период). Органам государственной власти субъекта Российской Федерации рекомендуется устанавливать в законе расчетный период не менее 1 и не более 2 лет в связи с тем, что в течение более длительных сроков возможные изменения состава семьи существенно затрудняют оценку доходов, а также стоимости имущества.

6.4. В законе субъекта Российской Федерации, устанавливающем порядок признания граждан малоимущими, рекомендуется признавать гражданами, не имеющими доходов в течение расчетного периода, совершеннолетних трудоспособных граждан, если они не могут подтвердить или самостоятельно задекларировать свои доходы от трудовой и индивидуальной предпринимательской деятельности ни за один месяц расчетного периода или предоставляют документы, подтверждающие их нулевой доход. Однако с целью стимулирования совершеннолетних трудоспособных граждан к трудовой деятельности и предоставлению более объективных данных об их доходах рекомендуется устанавливать положения, согласно которым граждан, признанных не имеющими доходов в течение расчетного периода, необходимо исключать из общего состава членов семьи гражданина-заявителя при исчислении среднедушевого дохода семьи в соответствии с процедурой, представленной в разделе 7 настоящих Методических рекомендаций. В этом случае среднемесячный совокупный доход семьи рекомендуется делить не на общее число членов семьи, а на число членов семьи, уменьшенное на количество совершеннолетних трудоспособных членов семьи, не имевших доходов в расчетном периоде.

6.5. В законе субъекта Российской Федерации, устанавливающем порядок признания граждан малоимущими, целесообразно указать, что если граждане не имеют возможности подтвердить документально какие-либо виды своих доходов, за исключением доходов от трудовой и индивидуальной предпринимательской деятельности, им предоставляется право самостоятельно декларировать такие доходы в заявлении о постановке на учет в качестве нуждающегося в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

6.6. В законе субъекта Российской Федерации рекомендуется также установить, что доходы индивидуальных предпринимателей, применяющих как общую, так и упрощенную систему налогообложения, необходимо подтверждать сведениями, содержащимися в книге учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя, которая должна предъявляться на бумажных носителях уполномоченному органу местного самоуправления. Если объектом налогообложения являются доходы, не уменьшенные на величину соответствующих расходов, то индивидуальным предпринимателям целесообразно вменить предъявление первичных учетных документов, подтверждающих расходы за расчетный период. Уполномоченным органам местного самоуправления также рекомендуется предоставить право при необходимости делать выписки или требовать представления ксерокопий листов или копии всей книги учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя.

6.7. Доходы индивидуальных предпринимателей, использующих систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности, рекомендуется подтверждать копиями налоговых деклараций за расчетный период, заверенными налоговыми органами.

6.8. Доходы, сведения о которых предоставлены заявителями, целесообразно учитывать в объеме, остающемся после уплаты всех налогов и сборов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. Необходимо также предусмотреть, что при расчете дохода каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя сумму всех доходов, включая заработную плату, выплаты компенсационного и стимулирующего характера, предусмотренные системой оплаты труда и выплачиваемые по результатам работы за месяц, ежемесячные социальные выплаты и т.п., рекомендуется учитывать в месяце фактического получения, который входит в расчетный период.

6.10. При иных установленных сроках расчета и выплаты заработной платы, включая выплаты компенсационного и стимулирующего характера, сумму полученной заработной платы, включая выплаты компенсационного и стимулирующего характера, рекомендуется делить на количество месяцев, за которые эта заработная плата начислена, и учитывать в доходах члена семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя за те месяцы, которые приходятся на расчетный период.

6.11. Суммы оплаты сезонных, временных и других видов работ, выполняемых по срочным трудовым договорам, доходов от исполнения договоров гражданско-правового характера, а также доходов от предпринимательской и иной деятельности целесообразно делить на количество месяцев, за которые они получены, и учитывать в доходах семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя за те месяцы, которые приходятся на расчетный период.

6.12. Доходы, полученные членом крестьянского (фермерского) хозяйства, рекомендуется учитывать исходя из размеров, установленных заключенным в определенном законодательством Российской Федерации порядке соглашением (договором) между членами крестьянского (фермерского) хозяйства об использовании плодов, продукции и доходов, которые получены в результате деятельности этого хозяйства.

6.13. Суммы дохода от сдачи в аренду (наем) недвижимого и иного имущества рекомендуется делить на количество месяцев, за которые они получены, и учитывать в доходах семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя за те месяцы, которые приходятся на расчетный период.

7. Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи

7.1. Размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, исчисляется органами местного самоуправления в соответствии с утвержденным законом субъекта Российской Федерации порядком определения размера доходов и на основании представленных гражданами сведений. В настоящем разделе приведено описание процедуры исчисления дохода, приходящегося на каждого члена семьи.

7.2. Вначале целесообразно исчислять среднемесячный доход каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя путем деления суммы его доходов, полученных в течение расчетного периода, на число месяцев, в течение которых он имел эти доходы. Сумма уста-

новленных таким образом среднемесячных доходов каждого члена семьи составит среднемесячный совокупный доход семьи в расчетном периоде.

7.3. Далее среднемесячный совокупный доход семьи в расчетном периоде необходимо разделить на количество членов семьи гражданина-заявителя. Таким образом, исчисляется размер среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи в расчетном периоде. При этом граждан, признанных не имеющими доходов в течение расчетного периода, рекомендуется исключать из общего количества членов семьи (пункт 6.4 настоящих Методических рекомендаций).

Условный пример:

Семья из трех человек декларирует следующие доходы, полученные в течение расчетного периода, установленного равным 12 месяцам:

Член семьи 1 - трудоспособный работающий - заработная плата в размере 20000 рублей, полученная за 10 месяцев из 12, входящих в расчетный период;

Член семьи 2 - трудоспособный работающий - нулевые доходы в течение всего расчетного периода;

Член семьи 3 - неработающий пенсионер - пенсия в размере 1200 рублей в течение первых шести месяцев и в размере 1300 рублей в течение последующих шести месяцев расчетного периода

Среднемесячный доход каждого члена семьи составит:

1 - $20000 / 10 = 2000$ руб.,

2 - 0 руб.

3 - $[1200 \times 6 + 1300 \times 6] / 12 = 1250$ руб.

Среднемесячный совокупный доход семьи в расчетном периоде составит:

$2000 + 1250 = 3250$ руб.

Размер среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи в расчетном периоде, составит:

$3250 / 2$ (члены семьи за вычетом имеющего нулевой доход) = 1625 руб.

8. Особенности учета доходов и определение стоимости имущества отдельных категорий граждан

8.1. При учете дохода и определении стоимости имущества одиноко проживающих детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, проживавших в течение всего расчетного периода или его части в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, доходы за месяцы проживания в указанных учреждениях рекомендуется считать равными прожиточному минимуму, установленному на территории субъекта Российской Федерации для соответствующей возрастной группы (прожиточному минимуму ребенка, а для лиц старше 18 лет - прожиточному минимуму трудоспособного).

8.2. При учете дохода и определении стоимости имущества одиноко проживающих граждан-заявителей, в течение расчетного периода или его части проходивших службу в Вооруженных Силах Российской Федерации или пребывавших в учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы, доходы, полученные по месту их нахождения, можно признавать равными прожиточному минимуму трудоспособного населения, установленному на территории субъекта Российской Федерации по месту обращения гражданина-заявителя.

8.3. На практике встречаются случаи, когда граждане, указанные в пунктах 8.1 и 8.2 настоящих Методических рекомендаций, даже при наличии законных оснований владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом оказываются не в состоянии реально им пользоваться и распоряжаться в силу различного рода правовых ограничений (судебные споры, невозможность реального вселения в жилое помещение, права на которое зарегистрированы в установленном порядке, невозможность продажи принадлежащей указанному лицу доли имущества и иные аналогичные ограничения). Для указанных случаев может быть предусмотрено установление стоимости принадлежащего такому гражданину-заявителю имущества равной нулю, вплоть до момента снятия имеющихся ограничений. Основанием для принятия решения о признании стоимости имущества равной нулю могут считаться документы, подтверждающие наличие соответствующих ограничений, а также ходатайства органов социальной защиты населения, органов опеки и попечительства, ходатайства других органов местного самоуправления.

8.4. В случае постановки указанных в пунктах 8.1 и 8.2 настоящих Методических рекомендаций одиноко проживающих граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма рекомендуется проведение повторной оценки уровня получаемых ими доходов и стоимости принадлежащего им имущества не позднее чем через год после постановки на учет.

9. Определение стоимости имущества граждан, учитываемого для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

9.1. Определение стоимости недвижимого имущества (земельных участков, строений, помещений, сооружений) и транспортных средств рекомендуется производить на основании данных налоговых органов по месту жительства граждан, а также по месту нахождения принадлежащего им имущества, подлежащего налогообложению. Данные налоговых органов в соответствии с частью 10 статьи 83 и статьей 85 части первой Налогового кодекса Российской Федерации формируются на основе имеющихся сведений, сообщаемых органами, осуществляющими государственный учет и регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним, органами, осуществляющими государственную регистрацию физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей, органами, осуществляющими регистрацию транспортных средств, иными установленными законодательством лицами, а также непосредственно самими гражданами-налогоплательщиками. В настоящем разделе приведены основные нормы, которые рекомендуется установить в законе субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

9.2. Для определения стоимости недвижимого имущества - строений, помещений и сооружений, подлежащих обложению налогом на имущество физических лиц, могут быть использованы данные об инвентаризационной стоимости указанных видов имущества, которые в соответствии с частью 4 статьи 5 Закона Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" предоставляются в на-

логовые органы соответствующими органами и организациями. Инвентаризационная стоимость недвижимого имущества, как правило, используется в качестве налоговой базы при исчислении налога на имущество физических лиц. Однако указанная стоимость не соответствует рыночной стоимости имущества и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации может быть оценена независимыми экспертными оценочными организациями.

9.3. Для определения стоимости земельных участков на основании соответствующего закона субъекта Российской Федерации органам местного самоуправления рекомендуется использовать данные о кадастровой стоимости земли, а до ее определения - нормативную цену земли в соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации и частью 13 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Для муниципальных образований, в которых завершены работы по определению кадастровой стоимости земли, рекомендуется использование этой стоимости для определения стоимости земельных участков, находящихся в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи, а также одиноко проживающего гражданина-заявителя, с момента применения данной кадастровой стоимости на территории субъекта Российской Федерации в установленном законодательством порядке. Для других муниципальных образований, не завершивших работу по определению кадастровой стоимости земли, для определения стоимости земельных участков возможно использование нормативной цены земли.

9.4. Поскольку в федеральном законодательстве при определении налоговой базы по транспортному налогу не используется оценка стоимости транспортных средств, то при установлении порядка определения стоимости данного имущества органам государственной власти субъектов Российской Федерации рекомендуется использовать процедуры, применяемые экспертными организациями для оценки транспортных средств, или установить порядок определения стоимости транспортного средства, который должен предусматривать возможность определения стоимости транспортного средства собственником, экспертной организацией или в случае несогласия органа местного самоуправления с оценкой определение ее в судебном порядке.

9.5. Оценка стоимости предметов антиквариата и искусства, ювелирных изделий, бытовых изделий из драгоценных металлов и драгоценных камней, а также лома таких изделий рекомендуется проводить на основе самостоятельно декларируемых заявителем сведений о наличии таких предметов и их приблизительной рыночной стоимости. В случае, когда заявитель не в состоянии указать приблизительную рыночную стоимость, возможно привлечение независимого оценщика в соответствии с порядком, изложенным в пункте 9.8 настоящих Методических рекомендаций.

9.6. Определение стоимости паенакоплений в жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных, гаражно-строительных, дачно-строительных и иных потребительских специализированных кооперативах органам местного самоуправления на основе соответствующего закона субъекта Российской Федерации рекомендуется производить на основании сведений, представленных заявителем и заверенных должностными лицами соответствующих кооперативов.

9.7. Размер денежных средств, находящихся на счетах в учреждениях банков и других кредитных учреждениях, а также средств, находя-

щихся на именных приватизационных счетах физических лиц, рекомендуется учитывать на основании представленных заявителем сведений в виде выписок (копий документов) банковских или иных кредитных учреждений.

9.8. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации также могут принять решение о том, что определение стоимости имущества семьи гражданина заявителя, а также одиноко проживающего гражданина-заявителя должно производиться органом местного самоуправления на основании сведений о рыночной цене имущества, определенной на основе отчета независимого оценщика. В этом случае организация проведения независимой оценки стоимости имущества возлагается на орган местного самоуправления, уполномоченный вести учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Финансирование расходов на оплату услуг независимых оценщиков при этом не может быть вменено в расходы местных бюджетов, а должно финансироваться в виде субвенций муниципальным образованиям за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, принявшего соответствующее решение.

9.9. При оценке стоимости имущества для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, не рекомендуется учитывать льготы, используемые при налогообложении имущества и предоставленные налоговым законодательством, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления отдельным категориям налогоплательщиков, поскольку данные льготы устанавливаются именно в целях снижения налогового бремени, но не для иных целей.

9.10. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации необходимо установить расчетный период для оценки стоимости имущества семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя равным расчетному периоду, устанавливаемому в целях исчисления совокупного дохода в соответствии с пунктом 6.3 настоящих Методических рекомендаций.

9.11. В законе субъекта Российской Федерации, устанавливающим порядок признания граждан малоимущими, рекомендуется определить, что если в течение расчетного периода членами семьи или одиноко проживающим гражданином-заявителем было продано имущество, входящее в перечень имущества, подлежащего налогообложению и учитываемого для признания граждан малоимущими в целях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, то стоимость проданного имущества учитывается как стоимость имущества, имеющегося в наличии в течение расчетного периода, за исключением случаев вынужденной продажи (оплата срочного медицинского лечения, дорогостоящих лекарств и др.), подтвержденной соответствующими документами, предоставляемыми гражданами-заявителями (копия счета-оплаты и др.). Целесообразность учета стоимости проданного имущества в составе учитываемого имущества гражданина-заявителя или членов его семьи обусловлена необходимостью устранения стимулов по намеренному ухудшению материального положения граждан в целях получения права на постановку на учет для получения жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

9.12. При изменении субъектом Российской Федерации порядка оценки стоимости имущества органам местного самоуправления, осуществляющим оценку имущества в целях признания граждан малоимущими для предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, рекомендуется на основании сведений, представленных гражданами и (или) налоговыми органами, повторно определить новую общую стоимость имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности граждан-заявителей и членов их семьи, отнесенных ранее к категории малоимущих.

10. Процедура признания граждан малоимущими, нуждающимися в улучшении жилищных условий и предоставлении жилья в муниципальном жилищном фонде по договору социального найма

10.1. При определении прав граждан, нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договору социального найма, на постановку на учет как малоимущих целесообразно ввести систему предварительного отбора с целью исключения уже на первом этапе возможности постановки на учет в качестве малоимущих семей и одиноко проживающих граждан-заявителей, уровень среднемесячных доходов или стоимость имущества которых заведомо превышают пороговые значения размеров среднемесячного дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя (далее - пороговое значение дохода), означающие, что данная семья в состоянии приобрести жилое помещение по норме не ниже нормы предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма за счет собственных или заемных средств, в том числе за счет продажи имеющегося имущества, собственных накоплений или кредитных средств.

10.2. Указанные в п. 10.1 настоящих Методических рекомендаций пороговые значения дохода и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, органам местного самоуправления рекомендуется определять с учетом социально-экономического положения муниципального образования, бюджетных возможностей, состояния жилищного фонда и других факторов.

10.3. Пороговые значения дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, для целей признания граждан малоимущими рекомендуется устанавливать нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования. В случае отсутствия возможности принятия указанного нормативного правового акта представительным органом в срок, необходимый для своевременной реализации положений Жилищного кодекса, рекомендуется утверждение данных показателей на переходный период нормативным правовым актом главы муниципального образования или главы местной администрации. В дальнейшем пороговые значения дохода рекомендуется утвердить представительным органом муниципального образования.

10.4. При утверждении пороговых значений дохода необходимо также определить периодичность, с которой будет производиться их пересмотр. Рекомендуемая периодичность составляет 1 год.

10.5. Пересмотр пороговых значений дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в последующие периоды в сторону снижения их значений не реко-

мендуется распространять на семьи и одиноко проживающих граждан, ранее признанных малоимущими в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, в том числе при повторном подтверждении этими гражданами размера доходов и стоимости имущества семьи гражданина-заявителя в соответствии с разделом 11 настоящих Методических рекомендаций. Данная рекомендация дана с целью недопущения ухудшения положения граждан, которые уже признаны малоимущими и нуждающимися в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. При этом изменение пороговых значений дохода в сторону их повышения рекомендуется распространять на указанные категории граждан при проведении процедуры переоценки размера их доходов и стоимости имущества.

10.6. Органам местного самоуправления рекомендуется установить расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилых помещений по норме предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. Данный расчетный показатель определяется как результат произведения нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, количества членов семьи (либо используется уже готовый показатель нормы предоставления для семей разного размера) и установленной в данном муниципальном образовании решением органа местного самоуправления средней расчетной рыночной цены 1 кв. м площади жилого помещения, соответствующего средним условиям данного муниципального образования и обеспеченности коммунальными услугами:

$$СЖ = НП \times РС \times РЦ,$$

где СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма;

НП - норма предоставления жилого помещения на одного члена семьи;

РС - размер семьи;

РЦ - средняя расчетная рыночная цена одного кв. м жилья.

Полученный показатель СЖ составляет размер денежных средств, необходимых семье для приобретения на территории муниципального образования жилого помещения по норме не ниже нормы предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

10.7. Рекомендуется устанавливать пороговые значения дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, исходя из потенциальной возможности приобретения гражданами жилого помещения по норме предоставления за счет собственных средств на основе следующих критериев:

-Порог стоимости имущества - принять равным расчетному показателю рыночной стоимости жилого помещения СЖ.

-Порог размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, определять исходя из:

1) либо уровня среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, необходимого для получения ипотечного кре-

дита в банке на текущих условиях для приобретения жилого помещения по расчетной стоимости СЖ, определяемого по формуле:

$$ПД = \frac{0,7 \times СЖ \times ПС / (1 - (1 + ПС)^{-КП})}{0,3 \times РС},$$

где ПД - пороговое значение среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи и необходимого для получения ипотечного кредита в банке на текущих условиях для приобретения жилого помещения по расчетной стоимости СЖ;

ПС - процентная ставка по кредиту за месяц (десятичная дробь);

КП - общее число платежей по кредиту за весь срок кредита (количество месяцев);

РС - количество членов семьи;

0,7 - соотношение суммы кредита и стоимости квартиры;

0,3 - соотношение платежа по кредиту с совокупным семейным месячным доходом;

2) либо размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и необходимого для накопления средств на приобретение жилого помещения по расчетной стоимости СЖ с учетом установленного в данном муниципальном образовании среднего периода накоплений, который может быть принят равным среднему времени ожидания в очереди на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма. При этом необходимо принять во внимание, что накопления не могут производиться при доходе, равном или меньше некоторого порогового уровня (установленного в регионе среднего прожиточного минимума или иного минимального размера доходов, установленного органами местного самоуправления для данных целей).

В данном случае может быть использована следующая формула для определения порога размера среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи:

$$ПД = (СЖ / ПН) / РС - ПМ, \text{ где}$$

ПД - порог среднемесячного размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи;

СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма;

РС - размер семьи;

ПН - установленный период накоплений (в месяцах), который может быть равен среднему времени ожидания в очереди на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма;

ПМ - среднемесячный минимальный уровень дохода на одного человека (прожиточный минимум на одного члена семьи или иной минимальный уровень дохода (например, двукратный прожиточный минимум)), установленный органами местного самоуправления. Рекомендуется устанавливать минимальный уровень дохода в расчете на одного человека с

учетом сложившихся в муниципальном образовании размеров доходов населения, обеспечивающих социально приемлемые стандарты проживания.

Первый вариант может быть рекомендован для крупных городов, где имеется возможность получения ипотечного кредита на приобретение жилого помещения. При этом для определенных категорий граждан, имеющих среднемесячный совокупный доход, приходящийся на каждого члена семьи (D), выше данного порогового значения $ПД$, но не имеющих сбережений или имущества, которое может быть реализовано для оплаты первого взноса для приобретения жилого помещения, органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления могут быть приняты программы по предоставлению субсидий на оплату первого взноса.

Второй вариант может быть рекомендован для муниципальных образований, где отсутствует возможность получения ипотечного кредита на приобретение жилого помещения.

10.8. При данном подходе семьи или одиноко проживающие граждане, нуждающиеся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, но для которых выполняется хотя бы одно из условий:

1) размер среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на каждого члена семьи (D), больше или равен установленному пороговому значению дохода ($D \geq ПД$);

2) исчисленная стоимость налогооблагаемого имущества (I) больше или равна установленному пороговому значению дохода ($I \geq СЖ$), - не могут быть поставлены на учет в качестве малоимущих, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

10.9. При установлении пороговых значений дохода органам местного самоуправления необходимо принимать во внимание, что снижение пороговых значений будет способствовать исключению относительно более обеспеченных граждан из числа потенциальных получателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и способствовать обеспечению жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в более короткие сроки самых малоимущих граждан. Увеличение пороговых значений дохода будет способствовать, с одной стороны, расширению числа граждан - потенциальных получателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору социального найма, с другой стороны, увеличивать время ожидания в очереди на получение жилых помещений и снижать долю жилья, которое будет предоставляться самым малоимущим гражданам.

10.10. После предварительного отбора по указанным выше критериям заявителей на постановку на учет в качестве малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договору социального найма, органам местного самоуправления рекомендуется использовать следующую процедуру окончательного признания граждан малоимущими для указанных целей.

Шаг 1. Определение недостающих у семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя средств для приобретения жилого помещения в размере не ниже нормы предоставления

На первом шаге определяется потребность семьи в средствах на приобретение жилого помещения с учетом оценки имеющегося имущества: из полученной оценки размера денежных средств исходя из расчетного показателя рыночной стоимости приобретения жилого помещения по нор-

ме предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма вычитается определенный уполномоченным органом размер стоимости имущества семьи заявителя, подлежащего налогообложению и учитываемого при определении прав на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма:

$$ПЖ = СЖ - И, \text{ где}$$

ПЖ - потребность в средствах на жилье;

СЖ - расчетный показатель рыночной стоимости приобретения жилого помещения по норме предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма;

И - размер стоимости имущества, принадлежащего семье гражданина-заявителя, подлежащего налогообложению и учитываемого при отнесении граждан к категории малоимущих в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

ПЖ составляет объем средств, недостающих у семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя, для приобретения жилого помещения в размере не ниже нормы предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда, при условии продажи ими своего имущества.

На следующих двух этапах оценивается возможность получения гражданами ипотечного кредита в сумме ПЖ на приобретение или строительство жилого помещения, а также возможность накопления ими средств на эти цели. Для муниципалитетов, где нет возможности получения ипотечного кредита, шаг 2 не применяется.

Шаг 2. Оценка возможности получения гражданами ипотечного кредита

На данном шаге рекомендуется оценить возможности граждан по получению недостающих средств (ПЖ) в банке в виде целевого кредита на приобретение или строительство жилого помещения. В банковской практике используются упрощенные формализованные процедуры по оценке возможного размера кредита, который может быть предоставлен заемщику при данном уровне дохода. Рекомендуется их использование.

Для оценки возможности семьи гражданина-заявителя взять ипотечный кредит определяется сумма ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (ПЛТ) при предоставлении кредита в размере ПЖ, т.е. потребности семьи в средствах на жилое помещение:

$$ПЛТ = \frac{ПЖ \times ПС}{1 - (1 + ПС)^{-КП}}$$

Далее производится проверка доступности необходимой суммы кредита, то есть возможности семьи производить ежемесячное погашение кредита в размере ПЛТ, с использованием коэффициентов П/ДС, О/ДС, ПЖ/СЖ:

1) П/ДС ≤ 30%, где

П - ежемесячные жилищные расходы заемщика, включая ежемесячный платеж по основному долгу и выплату процентов по ипотечному жи-

лищному кредиту (ПЛТ), ежемесячные платежи по налогам на имущество, ежемесячные платежи по страхованию недвижимого имущества, а также страхованию жизни заемщика;

ДС - среднемесячный совокупный доход семьи (за вычетом подоходного налога в соответствии с рекомендациями п. 6.8 настоящих Методических рекомендаций).

2) $O/ДС \leq 40\%$, где

О - общая сумма обязательных ежемесячных платежей, включая расходы, связанные как непосредственно с выплатой кредита (П), так и с другими имеющимися у него долгосрочными (как правило, свыше одного года) обязательствами (потребительскими кредитами, прочими долговыми обязательствами, а также алиментами и другими регулярными обязательными платежами, связанными с содержанием иждивенцев, с медицинским страхованием здоровья или пенсионными накоплениями (дополнительно на основе контрактов и договоров), со страхованием другого движимого и недвижимого имущества).

Результатом данного шага является оценка платежеспособности семьи гражданина-заявителя для целей получения ипотечного кредита.

Необходимо также отметить, что даже при положительной оценке платежеспособности гражданина-заявителя и членов его семьи у них может быть недостаточно имущества для покрытия за счет его продажи первого взноса при получении кредита (в случае, если ПЖ $\geq 0,3$ СЖ). В этом случае семье может быть оказана поддержка в оплате первого взноса, если у субъекта Российской Федерации или муниципального образования есть соответствующие программы.

Положительная оценка не означает реальной возможности гражданина-заявителя получить ипотечный кредит, поскольку банки предъявляют свои дополнительные требования и не обязаны предоставлять кредиты всем заявителям. Поэтому даже при положительной оценке рекомендуется проводить также оценку возможности накопления гражданами недостающих средств на приобретение жилого помещения.

Поскольку проведение указанной выше оценки возможности получения ипотечного кредита может вызвать затруднения у органов местного самоуправления, то рекомендуется установить сотрудничество с банками - потенциальными кредиторами и поручить эту оценку им.

Шаг 3. Оценка возможности накопления гражданами недостающих средств на приобретение жилого помещения

На данном шаге проводится оценка возможности накопления недостающих средств заявителем и членами его семьи, исходя из рассчитанных данных о среднемесячном совокупном доходе семьи (ДС). При этом необходимо принять во внимание, что накопления не могут производиться при доходе, равном или меньше некоторого среднемесячного минимального уровня (СПМ) (установленного в регионе среднего прожиточного минимума или иного минимального размера доходов, установленного органами местного самоуправления для данных целей). На данном этапе минимальный уровень может быть установлен исходя из среднего значения данного показателя на одного члена семьи, который используется на предварительной стадии отбора заявителей. Однако для большей точности оценок значения минимального уровня на данной стадии рекомендуется определять по отдельным социально-демографическим группам.

Таким образом исчисляется максимально возможный размер совокупного дохода, вменяемый семье в качестве накоплений:

$$H = (ДС - СПМ) \times ПН, \text{ где}$$

H - размер возможных семейных накоплений за установленный период накоплений;

ДС - среднемесячный совокупный доход семьи;

СПМ - среднемесячный минимальный уровень в расчете на семью;

ПН - установленный период накоплений (в месяцах).

Для оценки возможности накопления гражданами недостающих средств для приобретения жилого помещения производится сопоставление размера недостающих средств (ПЖ) и размера возможных семейных накоплений (H) для приобретения жилого помещения. При значении ПЖ, превышающем значение H, дается отрицательная оценка, при равном значении или ниже - положительная.

Шаг 4. Принятие решения о признании граждан малоимущими

На последнем шаге принимается решение о признании граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, малоимущими:

1) если размер недостающих средств превышает возможности семьи по их накоплению ($ПЖ > H$), а размер среднемесячного совокупного дохода, приходящегося на одного члена семьи, не позволяет претендовать на получение кредита на приобретение или строительство жилого помещения ($П / ДС > 30\%$ или $О / ДС > 40\%$) - принимается решение о признании гражданина-заявителя малоимущим;

2) если возможности семьи по накоплению средств равны или превышают размер недостающих средств ($H \geq ПЖ$) - принимается решение о непризнании гражданина-заявителя малоимущим;

3) если размер недостающих средств превышает возможности семьи по их накоплению ($ПЖ > H$), но семья может претендовать на получение кредита на приобретение или строительство жилого помещения ($П / ДС \leq 30\%$, $О / ДС \leq 40\%$), то конкретное решение о признании или непризнании гражданина-заявителя малоимущим может зависеть от степени развития в данном муниципальном образовании рынка жилищного кредитования на цели приобретения или строительства жилого помещения, которая определяется:

- наличием кредитных организаций, обеспечивающих кредитование приобретения жилья (ипотека, долевое строительство, жилищно-накопительные кооперативы и др.);

- наличием региональных или муниципальных программ по субсидированию жилищных кредитов;

- конкретное решение банка о предоставлении или об отказе в предоставлении гражданину-заявителю кредита на приобретение или строительство жилья.

Рассмотрим следующий условный пример:

Основные предпосылки:

1. Средняя рыночная цена одного кв. м жилого помещения рассчитана как среднее арифметическое из средней цены на первичном и средней цены на вторичном рынке жилья по данным Росстата в IV кв. 2004 г. и составляет 11 692 руб.

2. Норма предоставления жилого помещения по договору социального найма составляет 18 кв. м общей площади на 1 человека.

3. Ожидаемая продолжительность очереди на получение социального жилья - 10 лет.

4. Показатель минимального уровня доходов (ПМ) принимается равным установленному прожиточному минимуму на человека, который составляет: 2 244 руб. в месяц для работающих, 2 041 руб. в месяц для несовершеннолетних детей и 1 544 руб. в месяц для пенсионеров.

5. Рассматриваются 5 семей:

А. Молодая семья из трех человек (2 - работают, 1 - ребенок). Среднедушевой месячный доход - 8 000 руб. Размер стоимости имущества, подлежащего налогообложению и учитываемого при отнесении граждан к категории малоимущих, составляет 300 тыс. руб. Долгосрочные обязательства (потребительские кредиты, прочие долговые обязательства, а также алименты и другие регулярные обязательные платежи, связанные с содержанием иждивенцев, с медицинским страхованием здоровья или пенсионными накоплениями, со страхованием другого движимого и недвижимого имущества) составляют 1 200 руб. в месяц (5% от среднемесячных доходов семьи).

В. Молодая семья из трех человек (2 - работают, 1 - ребенок). Среднедушевой месячный доход - 6 800 руб. Размер стоимости имущества, подлежащего налогообложению и учитываемого при отнесении граждан к категории малоимущих, составляет 150 тыс. руб. Долгосрочные обязательства (потребительские кредиты, прочие долговые обязательства, а также алименты и другие регулярные обязательные платежи, связанные с содержанием иждивенцев, с медицинским страхованием здоровья или пенсионными накоплениями, со страхованием другого движимого и недвижимого имущества) составляют 816 руб. в месяц (4% от среднемесячных доходов семьи).

С. Семья из четырех человек (2 - работают, 1 - ребенок, 1 - пенсионер). Среднедушевой доход - 6 500 руб. Размер стоимости имущества, подлежащего налогообложению и учитываемого при отнесении граждан к категории малоимущих, составляет 700 тыс. руб. Долгосрочные обязательства (потребительские кредиты, прочие долговые обязательства, а также алименты и другие регулярные обязательные платежи, связанные с содержанием иждивенцев, с медицинским страхованием здоровья или пенсионными накоплениями, со страхованием другого движимого и недвижимого имущества) составляют 2 080 руб. в месяц (6% от среднемесячных доходов семьи).

Д. Семья из двух человек (1 - работает, 1 - пенсионер). Среднедушевой доход - 2 000 руб. Размер стоимости имущества, подлежащего налогообложению и учитываемого при отнесении граждан к категории малоимущих, составляет 150 тыс. руб. Долгосрочные обязательства (потребительские кредиты, прочие долговые обязательства, а также алименты и другие регулярные обязательные платежи, связанные с содержанием иждивенцев, с медицинским страхованием здоровья или пенсионными накоплениями, со страхованием другого движимого и недвижимого имущества) составляют 600 руб. в месяц (10% от среднемесячных доходов семьи).

6. Ипотечное кредитование населения на цели приобретения жилья осуществляется на 15 лет под 15% годовых (условия Агентства по ипотечному жилищному кредитованию). Коэффициент ПЖ / СЖ = 70%, П / ДС = 30%, О / ДС = 40%.

7. Ежемесячные жилищные расходы семьи, ежемесячные платежи по налогам на имущество, ежемесячные платежи по страхованию недвижимого имущества, а также страхованию жизни заемщика в случае получения ипотечного кредита составят 0,5% величины кредита (за исключением ежемесячного платежа по основному долгу и выплаты процентов по ипотечному жилищному кредиту (ПЛТ)).

Предварительная процедура отбора заявителей на постановку на учет в качестве малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договору социального найма

1. Определяется порог стоимости имущества, равный расчетному показателю рыночной стоимости приобретения жилья по норме предоставления жилого помещения по договору социального найма:

$$СЖ = НП \times PC \times PC$$

$$\text{Семья А: } СЖ = 18 \times 3 \times 11\,692 = 631\,373 \text{ руб.}$$

$$\text{Семья В: } СЖ = 18 \times 3 \times 11\,692 = 631\,373 \text{ руб.}$$

$$\text{Семья С: } СЖ = 18 \times 4 \times 11\,692 = 841\,824 \text{ руб.}$$

$$\text{Семья D: } СЖ = 18 \times 2 \times 11\,692 = 420\,912 \text{ руб.}$$

2. Определяется порог размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи:

$$ПД = \frac{0,7 \times СЖ \times PC \cdot \overset{-КП}{(1 - (1 + PC))}}{0,3 \times PC}$$

$$\text{Семья А: } ПД = 6\,873 \text{ руб.}$$

$$\text{Семья В: } ПД = 6\,873 \text{ руб.}$$

$$\text{Семья С: } ПД = 6\,873 \text{ руб.}$$

$$\text{Семья D: } ПД = 6\,873 \text{ руб.}$$

Стоимость имущества, подлежащего налогообложению и учитываемого при отнесении граждан к категории малоимущих, ни для одной из семей не превышает размер порога стоимости имущества (СЖ).

Среднемесячный доход, приходящийся на каждого члена семьи А (8000 руб.), превышает установленный порог (6 873 руб.), поэтому по результатам предварительной процедуры отбора семья А не может быть признана малоимущей.

Следующие шаги осуществляются только для семей В, С и D.

Шаг 1. Определение недостающих у семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя средств для приобретения жилья в размере не ниже нормы предоставления

$$ПЖ = СЖ - И$$

$$\text{Семья В: } ПЖ = 631\,373 - 150\,000 = 481\,373 \text{ руб.}$$

$$\text{Семья С: } ПЖ = 841\,824 - 700\,000 = 141\,824 \text{ руб.}$$

$$\text{Семья D: } ПЖ = 420\,912 - 100\,000 = 270\,912 \text{ руб.}$$

Шаг 2. Оценка возможности получения гражданами ипотечного кредита

1. Определяется необходимый платеж по кредиту в размере недостающих семье средств для приобретения жилья

$$\text{ПЛТ} = \frac{\text{ПЖ} \times \text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-\text{КП}}}$$

Семья В: ПЛТ = 6 737 руб./месяц

Семья С: ПЛТ = 1 985 руб./месяц

Семья D: ПЛТ = 3 792 руб./месяц

2. Проверка соответствия ограничениям по коэффициентам

$\text{П} / \text{ДС} \leq 30\%$

$\text{О} / \text{ДС} \leq 40\%$

Семья В: $\text{П} / \text{ДС} = (6\,737 + 481\,373 \times 0,005) / (6\,800 \times 3) = 44,8\%$

$\text{О} / \text{ДС} = (6\,737 + 481\,373 \times 0,005 + 1\,050) / 20\,400 = 50,0\%$.

Семья С: $\text{П} / \text{ДС} = (1\,985 + 141\,824 \times 0,005) / (6\,500 \times 3) = 13,8\%$

$\text{О} / \text{ДС} = (3\,943 + 141\,824 \times 0,005 + 2\,080) / 19\,500 = 24,5\%$.

Семья D: $\text{П} / \text{ДС} = (3\,792 + 270\,912 \times 0,005) / (2\,000 \times 3) = 85,8\%$

$\text{О} / \text{ДС} = (3\,792 + 270\,912 \times 0,005 + 600) / 6\,000 = 95,8\%$.

3. Проверка соотношения размера ипотечного кредита и стоимости жилого помещения

$\text{ПЖ} / \text{СЖ} \leq 70\%$

Семья В: $\text{ПЖ} / \text{СЖ} = 481\,373 / 631\,373 = 76,2\%$

Семья С: $\text{ПЖ} / \text{СЖ} = 141\,824 / 841\,824 = 16,8\%$

Семья D: $\text{ПЖ} / \text{СЖ} = 270\,912 / 420\,912 = 64,4\%$

Семья В не в состоянии воспользоваться ипотечным кредитом для приобретения жилья, т.к. у нее отсутствует достаточно средств для оплаты первоначального взноса (коэффициент $\text{ПЖ} / \text{СЖ} > 70\%$) и ее расходы на обслуживание кредита (коэффициенты $\text{П} / \text{ДС}$ и $\text{О} / \text{ДС}$) существенно превышают установленные критерии.

Семья D также не в состоянии воспользоваться ипотечным кредитом для приобретения жилья, т.к. ее расходы на обслуживание кредита (коэффициенты $\text{П} / \text{ДС}$ и $\text{О} / \text{ДС}$) существенно превышают установленные критерии.

Шаг 3. Оценка возможности накопления гражданами недостающих средств на приобретение жилья

Рассчитывается максимально возможный размер семейных накоплений за установленный период накоплений (120 мес.).

$$\text{Н} = (\text{ДС} - \text{ПМ}) \times \text{ПН}$$

Семья В: $\text{Н} = (6\,800 \times 3 - (2\,244 \times 2 + 2\,041)) \times 120 = 1\,664\,520$ руб.

Семья С: $\text{Н} = (6\,500 \times 4 - (2\,244 \times 2 + 2\,041 + 1\,544)) \times 120 = 2\,151\,240$ руб.

Семья D: $\text{Н} = (2\,000 \times 2 - (2\,244 + 1\,544)) \times 120 = 25\,440$ руб.

Если муниципалитет примет решение о том, что минимальный уровень дохода будет соответствовать удвоенной величине прожиточного минимума, то максимально возможный размер совокупного дохода, вменяемый семье в качестве накоплений, будет рассчитываться по следующей формуле:

$$H = (ДС - ПМ \times 2) \times ПН$$

Семья В: $H = (6\,800 \times 3 - (2\,244 \times 2 + 2\,041) \times 2) \times 120 = 881\,040$ руб.

Семья С: $H = (6\,500 \times 4 - (2\,244 \times 2 + 2\,041 + 1\,544) \times 2) \times 120 = 1\,182\,480$ руб.

Семья D: $H = (2\,000 \times 2 - (2\,244 + 1\,544) \times 2) \times 120 = -429\,120$ руб.

Семьи В и С и в этом случае будут иметь возможность накопить сумму, превышающую рыночную стоимость жилого помещения, а для семьи D величина возможных накоплений становится отрицательной величиной, т.к. доход семьи оказывается менее удвоенной величины прожиточного минимума, установленного для членов этой семьи.

Шаг 4. Принятие решения о признании граждан малоимущими

Малоимущей следует признать семью D, т.к. у нее отсутствуют возможности приобрести жилье с помощью ипотечного кредита и за 10 лет она будет не в состоянии накопить достаточное количество средств для приобретения жилья.

Возможности семей В и С по накоплению средств равны или превышают размер недостающих средств, поэтому следует принять решение о непризнании граждан-заявителей малоимущими. Учитывая, что семья С может претендовать на получение кредита на приобретение или строительство жилья, можно рекомендовать ей обратиться в банк за предоставлением кредита на приобретение или строительство жилья. Семья В не обладает достаточными накоплениями для оплаты первоначального взноса при получении кредита (ПЖ / СЖ > 70%). В этом случае семье может быть оказана поддержка в оплате первого взноса, если у субъекта Российской Федерации или муниципалитета есть соответствующие программы.

Семья А не может быть признана малоимущей, т.к. ее среднедушевые доходы существенно превышают установленный порог. Данной семье можно рекомендовать рассмотреть рыночные способы улучшения жилищных условий, например, с помощью ипотечного кредита.

11. Переоценка размера доходов и стоимости имущества граждан в целях повторного подтверждения права на предоставление им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

11.1. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации рекомендуется установить периодичность и сроки проведения переоценки доходов и стоимости имущества граждан, принятых на учет в целях периодического повторного подтверждения их статуса как малоимущих и их прав на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. В среднем, можно рекомендовать проведение переоценки каждые 2 - 3 года после постановки семьи на учет в качестве малоимущей и нуждающейся в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

11.2. Факторы, определяющие периодичность проведения переоценок доходов и стоимости имущества, могут включать:

- темпы движения очереди на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- объемы обязательств муниципалитета по предоставлению социального жилья; прогноз темпов ввода жилья в муниципальном образовании;

- значительные колебания состояния экономики и других ключевых параметров развития муниципального образования.

Рекомендуется также учитывать административную нагрузку, кадровые, технические и организационные возможности уполномоченных органов по проведению переоценки доходов, а также возможности местного бюджета по финансированию тех или иных объемов данной деятельности. В связи с этим органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут делегировать право установления сроков, оговоренных в пункте 11.1 настоящих Методических рекомендаций, органам местного самоуправления.

11.3. Переоценка размера доходов и стоимости имущества принятых на учет граждан должна производиться в обязательном порядке непосредственно перед заключением договора социального найма. Для окончательной переоценки расчетный период рекомендуется увеличить, оценив доходы и стоимость имущества за 2 - 3 предыдущих года.

11.4. В соответствии с разделом 10 настоящих Методических рекомендаций переоценку размера доходов и стоимости имущества граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, рекомендуется производить с учетом пороговых значений размера доходов и стоимости имущества, действовавших в данном муниципальном образовании на момент постановки семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя на учет. Если пороговые значения размера доходов и стоимости имущества были уменьшены по сравнению с моментом постановки гражданина-заявителя и его семьи на учет в качестве нуждающихся в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, то рекомендуется при переоценке пользоваться значениями, действовавшими на момент постановки на учет рассматриваемой семьи, так как в противном случае уже состоящая на учете семья может потерять статус малоимущей и нуждающейся в получении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма. Напротив, если пороговые значения были увеличены, то рекомендуется производить переоценку, исходя из вновь установленных значений, так как в этом случае у малоимущих и нуждающихся в получении жилого помещения муниципального жилищного фонда семей остаются шансы на сохранение своего статуса и очередности даже при повышении уровня их доходов в пределах вновь установленных пороговых значений.

11.5. В случае повышения размера учитываемых доходов или стоимости имущества, учитываемого при определении прав граждан на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, до уровня, равного или превышающего пороговые значения доходов или стоимости имущества, с учетом рекомендаций пункта 11.4, рекомендуется снять семью или одиноко проживающего гражданина-заявителя с учета в качестве нуждающихся в получении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального

найма, с сохранением за ними права повторного обращения за получением статуса малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, но не ранее чем в следующий по отношению к моменту снятия с учета расчетный период.

12. Определение функциональной принадлежности структурных подразделений органов местного самоуправления, которые должны осуществлять оценку доходов в целях признания граждан малоимущими для постановки их на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

12.1. Функциями оценки доходов и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма рекомендуется наделить органы местного самоуправления, уполномоченные вести учет и распределение жилой площади в муниципальных образованиях.

13. Вопросы разработки и содержания типовых форм и инструкций

13.1. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации рекомендуется разработать и рекомендовать для использования органами местного самоуправления типовые формы и рекомендации, основанные на утвержденном законом субъекта Российской Федерации порядке признания граждан малоимущими в целях постановки их на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма. В их число рекомендуется включить типовые формы и рекомендации следующего характера:

- заявление гражданина-заявителя,
- расписку о принятии документов, выдаваемую гражданину-заявителю,
- поручение гражданина-заявителя налоговым органам о предоставлении информации о его доходах и имуществе по запросу уполномоченного органа местного самоуправления,
- результаты исчисления размера доходов и стоимости имущества гражданина-заявителя и членов его семьи, заполняемые специалистом уполномоченного органа,
- уведомление гражданина-заявителя о признании малоимущим или об отказе в признании малоимущим в целях постановки на учет и предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма,
- уведомление гражданина-заявителя о проверке предоставленных им сведений,
- уведомление гражданина-заявителя о проведении повторного подтверждения статуса малоимущего в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, и о необходимости предоставить соответствующие сведения,
- инструкции работникам уполномоченных органов местного самоуправления по ведению информационно-разъяснительной работы с населением,
- инструкции работникам уполномоченных органов местного самоуправления по ведению приема населения и приему документов, предос-

твляемых для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма,

-инструкции руководителям уполномоченных органов местного самоуправления по организации и оснащению помещений, в которых будет производиться прием граждан, исчисление доходов и стоимости имущества, проверка предоставленных сведений и другие виды работ, непосредственно относящихся к признанию граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

14. Достоверность и проверка сведений, предоставляемых гражданами, для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

14.1. Уполномоченные органы местного самоуправления должны в обязательном порядке осуществлять проверку сведений, указываемых заявителями при обращении для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

К числу подлежащих проверке сведений рекомендуется отнести:

- сообщенную гражданином-заявителем информацию о себе и составе своей семьи;
- информацию о месте жительства гражданина-заявителя и его семьи или одиноко проживающего гражданина-заявителя,
- сведения о доходах,
- сведения о принадлежащем на праве собственности гражданину-заявителю или членам его семьи и подлежащем налогообложению имуществе.

14.2. Уполномоченные органы местного самоуправления должны в обязательном и плановом порядке проверять представленные заявителем сведения, в том числе обязательно перед предоставлением жилого помещения. Уполномоченные органы местного самоуправления имеют право направлять официальные запросы в органы государственной власти субъектов Российской Федерации или ходатайствовать перед органами государственной власти субъектов Российской Федерации об организации запросов в государственные внебюджетные фонды, органы, осуществляющие государственную регистрацию индивидуальных предпринимателей, налоговые органы, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы и учреждения федеральной государственной службы занятости населения, правоохранительные органы, другие органы и организации. При направлении запросов в органы государственной власти или органы местного самоуправления, а также на предприятия, в учреждения и организации необходимо устанавливать срок для получения ответа, не превышающий периода проведения проверки.

14.3. Рекомендуемые критерии проведения проверок следующие:

- проверки определенного количества заведенных дел должны производиться каждый месяц в плановом порядке;

-количество проверяемых личных дел не должно превышать 10 в расчете на одного сотрудника в месяц, а в период повышенной обращаемости граждан - не превышать 5;

-шаг (интервал) отбора дел для проверки должен определяться исходя из общего количества дел, заведенных уполномоченным органом местного самоуправления в течение месяца, и количества сотрудников, которым дано право проведения проверок. Например, если подано 400 заявлений, а число сотрудников составляет 5, то, исходя из нагрузки не более 10 проверяемых дел на 1 сотрудника (т.е. всего 50 дел, подлежащих проверке в течение месяца), интервал должен составить: $400 : 50 = 8$.

14.4. Сотрудники уполномоченных органов местного самоуправления также должны быть вправе инициировать проверку отдельных сведений или отдельных личных дел в случаях, если у них имеется информация о том, что предоставленные сведения недостоверны или неполны.

14.5. Согласие заявителя и членов его семьи на проверку уполномоченным органом в налоговых и иных органах представленных сведений о доходах и имуществе рекомендуется истребовать в письменной форме, в частности в форме заявления, заполняемого при подаче документов для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

14.6. Документы проверки должны рассматриваться органами местного самоуправления и органами государственной власти как конфиденциальная информация. Их необходимо приобщать к заводимому в момент подачи гражданином заявления личному делу. Данное личное дело и все содержащиеся в нем документы также должны рассматриваться как конфиденциальная информация. Лицам, в отношении которых проводится проверка, должно предоставляться право знакомиться с личным делом и документами проверки и давать письменные объяснения. Указанные объяснения необходимо приобщать к документам проверки.

14.7. Органы местного самоуправления вправе для проверки предоставленных гражданами сведений о недвижимом имуществе, в том числе находящемся в других муниципальных образованиях и субъектах Российской Федерации, обращаться для истребования соответствующих сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии с пунктом 3 статьи 7 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" органы по регистрации прав обязаны предоставлять запрашиваемые сведения.

14.8. Уполномоченным органам местного самоуправления следует учитывать, что проверка указанных гражданами-заявителями сведений о размерах денежных средств, находящихся на счетах в учреждениях банков и других кредитных учреждениях, невозможна по их запросам в силу положений статьи 857 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 26 Федерального закона "О банках и банковской деятельности", устанавливающих, что справки по счетам и вкладам физических лиц выдаются банковскими организациями только судам или - при согласии прокурора - следственным органам. Таким образом, подтверждение указанных сведений возможно только на основании документов, предоставляемых самими гражданами-заявителями.

15. Ответственность и санкции

15.1. Заявитель должен нести ответственность за достоверность представленных сведений, а также подтверждающих их документов. Представление заявителем неполных и (или) недостоверных сведений должно являться основанием для:

- отказа в принятии документов на признание малоимущими;
- отказа в признании малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;
- отказа в постановке на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- снятия гражданина-заявителя и членов его семьи с учета в качестве нуждающихся в получении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма на определенный срок, устанавливаемый органами государственной власти субъектов Российской Федерации в Порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма. В целях уменьшения предпосылок для злоупотреблений со стороны заявителей рекомендуется устанавливать указанный срок не менее 5 лет;
- отказ в предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

15.2. Ответственность за достоверность сведений, содержащихся в выданных соответствующими органами гражданину-заявителю и членам его семьи документов (копий документов), являющихся основанием для учета размера дохода и стоимости имущества, несут выдавшие документы (копии документов) организации, независимо от их организационно-правовой формы и ведомственной принадлежности.

15.3. В соответствии со статьей 53 Жилищного кодекса граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, то есть добровольно ухудшили свои жилищные условия, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемым по договорам социального найма, не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

16. Рекомендации по организации работы органов местного самоуправления, которые должны осуществлять оценку доходов и стоимости имущества для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

16.1. Органы местного самоуправления, которые уполномочены осуществлять оценку доходов и стоимости имущества для признания граждан малоимущими в целях для постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, должны установить порядок работы, касающийся таких вопросов, как:

- распределение личных дел, заводимых на семьи или одиноко проживающих граждан, которые подали заявление для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилого помещения

муниципального жилищного фонда по договору социального найма, между сотрудниками отделов, осуществляющих учет доходов и стоимости имущества, с учетом рационального количества дел, приходящихся на одного сотрудника, включая такие параметры дел, как их объем и сложность рассматриваемых случаев;

-порядок замещения сотрудника в случае его отсутствия и особенно порядок замещения сотрудников, отвечающих за разъяснения гражданам правил исчисления доходов и оценки стоимости имущества, за уведомления граждан о результатах оценки доходов и стоимости имущества, а также за уведомление о результатах проверок предоставленных гражданами заявителями сведений;

-часы работы, включая выделение часов для оформления документации и часов для работы с гражданами. Возможно введение скользящего графика, при котором часть специалистов продолжает вести прием населения, а другая часть работает над проверкой сведений или расчетами стоимости имущества и размера доходов. Можно также выделить специальные часы для расчетов и оформления документации, в которые прием населения не ведется. При этом рекомендуется учитывать интересы работающих граждан, выделив 1 - 2 дня, в течение которых будет вестись работа с населением в нерабочие часы;

-организация документооборота и хранения документов, используемых при исчислении доходов и стоимости имущества для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;

-порядок приема граждан, включая порядок записи на прием или другой способ ведения очередности. Прием может производиться по предварительной записи или без нее (по системе "живой" очереди);

-должностные инструкции сотрудников, непосредственно занимающихся исчислением доходов и стоимости имущества семей и одиноко проживающих граждан, обращающихся для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда жилья по договору социального найма. В должностные инструкции целесообразно включить информацию о знаниях и навыках, необходимых работнику, конкретных видах деятельности и задачах, которые должны им выполняться, место данной позиции в общей системе работы органов, уполномоченных вести учет граждан, нуждающихся в получении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма;

-взаимодействие сотрудников уполномоченных органов с сотрудниками других органов местного самоуправления, а также органами государственной власти, предприятиями и организациями, по вопросам проверки сведений, предоставленных гражданами, обратившимися для признания малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

17. Рекомендации по материальному и финансовому обеспечению работы органов местного самоуправления, которые должны осуществлять оценку доходов для признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма

17.1. Расходы на обеспечение работы органов местного самоуправления по учету доходов и стоимости имущества граждан должны быть учтены при финансировании деятельности органов, уполномоченных вести учет и распределение жилых помещений муниципального жилищного фонда, и производиться за счет средств местного бюджета.

17.2. Размер необходимого финансирования рекомендуется определять исходя из расчетных нормативов нагрузки на одного работника уполномоченного органа при установлении размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, для признания граждан малоимущими в целях для постановки на учет и предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

17.3. При определении органами государственной власти субъекта Российской Федерации порядка, устанавливающего признание граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, рекомендуется учитывать, что финансирование расходов по предоставлению жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма является расходным обязательством муниципальных образований и должно производиться за счет средств местного бюджета и с использованием муниципального имущества (муниципального жилищного фонда). При этом в соответствии с частью 3 статьи 18 Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления" законы субъектов Российской Федерации не могут содержать положения, определяющие объем расходов средств местных бюджетов.

17.4. При определении органами государственной власти субъекта Российской Федерации порядка, устанавливающего признание граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, необходимо также учитывать объем административных расходов органов местного самоуправления на реализацию данного порядка и не предусматривать чрезмерно затратных процедур, которые повлекут за собой существенные дополнительные расходы местных бюджетов. Рекомендуется, по возможности, делегировать принятие ряда решений по процедурным вопросам органам местного самоуправления, которые смогут их регулировать самостоятельно с учетом имеющихся расходных полномочий и возможностей местных бюджетов.

Комментарий

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 14 Жилищного Кодекса РФ одним из полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений является ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

В целях реализации данного полномочия Министерством регионального развития РФ утверждена методические рекомендации для органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма.

Утверждены
Приказом
Минрегиона России
от 25 февраля 2005 г. N 18

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОРЯДКА ВЕДЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УЧЕТА ГРАЖДАН В КАЧЕСТВЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА, И ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТАКИМ ГРАЖДДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Введение

Настоящие Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма (далее - Методические рекомендации) носят рекомендательный характер и разработаны с целью единообразного применения положений Жилищного кодекса Российской Федерации органами государственной власти субъектов Российской Федерации при установлении порядка ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и органами местного самоуправления при ведении учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма.

I. Рекомендации по установлению порядка учета малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях

1. При установлении порядка учета малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (далее - порядок), рекомендуется устанавливать:

-порядок учета органами местного самоуправления малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях;

-порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма малоимущим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях.

2. Право на бесплатное предоставление жилых помещений по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации имеют малоимущие граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях.

4. В порядке целесообразно отразить, что нуждающимися в жилом помещении по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде признаются малоимущие граждане:

а) являющиеся 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 жилым помещением общей площадью на одного человека менее учетной нормы;

б) не являющиеся 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;

в) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

г) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации.

5. В порядке рекомендуется отразить, что при наличии у нанимателя жилого помещения по договору социального найма и (или) членов его семьи, собственника жилого помещения и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, обеспеченность жилыми помещениями определяется, исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

6. Исходя из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке целесообразно отразить, что граждане, которые произвели действия, приведшие к ухудшению жилищных условий, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

7. В порядке следует отразить, что учет малоимущих граждан, нуждающихся в жилом помещении на условиях социального найма, осуществляется по месту жительства органом местного самоуправления.

8. В порядке рекомендуется указать, что для принятия на учет гражданин подает заявление с указанием совместно проживающих с ним членов его семьи. Заявление подписывается всеми проживающими совместно с ним дееспособными членами семьи.

В порядке целесообразно отразить, что к заявлению могут прилагаться следующие документы:

- документы, подтверждающие состав семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членом семьи и т.п.);

- документы, необходимые для признания гражданина малоимущим (рекомендуется запрашивать после признания гражданина нуждающимся в жилом помещении);

- документы, подтверждающие право быть признанным нуждающимся в жилом помещении, а именно:

- выписка из домовой книги;

- документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения и т.п.);

- выписка из технического паспорта БТИ с поэтажным планом (при наличии) и экспликацией;

- справка органов государственной регистрации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства членов семьи, предоставляемая каждым дееспособным членом семьи заявителя;

- при необходимости иные документы.

Все документы рекомендуется предоставлять в копиях с одновременным предоставлением оригинала. Копию документа после проверки ее соответствия оригиналу рекомендуется заверять лицом, принимающим документы.

9. Заявление гражданина рекомендуется регистрировать в Книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в жилом помещении.

10. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, в соответствии с порядком рекомендуется выдавать расписку в получении этих документов с указанием их перечня и даты получения органом, осуществляющим принятие на учет.

11. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет рекомендуется принимать по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных документов органом местного самоуправления не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления заявления и всех необходимых документов.

12. В порядке рекомендуется отразить, что орган местного самоуправления не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, уведомление о принятии на учет.

13. В порядке следует отразить, что отказ в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении допускается в случаях, когда:

- не представлены все необходимые для постановки на учет документы;

- представлены документы, на основании которых гражданин не может быть признан нуждающимся в жилом помещении;

-не истек срок, предусмотренный пунктом 6 настоящего Порядка.

14. В порядке рекомендуется указать, что решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

15. В порядке целесообразно отразить, что отказ в принятии на учет может быть обжалован гражданином в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

16. Граждане могут приниматься на учет со дня принятия соответствующего решения главы муниципального образования или иного уполномоченного им органа.

При рассмотрении заявлений, поданных несколькими гражданами одновременно (в один день), их очередность рекомендуется определять по времени подачи заявления с полным комплектом необходимых документов.

17. В порядке рекомендуется указать, что граждане, имеющие право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма, включаются в отдельные списки.

18. Принятых на учет граждан рекомендуется включать в Книгу учета граждан, нуждающихся в жилом помещении (далее - Книга учета), которую рекомендуется вести органам местного самоуправления.

19. В порядке следует отразить, что в Книге учета не допускаются подчистки. Поправки и изменения, вносимые на основании документов, заверяются должностным лицом, на которое возложена ответственность за ведение учета граждан, нуждающихся в получении жилого помещения.

20. На каждого гражданина, принятого на учет нуждающихся в жилом помещении, рекомендуется заводить учетное дело, в котором содержатся все предоставленные им необходимые документы. Учетному делу присваивается номер, соответствующий номеру в Книге учета.

21. В порядке следует указать, что органы местного самоуправления обеспечивают надлежащее хранение Книг учета, в том числе списков очередников и учетных дел граждан, стоящих на учете как нуждающиеся в жилом помещении.

22. Книги учета, списки граждан, нуждающихся в жилом помещении, и их учетные дела рекомендуется хранить десять лет после предоставления жилого помещения.

23. В порядке рекомендуется указать, что органы местного самоуправления ежегодно проводят перерегистрацию граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилом помещении.

Необходимо также указать, что для прохождения перерегистрации гражданин обязан предоставить в уполномоченный орган местного самоуправления сведения, подтверждающие его статус нуждающегося в жилом помещении. Порядок подтверждения сведений может быть следующим:

- в случае, если у гражданина за истекший период не произошло изменений в ранее представленных сведениях, рекомендуется оформлять это соответствующей распиской гражданина, которой он подтверждает неизменность ранее предоставленных им сведений;

- в случае, если в составе сведений о гражданине произошли изменения, гражданин обязан предоставить новые документы, подтверждающие произошедшие изменения. В этом случае орган местного самоуправления должен осуществить проверку обоснованности отнесения гражда-

нина к нуждающемуся в жилом помещении с учетом новых предоставленных документов.

24. В порядке следует отразить, что право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления оснований для снятия с учета.

25. В порядке целесообразно также отразить, что граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае:

-подачи ими по месту учета заявления о снятии с учета;

-утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

-их выезда в другое муниципальное образование на постоянное жительство, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

-приобретение ими за счет бюджетных средств, выделенных в установленном порядке органом государственной власти или органом местного самоуправления, жилого помещения. Моментом приобретения жилого помещения рекомендуется считать дату проведения государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество;

-предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти субсидии на строительство жилого дома и выделения органом местного самоуправления земельного участка для этих целей;

-выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

26. В порядке следует указать, что решения о снятии с учета гражданина в качестве нуждающегося в жилом помещении должны содержать основания снятия с такого учета. Решения о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях рекомендуется выдавать или направлять гражданам, в отношении которых приняты такие решения, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия таких решений и могут быть обжалованы указанными гражданами в судебном порядке.

27. Если после снятия с учета по основаниям, указанным в пункте 25 настоящих Методических рекомендаций, у гражданина вновь возникло право принятия на учет в качестве нуждающегося в получении жилого помещения, то принятие на учет целесообразно производить по общим основаниям.

II. Рекомендации по предоставлению малоимущим гражданам жилых помещений по договору социального найма

28. При предоставлении малоимущим гражданам жилых помещений по договору социального найма рекомендуется учитывать, что малоимущим гражданам, состоящим на учете нуждающихся в жилых помещениях на условиях социального найма, жилые помещения предоставляются в порядке очередности, исходя из времени принятия на учет.

29. На основании Жилищного кодекса Российской Федерации вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

-гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

-детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

-гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

30. Решение о заселении жилых помещений рекомендуется принимать в тридцатидневный срок после приемки жилого дома (части жилого дома) государственной комиссией в эксплуатацию.

Освободившиеся жилые помещения рекомендуется заселять в тридцатидневный срок со дня их освобождения.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации заселение освободившегося непригодного для проживания жилого помещения не допускается.

31. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма рекомендуется предоставлять на основании решений органа местного самоуправления.

Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма рекомендуется выдавать или направлять гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

32. Жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда могут предоставляться на основании правового акта соответствующего органа местного самоуправления, а жилые помещения в домах государственного жилищного фонда - на основании правового акта соответствующего органа государственной власти.

33. Жилые помещения по договору социального найма предоставляются на всех членов семьи, проживающих совместно, с учетом временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилое помещение.

34. Исходя из Жилищного кодекса Российской Федерации, по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам в черте соответствующего населенного пункта общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Необходимо также учитывать, что:

-жилые помещения менее нормы предоставления на одного человека предоставляются только с согласия граждан без снятия их с учета;

-жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено одиноким гражданам общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, утвержденном Правительством Российской Федерации.

35. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, рекомендуется учитывать площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

36. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, если в течение пяти лет перед получением жилого помещения на условиях социального найма гражданин произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или произвел действия, приведшие к ухудшению жилищных условий, предусмотренных пунктом 6 настоящего Порядка, ему предоставляется жилое помещение с учетом размера жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

37. Предоставляемое гражданам по договору социального найма жилое помещение должно отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, применительно к условиям данного населенного пункта.

38. На основании положений Жилищного кодекса Российской Федерации при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, не допускается.

39. Перед предоставлением жилых помещений гражданам целесообразно вновь представить в органы местного самоуправления документы, предусмотренные пунктом 8 настоящих Методических рекомендаций, а также письменное обязательство совершеннолетних членов семьи об освобождении после получения жилого помещения ранее занимаемой жилой площади на условиях социального найма, за исключением случаев предоставления жилого помещения в дополнение к имеющемуся жилому помещению.

40. Решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения рекомендуется рассматривать как единственное основание для заключения договора социального найма.

Договор социального найма заключается в письменной форме в порядке, определенном Жилищным кодексом Российской Федерации.

41. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации при получении жилого помещения в домах государственного и муниципальных жилищных фондов по договору социального найма граждане обязаны освободить жилое помещение, ранее занимаемое по договору социального найма, за исключением случаев предоставления жилья в дополнение к имеющемуся. При отказе освободить ранее занимаемое жилое помещение граждане получают жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося до предоставления.

42. Исходя из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, при получении жилых помещений на условиях социального найма могут безвозмездно передать принадлежащее им на праве собственности помещение в государственную или муниципальную собственность. В случае несогласия передать находящееся в собственности помещение в государственную или муниципальную собственность граждане получают жилое помещение общей площадью, определяемой в соответствии с пунктом 41 настоящих Методических рекомендаций.

43. На основании Жилищного кодекса Российской Федерации, если в течение пяти лет перед получением жилого помещения на условиях социального найма гражданин произвел ухудшение жилищных условий, предусмотренных пунктом 6 настоящего Порядка, ему предоставляется жилое помещение общей площадью, определяемой в соответствии с пунктом 41 настоящих Методических рекомендаций.

44. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживает несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях муниципального жилищного фонда.

45. Исходя из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, при отсутствии в коммунальной квартире указанных граждан освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам на основании их заявления, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

46. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации при отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в пунктах 44, 45 настоящих Методических рекомендаций, освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире предоставляется на основании заявления по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления.

47. На основании положений Жилищного кодекса Российской Федерации при отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в пунктах 44 - 46 настоящих Методических рекомендаций, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Комментарий

В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 14 Жилищного Кодекса РФ одним из полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений является определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Постановление Правительства РФ № 42 утверждает Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, а также типовые формы найма специализированных жилых помещений.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 26 января 2006 г. N 42

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ
ОТНЕСЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
К СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОМУ ЖИЛИЩНОМУ ФОНДУ
И ТИПОВЫХ ДОГОВОРОВ НАЙМА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

В соответствии со статьями 92 и 100 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые:

Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду;

типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

типовой договор найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

типовой договор найма жилого помещения маневренного фонда;

типовой договор найма служебного жилого помещения;

типовой договор найма жилого помещения в общежитии.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. ФРАДКОВ

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 января 2006 г. N 42

ПРАВИЛА
ОТНЕСЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
К СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОМУ ЖИЛИЩНОМУ ФОНДУ

1. Настоящие Правила устанавливают порядок и требования отнесения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов (далее - жилые помещения) к специализированному жилищному фонду.

2. Виды жилых помещений, отнесенных к специализированному жилищному фонду, и их назначение установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество.

4. Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

5. К служебным жилым помещениям относятся отдельные квартиры.

Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах, в которых проживает несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений.

Под служебные жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

6. К общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилое помещение в общежитии предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

7. Маневренный фонд может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений. Жилое помещение маневренного фонда предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

8. К домам системы социального обслуживания относятся специально построенные или переоборудованные здания, оснащенные необходимым для обеспечения жизнедеятельности и безопасности проживания граждан оборудованием.

В домах системы социального обслуживания оборудуются жилые помещения для проведения мероприятий медицинского, психологического и социального характера, активной трудовой деятельности, а также дру-

гие жилые помещения, которые могут быть использованы для обеспечения жизнедеятельности.

9. Формирование фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, осуществляется за счет средств федерального бюджета. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Фонд для временного поселения лиц, признанных беженцами, может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

10. Формирование фонда для временного поселения вынужденных переселенцев осуществляется за счет средств федерального бюджета. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Фонд для временного поселения вынужденных переселенцев может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

Жилое помещение фонда для временного поселения вынужденных переселенцев предоставляется из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.

11. В качестве жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан используются специально построенные или приспособленные для таких целей здания.

Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется по договорам безвозмездного пользования.

12. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (далее - орган управления), с учетом требований, установленных настоящими Правилами.

13. Для отнесения жилых помещений к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда заявитель представляет в орган управления следующие документы:

а) заявление об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда;

б) документ, подтверждающий право собственности либо право хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение;

в) технический паспорт жилого помещения;

г) заключение о соответствии жилого помещения предъявляемым к нему требованиям.

Указанное заявление рассматривается органом управления в течение 30 дней с даты подачи документов.

14. Орган управления в срок, предусмотренный в пункте 13 настоящих Правил, принимает решение об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда либо об отказе в таком отнесении.

Информация о принятом органом управления решении направляется заявителю в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

Решение об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда направляется также в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

Отказ в отнесении жилого помещения к определенному виду специализированного жилищного фонда допускается в случае несоответствия жилого помещения требованиям, предъявляемым к этому виду жилых помещений.

15. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда в соответствии с настоящими Правилами.

Утвержден
Постановлением Правительства РФ
от 26 января 2006 г. N 42

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
найма жилого помещения фонда для временного
поселения вынужденных переселенцев
N _____

_____ (наименование населенного пункта)

_____ (число, месяц, год)

_____,
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной
власти или его территориального органа)
действующий на основании _____

_____,
(наименование уполномочивающего документа, его дата и номер)
именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны,
и гражданин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, заключили на-
стоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в федеральной собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от "___" _____ 200_ г. N ____, состоящее из квартиры (комнаты) общей площадью _____ кв. метров, расположенное в _____ Д. ____, корп. _____, кв. _____, для временного проживания в нем.

2. Жилое помещение предоставлено в связи с признанием гражда-
нина вынужденным переселенцем на основании решения

_____.
(наименование органа, принявшего решение, дата и номер решения)

3. Предоставляемое жилое помещение отнесено к фонду для временного поселения вынужденных переселенцев на основании решения

_____.
(наименование органа, осуществляющего управление жилищным фондом,
дата и номер решения)

4. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

5. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами следующие члены его семьи:

1) _____;

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя
и степень родства с ним)

2) _____;

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень
родства с ним)

3) _____.

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень
родства с ним)

II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

6. Наниматель имеет право:

1) на пользование жилым помещением вместе с членами его семьи в течение срока действия статуса вынужденных переселенцев;

2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами;

4) на расторжение в любое время настоящего Договора;

5) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

7. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) соблюдать правила пользования жилым помещением;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения;

4) поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;

5) проводить текущий ремонт жилого помещения;

6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

7) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

8) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую обслуживающую или управляющую организацию;

9) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

10) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке;

11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

9. Члены семьи Нанимателя имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем и имеют равные права и обязанности по настоящему Договору.

10. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

11. Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

III. Права и обязанности Наймодателя

12. Наймодатель имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

13. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

5) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

6) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 7 настоящего Договора;

7) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

8) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

9) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

14. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

15. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

16. Наймодатель может потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению;

5) утраты или лишения статуса вынужденного переселенца;

6) получения (приобретения) иного жилого помещения;

7) неиспользования жилого помещения более 6 месяцев (отсутствия без уважительных причин в течение этого срока);

8) выявления в представленных документах, послуживших основанием для предоставления жилого помещения, не соответствующих действительности сведений.

17. Настоящий Договор прекращается в связи:

- 1) с утратой (разрушением) жилого помещения;
- 2) со смертью Нанимателя.

Члены семьи умершего Нанимателя сохраняют права и обязанности по настоящему Договору в течение срока действия их статуса вынужденных переселенцев.

V. Внесение платы по Договору

18. Наниматель вносит плату за жилое помещение в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

VI. Иные условия

19. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

20. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Утвержден
Постановлением Правительства РФ
от 26 января 2006 г. N 42

ТИПОВОЙ ДОГОВОР найма жилого помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами N _____

(наименование населенного пункта)

(число, месяц, год)

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной
власти или его территориального органа)
действующий от имени Российской Федерации на основании _____

(наименование уполномочивающего документа, его дата и номер)
именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны,
и гражданин(ка) _____

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в федеральной собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от "___" _____ 200_ г. N ____, состоящее из квартиры (комнаты) общей площадью _____ кв. метров, расположенное в _____ д. ____, корп. _____, кв. _____, для временного проживания в нем.

2. Жилое помещение предоставлено в связи с признанием гражданина беженцем на основании решения _____

_____.
(наименование органа, принявшего решение, дата и номер решения)

3. Предоставляемое жилое помещение отнесено к фонду для временного поселения лиц, признанных беженцами, на основании решения _____

_____.
(наименование органа, осуществляющего управление жилищным фондом, дата и номер решения)

4. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

5. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются признанные в установленном порядке беженцами следующие члены его семьи:

1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

3) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

6. Наниматель имеет право:

1) на пользование жилым помещением вместе с членами его семьи в течение срока действия статуса беженцев;

2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по

основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;

4) на расторжение в любое время настоящего Договора;

5) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

7. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) соблюдать правила пользования жилым помещением;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения;

4) поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;

5) проводить текущий ремонт жилого помещения;

6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

7) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

8) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую обслуживающую или управляющую организацию;

9) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

10) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке;

11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

9. Члены семьи Нанимателя имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем и имеют равные права и обязанности по настоящему Договору.

10. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

11. Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя жилого помещения, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

III. Права и обязанности Наймодателя

12. Наймодатель имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

13. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

5) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

6) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 7 настоящего Договора;

7) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

8) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

9) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

14. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

15. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

16. Наймодатель может потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению;

5) утраты или лишения статуса беженца;

6) получения (приобретения) иного жилого помещения;

7) неиспользования жилого помещения более 6 месяцев (отсутствия без уважительных причин в течение этого срока);

8) выявления в представленных документах, послуживших основанием для предоставления жилого помещения, не соответствующих действительности сведений.

17. Настоящий Договор прекращается в связи:

1) с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) со смертью Нанимателя.

Члены семьи умершего Нанимателя сохраняют права и обязанности по настоящему Договору в течение срока действия их статуса беженцев.

V. Внесение платы по Договору

18. Наниматель вносит плату за жилое помещение в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

VI. Иные условия

19. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

20. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Утвержден
Постановлением Правительства РФ
от 26 января 2006 г. N 42

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
найма жилого помещения маневренного фонда
N _____

_____ (наименование населенного пункта)

_____ (число, месяц, год)

_____ (наименование собственника жилого помещения маневренного фонда или

действующего от его лица уполномоченного органа государственной

власти Российской Федерации, органа государственной власти

субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо

иного уполномоченного им лица, наименование уполномочивающего

_____ документа, его дата и номер)

именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражда-
нин(ка) _____,

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, на основании
решения о предоставлении жилого помещения от "___" _____ 200__ г. N
_____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату
во владение и пользование жилое помещение, находящееся в _____

_____ (государственной, муниципальной - нужное указать)

собственности на основании Свидетельства о государственной регистра-
ции права от "___" _____ 200__ г. N _____, состоящее из квартиры
(комнаты) общей площадью _____ кв. метров, расположенное в _____,
д. ___, корп. _____, кв. ___, для временного проживания в нем.

2. Жилое помещение предоставлено в связи с _____

_____ (капитальным ремонтом или реконструкцией дома, утратой жилого

помещения в результате обращения взыскания на это помещение,

_____ признанием жилого помещения непригодным для проживания в

_____ результате чрезвычайных обстоятельств - нужное указать)

3. Жилое помещение отнесено к маневренному фонду на основании
решения _____

_____ (наименование органа, осуществляющего управление

государственным или муниципальным жилищным фондом, дата и номер

решения)

4. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

5. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

3) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

6. Наниматель имеет право:

1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;

4) на расторжение в любое время настоящего Договора;

5) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

7. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) соблюдать правила пользования жилым помещением;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения;

4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;

5) проводить текущий ремонт жилого помещения;

6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое

помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

7) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

8) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю либо в соответствующую управляющую организацию;

9) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

10) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке;

11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Наниматель жилого помещения не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

9. Члены семьи Нанимателя имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем и имеют равные права и обязанности по настоящему Договору.

10. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

11. Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

III. Права и обязанности Наймодателя

12. Наймодатель имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

13. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

5) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

6) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 7 настоящего Договора.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

14. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

15. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

16. Наймодатель может потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению.

17. Настоящий Договор прекращается в связи:

1) с завершением _____
(капитального ремонта или реконструкции

_____ дома, расчетов с Нанимателем, утратившим жилое помещение

_____ в результате обращения взыскания на это помещение, расчетов

_____ с Нанимателем за жилое помещение, признанное непригодным

_____ для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств - _____;

_____ ;
нужное указать)

2) с утратой (разрушением) жилого помещения;

3) со смертью Нанимателя.

Члены семьи умершего Нанимателя сохраняют право пользования жилым помещением до завершения ремонта или реконструкции дома, расчетов в связи с утратой жилого помещения в результате обращения

взыскания на это помещение, расчетов за жилое помещение, признанное непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств.

V. Внесение платы по Договору

18. Наниматель вносит плату за жилое помещение в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

VI. Иные условия

19. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

20. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Утвержден
Постановлением Правительства РФ
от 26 января 2006 г. N 42

ТИПОВОЙ ДОГОВОР найма служебного жилого помещения N _____

(наименование населенного пункта)

(число, месяц, год)

(наименование собственника служебного жилого помещения или

действующего от его лица уполномоченного органа государственной

власти Российской Федерации, органа государственной власти

субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления

либо иного уполномоченного им лица, наименование

уполномочивающего документа, его дата и номер)

именуемый в дальнейшем наймодателем, с одной стороны, и гражданин(ка) _____

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от "___" _____ 200_ г. N ___ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в _____

(государственной, муниципальной - нужно указать)
собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от "___" _____ 200_ г. N ___, состоящее из квартиры общей площадью _____ кв. метров, расположенное в _____, д. ___, корп. _____, кв. ___, для временного проживания в нем.

2. Жилое помещение предоставляется в связи с _____

(работой, прохождением службы, назначением на государственную

должность Российской Федерации, государственную должность

субъекта Российской Федерации или на выборную должность -

_____.
нужно указать)

3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

3) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

5. Настоящий Договор заключается на время _____

(трудовых отношений, прохождения службы, нахождения на

государственной должности Российской Федерации, государственной

_____.
должности субъекта Российской Федерации или на
выборной должности)

II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

6. Наниматель имеет право:

1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

- 2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в служебное жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в служебном жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;
- 4) на расторжение в любое время настоящего Договора;
- 5) на сохранение права пользования служебным жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также на право хозяйственного ведения или оперативного управления в случае, если новый собственник жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником-Нанимателем;
- 6) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

7. Наниматель обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) соблюдать правила пользования жилым помещением;
- 3) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 4) поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;
- 5) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 7) переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке;
- 8) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;
- 9) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

10) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

12) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

9. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

10. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

11. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать служебное жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

12. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи. В случае прекращения семейных отношений с Нанимателем право пользования жилым помещением за бывшими членами семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и бывшими членами его семьи.

III. Права и обязанности Наймодателя

13. Наймодатель имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора;

3) принимать решение о приватизации жилого помещения.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

14. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

5) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

6) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

7) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

8) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 7 настоящего Договора;

9) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации;

10) предоставлять другие жилые помещения в связи с расторжением настоящего Договора гражданам, имеющим право на предоставление другого жилого помещения в соответствии со статьей 103 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

15. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

16. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

17. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению.

18. Настоящий Договор прекращается в связи:

1) с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) со смертью Нанимателя;

3) с истечением срока трудового договора;

4) с окончанием срока службы;

5) с истечением срока пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности.

19. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока трудового договора, окончания срока службы, истечением срока пребывания на государственной, муниципальной или

выборной должности Наниматель и члены его семьи должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Внесение платы по Договору

20. Наниматель вносит плату за жилое помещение в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

VI. Иные условия

21. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

22. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Утвержден
Постановлением Правительства РФ
от 26 января 2006 г. N 42

ТИПОВОЙ ДОГОВОР найма жилого помещения в общежитии N _____

(наименование населенного пункта)

(число, месяц, год)

(наименование собственника жилого помещения или действующего

от его лица уполномоченного органа государственной власти

Российской Федерации, органа государственной власти субъекта

Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного

уполномоченного им лица, наименование уполномочивающего

документа, его дата и номер)

именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражданин(ка) _____,

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от "___" _____ 200_ г. N _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в _____

(государственной, муниципальной - нужное указать)
собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от "___" _____ 200_ г. N _____, состоящее из квартиры (комнаты) общей площадью _____ кв. метров, расположенное в _____, Д. ____, корп. _____, кв. _____, для временного проживания в нем.

2. Жилое помещение предоставляется в связи с _____

(работой, обучением, службой - нужное указать)

3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

4. Нанимателю и членам его семьи в общежитии может быть предоставлено отдельное изолированное жилое помещение. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1) _____;

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

2) _____;

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

3) _____.

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

5. Настоящий Договор заключается на время _____

(работы, службы, обучения - нужное указать)

II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

6. Наниматель имеет право:

1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по

основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;

4) на расторжение в любое время настоящего Договора;

5) на сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также на право хозяйственного ведения или оперативного управления в случае, если новый собственник жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником-Нанимателем;

6) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

7. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) соблюдать правила пользования жилым помещением;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения;

4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;

5) проводить текущий ремонт жилого помещения;

6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

7) переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке;

8) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

9) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

10) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ре-

монта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

12) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

9. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

10. Члены семьи Нанимателя имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем и имеют равные права и обязанности по настоящему Договору.

11. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

12. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

13. Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

III. Права и обязанности Наймодателя

14. Наймодатель имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

15. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

5) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

6) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

7) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

8) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 7 настоящего Договора;

9) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации;

10) предоставлять другие жилые помещения в связи с расторжением настоящего Договора гражданам, имеющим право на предоставление другого жилого помещения в соответствии со статьей 103 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

16. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

17. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

18. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению.

19. Настоящий Договор прекращается в связи:

1) с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) со смертью Нанимателя;

3) с истечением срока трудового договора;

4) с окончанием срока службы;

5) с окончанием срока обучения.

20. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора Наниматель и члены его семьи должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Внесение платы по Договору

21. Наниматель вносит плату за жилое помещение в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

VI. Иные условия

22. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

23. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Комментарий

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 14 Жилищного Кодекса РФ одним из полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений является предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Типовая форма таких договоров утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Постановление Правительства РФ № 315 утверждает Типовой договор социального найма жилого помещения.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 мая 2005 г. N 315

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТИПОВОГО ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Во исполнение статьи 63 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Типовой договор социального найма жилого помещения.

2. Установить, что договоры социального найма жилого помещения, заключенные до вступления в силу настоящего Постановления, переоформлению не подлежат.

3. Признать утратившими силу:

пункт 1 Постановления Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР" (СП РСФСР, 1986, N 2, ст. 10) в части, касающейся утверждения Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР, и подпункт "б" пункта 2 этого Постановления;

подпункт "д" пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 18 января 1992 г. N 34 "О внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых решений Совета Министров РСФСР по вопросам регулирования жилищных правоотношений" (СП РФ, 1992, N 6, ст. 31);

пункт 4 приложения N 2 к Постановлению Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. N 726 "О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1993, N 31, ст. 2860).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. ФРАДКОВ

Утвержден
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 21 мая 2005 г. N 315

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

N _____

_____ 200_ г.
(наименование муниципального образования) "___" _____ (дата, месяц, год)

(наименование уполномоченного органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного уполномоченного собственником лица)
действующий от имени собственника жилого помещения _____

(указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование)
на основании _____ от "___" _____ г. N ____,
(наименование уполномочивающего документа)
именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество)
именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от "___" _____ 200_ г. N _____ заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бес-
срочное владение и пользование изолированное жилое помещение, нахо-
дящееся в _____
(государственной, муниципальной - нужное указать)
собственности, состоящее из ___ комнат(ы) в _____
квартире (доме) общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой
_____ кв. метров, по адресу: _____
дом N _____, корпус N _____, квартира N _____, для
проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату комму-
нальных услуг: _____
(электроснабжение, газоснабжение, в том числе

_____ газ в баллонах, холодное водоснабжение, водоотведение

_____ (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление),

в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии

печного отопления, - нужно указать)

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

3) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном

доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

5. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Права сторон

6. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

8. Наймодатель вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

11. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

12. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Прочие условия

13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Комментарий

В соответствии с подпунктом 6 пункта 1 статьи 14 Жилищного Кодекса РФ одним из полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений является принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения. Орган, осуществляющий перевод помещений, выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие одного из решений. Форма и содержание данного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Постановление правительства РФ № 502 утверждает форму уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 10 августа 2005 г. N 502

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ
УВЕДОМЛЕНИЯ О ПЕРЕВОДЕ (ОТКАЗЕ В ПЕРЕВОДЕ) ЖИЛОГО
(НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ (ЖИЛОЕ) ПОМЕЩЕНИЕ**

На основании статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемую форму уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. ФРАДКОВ

Утверждена
Постановлением Правительства РФ
от 10 августа 2005 г. N 502

ФОРМА
УВЕДОМЛЕНИЯ О ПЕРЕВОДЕ (ОТКАЗЕ В ПЕРЕВОДЕ) ЖИЛОГО
(НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ (ЖИЛОЕ) ПОМЕЩЕНИЕ

Кому _____
(фамилия, имя, отчество -

_____ для граждан;

_____ полное наименование организации -

_____ для юридических лиц)

Куда _____

(почтовый индекс и адрес

заявителя согласно заявлению

о переводе)

УВЕДОМЛЕНИЕ

о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого)
помещения в нежилое (жилое) помещение

(полное наименование органа местного самоуправления,

осуществляющего перевод помещения)

рассмотрев представленные в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации документы о переводе помещения общей площадью __ кв. м, находящегося по адресу:

(наименование городского или сельского поселения)

(наименование улицы, площади, проспекта, бульвара,
проезда и т.п.)

корпус (владение, строение)

дом _____, _____, кв. _____,

(ненужное зачеркнуть)

из жилого (нежилого) в нежилое (жилое)

_____ в целях использования помещения в качестве
(ненужное зачеркнуть)

(вид использования помещения в соответствии
с заявлением о переводе)

РЕШИЛ (_____):

(наименование акта, дата его принятия и номер)

1. Помещение на основании приложенных к заявлению документов:
жилого (нежилого) в нежилое (жилое)

а) перевести из _____ без

(ненужное зачеркнуть)

предварительных условий;

б) перевести из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) при условии
проведения в установленном порядке следующих видов работ:

(перечень работ по переустройству

(перепланировке) помещения

или иных необходимых работ по ремонту, реконструкции,
реставрации помещения)

2. Отказать в переводе указанного помещения из жилого (нежилого) в нежилое (жилое) в связи с

(основание(я), установленное частью 1 статьи 24
Жилищного кодекса Российской Федерации)

(должность лица,
подписавшего уведомление)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" " _____ 200_ г.

М.П.

Комментарий

В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 14 Жилищного Кодекса РФ одним из полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений является согласование переустройства и перепланировки жилых помещений. Заявление о переустройстве и (или) перепланировке представляется по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Постановление Правительства РФ № 266 утверждает формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 28 апреля 2005 г. N 266

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ
ЗАЯВЛЕНИЯ О ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ФОРМЫ ДОКУМЕНТА, ПОДТВЕРЖДАЮЩЕГО
ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА
И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

На основании статей 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые:

форму заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения;

форму документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. ФРАДКОВ

Утверждена
Постановлением Правительства РФ
от 28 апреля 2005 г. N 266

**ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ
О ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В _____
(наименование органа местного
самоуправления
_____ муниципального образования)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения

от _____
(указывается наниматель, либо арендатор, либо собственник
жилого помещения, либо собственники

жилого помещения, находящегося в общей собственности
двух и более лиц, в случае, если ни один из

собственников либо иных лиц не уполномочен
в установленном порядке представлять их интересы)

Примечание. Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению. Для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения, номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти полномочия и прилагаемого к заявлению.

Место нахождения жилого помещения: _____
(указывается полный адрес:
субъект Российской Федерации,

муниципальное образование, поселение, улица, дом,

корпус, строение, квартира (комната), подъезд, этаж)

Собственник(и) жилого помещения: _____

Прошу разрешить _____
(переустройство, перепланировку,
переустройство и перепланировку -
нужное указать)

жилого помещения, занимаемого на основании _____
(права собственности,

_____,
договора найма, договора аренды - нужное указать)
согласно прилагаемому проекту (проектной документации) переустройства
и (или) перепланировки жилого помещения.

Срок производства ремонтно-строительных работ с "___" _____
200_ г. по "___" _____ 200_ г.

Режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____ часов в _____ дни.

Обязуюсь:

осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом (проектной документацией);

обеспечить свободный доступ к месту проведения ремонтно-строительных работ должностных лиц органа местного самоуправления муниципального образования либо уполномоченного им органа для проверки хода работ;

осуществить работы в установленные сроки и с соблюдением согласованного режима проведения работ.

Согласие на переустройство и (или) перепланировку получено от совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма от "___" _____ г. N _____:

N п/п	Фамилия, имя, отчество	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем и когда выдан)	Подпись <*>	Отметка о нотариальном заверении подписей лиц
1	2	3	4	5

<*> Подписи ставятся в присутствии должностного лица, принимающего документы. В ином случае представляется оформленное в письменном виде согласие члена семьи, заверенное нотариально, с проставлением отметки об этом в графе 5.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) _____
(указывается вид и реквизиты правоустанавливающего документа на переустраиваемое и (или) перепланируемое

_____ на _____ листах;
жилое помещение (с отметкой: подлинник или нотариально заверенная копия)

2) проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на _____ листах;

3) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения на _____ листах;

4) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (представляется в случаях, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры) на _____ листах;

5) документы, подтверждающие согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, на _____ листах (при необходимости);

6) иные документы: _____
(доверенности, выписки из уставов и др.)

Подписи лиц, подавших заявление <*>:

"__" _____ 200_ г. _____
(дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи
заявителя)

"__" _____ 200_ г. _____
(дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи
заявителя)

"__" _____ 200_ г. _____
(дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи
заявителя)

"__" _____ 200_ г. _____
(дата) (подпись заявителя) (расшифровка подписи
заявителя)

<*> При пользовании жилым помещением на основании договора социального найма заявление подписывается нанимателем, указанным в договоре в качестве стороны, при пользовании жилым помещением на основании договора аренды - арендатором, при пользовании жилым помещением на праве собственности – собственником (собственниками).

(следующие позиции заполняются должностным лицом,
принявшим заявление)

Документы представлены на приеме "__" _____ 200_ г.

Входящий номер регистрации заявления _____

Выдана расписка в получении
документов "___" _____ 200_ г.
N _____

Расписку получил "___" _____ 200_ г.

(подпись заявителя)

(должность,

Ф.И.О. должностного лица,
принявшего заявление)

(подпись)

Утверждена
Постановлением Правительства РФ
от 28 апреля 2005 г. N 266

ФОРМА ДОКУМЕНТА, ПОДТВЕРЖДАЮЩЕГО ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ
О СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(Бланк органа,
осуществляющего
согласование)

РЕШЕНИЕ
о согласовании переустройства и (или) перепланировки
жилого помещения

В связи с обращением _____
(Ф.И.О. физического лица, наименование
юридического лица - заявителя)
переустройство и (или) перепланировку
о намерении провести ----- жилых помещений по
(ненужное зачеркнуть)
адресу: _____
занимаемых (принадлежащих)
_____, -----
(ненужное зачеркнуть)

на основании: _____
(вид и реквизиты правоустанавливающего документа
на переустраиваемое и (или)
_____,
перепланируемое жилое помещение)
по результатам рассмотрения представленных документов принято реше-
ние:

1. Дать согласие на _____
(переустройство, перепланировку,
переустройство и перепланировку -
нужное указать)
жилых помещений в соответствии с представленным проектом (проектной
документацией).

2. Установить <*>:
срок производства ремонтно-строительных работ с "___" _____
200_ г. по "___" _____ 200_ г.;
режим производства ремонтно-строительных работ с _____ по _____
часов в _____ дни.

<*> Срок и режим производства ремонтно-строительных работ определя-
ются в соответствии с заявлением. В случае если орган, осуществляющий
согласование, изменяет указанные в заявлении срок и режим производст-

ва ремонтно-строительных работ, в решении излагаются мотивы принятия такого решения.

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в соответствии с проектом (проектной документацией) и с соблюдением требований _____

(указываются реквизиты нормативного
правового акта субъекта

Российской Федерации или акта органа местного
самоуправления, регламентирующего порядок

проведения ремонтно-строительных работ
по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений)

4. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в установленном порядке.

5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения направить подписанный акт в орган местного самоуправления.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на

(наименование структурного подразделения и (или)
Ф.И.О. должностного лица органа,

осуществляющего согласование)

(подпись должностного лица органа,
осуществляющего согласование)

М.П.

Получил: " __ " _____ 200_ г. _____
(подпись заявителя или
уполномоченного лица
заявителей)

(заполняется в
случае
получения
решения
лично)

Решение направлено в адрес заявителя(ей) " __ " _____ 200_ г.
(заполняется в случае направления
решения по почте)

(подпись должностного лица,
направившего решение
в адрес заявителя(ей))

Комментарий

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 14 Жилищного Кодекса РФ одним из полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений является признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Постановление Правительства РФ № 47 утверждает Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 28 января 2006 г. N 47

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ
О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ,
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И
ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ**

В соответствии со статьями 15 и 32 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2. Признать утратившим силу Постановление Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2003 г. N 552 "Об утверждении Положения о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, N 37, ст. 3586).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.ФРАДКОВ

Утверждено
Постановлением Правительства РФ
от 28 января 2006 г. N 47

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРИЗНАНИИ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ,
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ И
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И
ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, и в частности многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2. Действие настоящего Положения распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

3. Действие настоящего Положения не распространяется на жилые помещения, расположенные в объектах капитального строительства, ввод в эксплуатацию которых и постановка на государственный учет не осуществлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания.

5. Жилым помещением признается:

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

6. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее - комиссия), на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным в настоящем Положении требованиям.

Федеральный орган исполнительной власти создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого федерального органа исполнительной власти. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного федерального органа исполнительной власти.

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации. В состав комиссии включаются представители этого органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций.

К работе в комиссии привлекается с правом совещательного голоса собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо), а в необходимых случаях - квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

8. Орган местного самоуправления вправе принимать решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан и делегировать комиссии полномочия по оценке соответствия этих помещений установленным в настоящем Положении требованиям и по принятию решения о признании этих помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан.

II. Требования, которым должно отвечать жилое помещение

9. Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

10. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформа-

тивности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушения и повреждения, приводящие к их деформации или образованию трещин, снижающие их несущую способность и ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

11. Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

12. Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

13. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах.

14. Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных правовых актах, и инструкциями заводов - изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

15. Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в много-

квартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

16. Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

17. Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

18. Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

19. В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

20. Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

21. В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир - не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир - не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

22. Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IA, IB, IG, ID и IVa должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

23. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

24. Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

25. Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1 : 5,5 и не менее 1 : 8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций - не менее 1 : 10.

26. В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток.

Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ.

27. В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

28. В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

29. В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц - 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

30. В жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5 - 1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл.

31. Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м.

32. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно

допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких, как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, дистиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

III. Основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

33. Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

34. Жилые помещения, расположенные в полносборных, кирпичных и каменных домах, а также в деревянных домах и домах из местных материалов, имеющих деформации фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания вследствие признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

35. Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных на территориях, на которых превышены показатели санитарно-эпидемиологической безопасности в части физических факторов (шум, вибрация, электромагнитное и ионизирующее излучение), концентрации химических и биологических веществ в атмосферном воздухе и почве, установленные в разделе II настоящего Положения, а также в жилых домах, расположенных в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур и в санитарно-защитных зонах, следует признавать непригодными для проживания в случаях, когда инженерными и проектными решениями невозможно минимизировать критерии риска до допустимого уровня.

36. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в определяемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В настоящем Положении под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией.

37. Непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, создающим на высоте 1,8 м от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл.

38. Жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате взрывов, аварий, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, следует признавать непригодными для проживания, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования. Указанные многоквартирные дома признаются аварийными и подлежащими сносу.

39. Комнаты, окна которых выходят на магистрали, при уровне шума выше предельно допустимой нормы, указанной в пункте 26 настоящего Положения, следует признавать непригодными для проживания, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно снизить уровень шума до допустимого значения.

40. Жилые помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки, следует признавать непригодными для проживания.

41. Не может служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания:

отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме;

отсутствие в жилом доме свыше 5 этажей лифта и мусоропровода, если этот жилой дом вследствие физического износа находится в ограниченно работоспособном состоянии и не подлежит капитальному ремонту и реконструкции;

несоответствие объемно-планировочного решения жилых помещений и их расположения минимальной площади комнат и вспомогательных помещений квартиры в эксплуатируемом жилом доме, спроектированном и построенном по ранее действующей нормативной документации, принятым в настоящее время объемно-планировочным решениям, если это решение удовлетворяет требованиям эргономики в части размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования.

IV. Порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

42. Комиссия на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора, по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

43. При оценке соответствия находящегося в эксплуатации помещения установленным в настоящем Положении требованиям проверяется его фактическое состояние. При этом проводится оценка степени и категории технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степени его огнестойкости, условий обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов, содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличия электромагнитных полей, параметров микроклимата помещения, а также месторасположения жилого помещения.

44. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям включает:

прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов;

определение перечня дополнительных документов (заключения соответствующих органов государственного контроля и надзора, заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения, акт государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации о результатах проведенных в отношении жилого помещения мероприятий по контролю), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

определение состава привлекаемых экспертов проектно-изыскательских организаций исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;

работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;

составление комиссией заключения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям и пригодным (непригодным) для проживания (далее - заключение) и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом признание комиссией многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу может основываться только на результа-

тах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

принятие соответствующим федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления решения по итогам работы комиссии;

передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

45. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию вместе с заявлением следующие документы:

нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на жилое помещение;

план жилого помещения с его техническим паспортом, а для нежилого помещения - проект реконструкции нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением.

Для признания многоквартирного дома аварийным также представляется заключение специализированной организации, проводящей обследование этого дома.

По усмотрению заявителя также могут быть представлены заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

В случае если заявителем выступает орган, уполномоченный на проведение государственного контроля и надзора, в комиссию представляется заключение этого органа, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику помещения представить указанные документы.

46. Комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа, уполномоченного на проведение государственного контроля и надзора, в течение 30 дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), указанное в пункте 47 настоящего Положения, либо решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения.

В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

47. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;

о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения. Если число голосов "за" и "против" при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению.

48. По окончании работы комиссия составляет в 3 экземплярах заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания по форме согласно приложению N 1.

49. В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению N 2.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

50. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются в соответствии с законодательством.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством.

51. Комиссия в 5-дневный срок направляет по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю.

В случае признания жилого помещения непригодным для проживания вследствие наличия вредного воздействия факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека, либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния или по основаниям, предусмотренным пунктом 36 настоящего Положения, решение направляется в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения.

52. Решение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

V. Использование дополнительной информации для принятия решения

53. В случае проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения в соответствии с решением, принятым на основании указанного в пункте 47 настоящего Положения заключения, комиссия в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит ос-

мотр жилого помещения, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

54. Для инвалидов и других маломобильных групп населения, пользующихся в связи с заболеванием креслами-колясками, отдельные занимаемые ими жилые помещения (квартира, комната) по заявлению граждан и на основании представления соответствующих заболеванию медицинских документов могут быть признаны комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей. Комиссия оформляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания указанных граждан по форме согласно приложению N 1 к настоящему Положению и в 5-дневный срок направляет 1 экземпляр в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, второй экземпляр заявителю (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

Приложение N 1
к Положению о признании помещения
жилым помещением, жилого помещения
непригодным для проживания
и многоквартирного дома аварийным
и подлежащим сносу, утвержденному
Постановлением Правительства РФ
от 28 января 2006 г. N 47

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о признании жилого помещения пригодным (непригодным)
для постоянного проживания

N _____ (дата)

(месторасположение помещения, в том числе наименования
населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная

(кем назначена, наименование федерального органа исполнительной
власти, органа исполнительной власти субъекта Российской
Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения
о созыве комиссии)

в составе председателя _____

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)
и членов комиссии _____

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)
при участии приглашенных экспертов _____

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)
и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица

_____ (ф.и.о., занимаемая должность и место работы)
по результатам рассмотренных документов _____

_____ (приводится перечень документов)
и на основании акта межведомственной комиссии, составленного по ре-
зультатам обследования, _____

_____ (приводится заключение, взятое из акта обследования (в случае
проведения обследования), или указывается, что на основании
решения межведомственной комиссии обследование не проводилось)
приняла заключение о _____

_____ (приводится обоснование принятого межведомственной комиссией
заключения об оценке соответствия помещения требованиям,
предъявляемым к жилому помещению, и о его пригодности
(непригодности) для постоянного проживания)

Приложение к заключению:

- а) перечень рассмотренных документов;
- б) акт обследования помещения (в случае проведения обследо-
вания);
- в) перечень других материалов, запрошенных межведомственной
комиссией;
- г) особое мнение членов межведомственной комиссии:

_____ .
Председатель межведомственной комиссии

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

Члены межведомственной комиссии

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

Приложение N 2
к Положению о признании помещения
жилым помещением, жилого помещения
непригодным для проживания
и многоквартирного дома аварийным
и подлежащим сносу, утвержденному
Постановлением Правительства РФ
от 28 января 2006 г. N 47

АКТ
обследования помещения

N _____
(дата)

_____ (месторасположение помещения, в том числе наименования населенного пункта и улицы, номера дома и квартиры)

Межведомственная комиссия, назначенная

_____,
(кем назначена, наименование федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, дата, номер решения о созыве комиссии)

в составе председателя _____
(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)

и членов комиссии _____
(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)
при участии приглашенных экспертов _____

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)
и приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица

(ф.и.о., занимаемая должность и место работы)
произвела обследование помещения по заявлению _____

(реквизиты заявителя: ф.и.о. и адрес - для физического лица, наименование организации и занимаемая должность - для юридического лица)
и составила настоящий акт обследования помещения _____

(адрес, принадлежность помещения, кадастровый номер, год ввода в эксплуатацию)

Краткое описание состояния жилого помещения, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории _____

Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия _____

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и исследований _____

(кем проведен контроль (испытание), по каким показателям, какие фактические значения получены)

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания _____

Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения _____

Приложение к акту:

- а) результаты инструментального контроля;
- б) результаты лабораторных испытаний;
- в) результаты исследований;
- г) заключения экспертов проектно-изыскательских и специализированных организаций;
- д) другие материалы по решению межведомственной комиссии.

Председатель межведомственной комиссии

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

Члены межведомственной комиссии

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

Комментарий

В соответствии с подпунктом 9 пункта 1 статьи 14 Жилищного Кодекса РФ одним из полномочий органов местного самоуправления в области жилищных отношений является осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Пользование жилым помещением осуществляется в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Постановление Правительства РФ № 25 утверждает Правила пользования жилыми помещениями.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 21 января 2006 г. N 25

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ
ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

В соответствии со статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила пользования жилыми помещениями.

2. Признать утратившими силу:

Постановление Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР" (СП РСФСР, 1986, N 2, ст. 10);

подпункты "в" и "г" пункта 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 18 января 1992 г. N 34 "О внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых решений Совета Министров РСФСР по вопросам регулирования жилищных правоотношений" (СП РФ, 1992, N 6, ст. 31);

пункт 3 приложения N 2 к Постановлению Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. N 726 "О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1993, N 31, ст. 2860).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.ФРАДКОВ

Утверждены
Постановлением Правительства РФ
от 21 января 2006 г. N 25

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

I. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения).

2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается.

Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

5. Право пользования жилым помещением имеют:

наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;

наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;

наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;

собственник жилого помещения и члены его семьи;

член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

II. Пользование жилым помещением по договору социального найма жилого помещения

7. Право пользования жилым помещением по договору социального найма жилого помещения возникает на основании договора, заключенного (в письменной форме) в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным Правительством Российской Федерации.

8. В многоквартирном доме наниматель и члены его семьи имеют право пользования общим имуществом в этом доме.

9. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

а) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. Вселение осуществляется с согласия (в письменной форме) членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих, и наймодателя. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие остальных членов семьи и наймодателя не требуется;

б) сдавать с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, часть жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

в) разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении гражданам в качестве временных жильцов на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

г) осуществлять с согласия (в письменной форме) наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, обмен занимаемого жилого помещения на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма жилого помещения другим нанимателем, в порядке и на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

д) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель имеет иные права, предусмотренные законодательством.

10. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных

услуг возникает с момента заключения договора социального найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

л) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

11. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

III. Пользование жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения

12. Специализированные жилые помещения предназначаются:
для проживания граждан на время работы, службы, обучения;
для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома;

для временного проживания граждан в связи с утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на него;

для временного проживания граждан в связи с непригодностью жилого помещения для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

для проживания граждан, которые в соответствии с законодательством отнесены к числу граждан, нуждающихся в социальной защите с предоставлением им медицинских и социально-бытовых услуг;

для проживания граждан, признанных вынужденными переселенцами и беженцами;

для временного проживания граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;

для проживания граждан в связи с избранием на выборные должности либо назначением на государственную должность.

13. В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

14. В качестве пользователя специализированным жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пункта 6 настоящих Правил;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

е) производить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента заключения договора найма специализированного жилого помещения в соответствии с законодательством;

з) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

к) при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

15. При пользовании специализированным жилым помещением наниматель не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

16. Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию специализированным жилым помещением.

IV. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи

17. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

18. В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

19. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

20. Члены семьи собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

21. Дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

V. Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования

22. В качестве пользователя жилым помещением наниматель имеет право:

а) вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;

б) разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

в) передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

23. В многоквартирном доме наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования, пользуются также общим имуществом многоквартирного дома.

24. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение только для проживания;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

- в) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;
- г) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;
- д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- е) производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

25. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

VI. Ответственность за несоблюдение Правил пользования жилыми помещениями

26. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.

РАЗДЕЛ 2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Комментарий

Закон Хабаровского края № 304 «О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае» направлен на обеспечение условий для осуществления гражданами права на жилище.

Закон устанавливает

- в соответствии со статьей 52 Жилищного кодекса РФ - порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях (глава 3);

- в соответствии со статьей 13 Жилищного кодекса РФ - порядок определения 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 (глава 4).

13 октября 2005 года

№ 304

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ДУМА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ ЗАКОН ХАБАРОВСКОГО КРАЯ

О ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ (Извлечение)

...

Глава 3. ПОРЯДОК УЧЕТА ГРАЖДАН В КАЧЕСТВЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Статья 10. Ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (далее - нуждающиеся в жилых помещениях), имеют право:

1) малоимущие граждане, признанные таковыми в порядке, определенном главой 4 настоящего закона, по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) категории граждан, определенные статьей 2 настоящего закона, по основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и (или) статьей 3 настоящего закона.

2. Ведение учета граждан, указанных в пункте 1 части 1 настоящей статьи, осуществляется по месту жительства органами местного самоуправления в порядке, установленном настоящей главой.

3. Ведение учета граждан, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, осуществляется специально уполномоченным органом по управ-

лению и распоряжению государственным жилищным фондом края или краевым государственным учреждением (краевым государственным унитарным предприятием) в порядке, установленном настоящей главой.

4. Если гражданин имеет право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной статье 2 настоящего закона категории), по своему выбору он может быть принят на указанный учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

5. Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (в том числе и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению), принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

Статья 11. Порядок принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления по месту жительства граждан или специально уполномоченным органом по управлению и распоряжению государственным жилищным фондом края или краевым государственным учреждением (краевым государственным унитарным предприятием) (далее - орган, осуществляющий учет) на основании заявлений данных граждан (далее - заявления о принятии на учет) с указанием совместно проживающих с ними членов их семей. Заявление о принятии на учет подписывается всеми проживающими совместно с ними дееспособными членами семей.

Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями.

2. С заявлением о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) документ, удостоверяющий личность гражданина (паспорт гражданина Российской Федерации или документ, его заменяющий);

2) решение уполномоченного органа о признании гражданина малоимущим (при обращении гражданина для принятия на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении в орган местного самоуправления);

3) документы, подтверждающие состав семьи;

4) документы, подтверждающие право пользования (собственности) жилым помещением, занимаемым гражданином и членами его семьи;

5) документы, официально подтверждающие факт проживания гражданина, подавшего заявление о принятии на учет, и иных граждан в жилом помещении;

6) справки органа или организации, осуществляющих государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отсутствии или о наличии жилых помещений в собственности гражданина и членов его семьи;

- 7) утратил силу.
- 8) заключения учреждения здравоохранения (в случае необходимости);
- 9) документы, подтверждающие право на внеочередное предоставление жилого помещения.

Представляются оригиналы документов и их копии. Копии заверяются должностным лицом, принимающим документы.

3. Орган, осуществляющий учет, не вправе требовать представления иных документов, не упомянутых в данном перечне.

4. Заявление о принятии на учет регистрируется в книге регистрации заявлений граждан о принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, которая ведется по форме, установленной Правительством края. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим учет.

5. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет принимается по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и иных документов органом, осуществляющим учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления заявления о принятии на учет и всех необходимых документов.

6. Орган, осуществляющий учет, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения, или документ об отказе в постановке на учет.

Статья 12. Порядок ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях граждане включаются в книгу учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, по форме, установленной Правительством края (далее - книга учета).

Книга учета должна быть пронумерована и прошнурована, скреплена печатью органа, осуществляющего учет.

В книге учета не допускаются подчистки. Все записи, в том числе поправки и изменения, вносимые на основании документов, заверяются должностным лицом, на которое возложена ответственность за правильное ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

2. Граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, включаются в общий список очередности на предоставление жилых помещений, ведущийся по форме, установленной Правительством края; одновременно в отдельный список включаются граждане, имеющие право на внеочередное предоставление жилых помещений.

В тех случаях, когда у граждан отпали основания для пребывания во внеочередном списке, за ними сохраняется очередность в общем списке.

Общий список очередности на предоставление жилых помещений формируется в отношении граждан, проживающих в пределах данного поселения.

3. На каждого гражданина, принятого на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, заводится учетное дело, в котором должны содержаться все документы, являющиеся основанием принятия его на учет.

Учетному делу гражданина присваивается номер, соответствующий его порядковому номеру в книге учета.

4. Орган, осуществляющий учет, обеспечивает надлежащее хранение книг учета, списков очередников и учетных дел граждан, нуждающихся в жилых помещениях, как документов строгой отчетности. Срок хранения указанных документов постоянный.

5. Граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, обязаны письменно сообщать обо всех изменениях в составе семьи, перемене места жительства, возникновении или прекращении оснований для получения жилых помещений вне очереди с предоставлением соответствующих документов. Изменения приобщаются к учетным делам граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

6. Отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случаях:

1) непредставления документов, предусмотренных частью 2 статьи 11 настоящего закона;

2) если представлены документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) если не истек срок, предусмотренный частью 5 статьи 10 настоящего закона.

7. Решение об отказе в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях должно содержать основания такого отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 6 настоящей статьи. Данное решение может быть обжаловано в судебном порядке.

8. Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или до выявления оснований, предусмотренных статьей 13 настоящего закона.

9. Граждане, принятые на законных основаниях на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях до 1 марта 2005 года, сохраняют право состоять на учете до получения ими жилых помещений на условиях социального найма.

Учет вновь принятых граждан после 1 марта 2005 года осуществляется с учетом лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений до 1 марта 2005 года.

Статья 13. Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случаях:

1) подачи ими заявления о снятии с учета;

2) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) их выезда на место жительства в другое муниципальное образование;

4) получения ими в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения;

5) предоставления им в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома;

6) выявления в представленных ими документах в орган, осуществляющий учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием принятия на учет, а также неправомερных действий должностных лиц органа, осуществляющего учет, при решении вопроса о принятии на учет.

2. Решение о снятии граждан с учета должно быть принято органом, на основании решения которого такие граждане были приняты на данный учет, в течение тридцати рабочих дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием принятия решения о снятии их с учета. Решение о снятии граждан с учета должно содержать основания их снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, указанные в части 1 настоящей статьи. Решение о снятии граждан с учета выдается или направляется гражданам, в отношении которых оно принято, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано ими в судебном порядке.

Глава 4. ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ГРАЖДАН МАЛОИМУЩИМИ В ЦЕЛЯХ ПОСТАНОВКИ ИХ НА УЧЕТ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Статья 14. Рассмотрение вопроса о признании граждан малоимущими в целях постановки на учет для предоставления им жилых помещений по договорам социального найма

1. Органы местного самоуправления рассматривают вопрос о признании граждан малоимущими в целях постановки их на учет для предоставления жилых помещений по договорам социального найма (далее - малоимущие граждане) на основании заявлений, поданных гражданами или их законными представителями в орган местного самоуправления по месту жительства.

2. Для решения вопроса о признании граждан малоимущими органом местного самоуправления определяется расчетная площадь жилого помещения, которую семья (одиноко проживающий гражданин) сможет приобрести исходя из совокупного дохода семьи (дохода одиноко проживающего гражданина), стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи (одиноко проживающего гражданина) и подлежащего налогообложению, и средней расчетной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определенной в соответствии со статьей 21 настоящего закона.

3. Определение совокупного дохода семьи (дохода одиноко проживающего гражданина) производится на основании сведений о составе семьи, доходах членов семьи (одиноко проживающего гражданина), указанных в документах, представляемых вместе с заявлением о признании гражданина малоимущим.

Статья 15. Определение состава семьи гражданина, учитываемого для признания его малоимущим

1. Состав семьи гражданина определяется на момент подачи заявления о признании его малоимущим.

2. В целях определения совокупного дохода семьи, учитываемого для признания гражданина малоимущим, в состав семьи гражданина включаются проживающие совместно с ним его супруг, дети, родители, а также другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, если они все-лены гражданином в качестве членов его семьи.

3. В составе семьи не учитываются трудоспособные совершенно-летние члены семьи гражданина, не обучающиеся в учебных заведениях и не состоящие на учете в службе занятости населения, на которых гражда-нином не представлены документы о размерах полученных ими доходов.

Полученные ими доходы не учитываются в совокупном доходе се-мьи.

Статья 16. Доходы граждан, учитываемые для признания их малоимущими

При расчете дохода граждан для признания их малоимущими учи-тываются суммы доходов, полученные от источников в Российской Феде-рации и за ее пределами в денежной и натуральной форме, в том числе:

1) вознаграждения (заработная плата) за выполнение трудовых или иных обязанностей, выполненную работу, оказанную услугу, учитываемые при исчислении средней заработной платы в соответствии с порядком, ус-тановленным Правительством Российской Федерации;

2) выплаты и компенсации за счет средств работодателя, преду-смотренные Трудовым кодексом Российской Федерации, законами и ины-ми нормативными правовыми актами Российской Федерации;

3) выходное пособие, выплачиваемое при расторжении трудового договора в соответствии с трудовым законодательством;

4) пенсии, пособия, стипендии и иные ежемесячные аналогичные выплаты и компенсации, выплачиваемые в соответствии с действующим законодательством, производимые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов и вне-бюджетных фондов;

5) денежное довольствие военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, таможенных органов Российской Федерации и других правоохранительных органов, а также дополнительные выплаты, носящие постоянный харак-тер, и стоимость натурального довольствия (выплата денежных средств взамен этого довольствия) в соответствии с действующим законодатель-ством;

6) доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования всех видов имущества, принадлежащего на праве собственности гражда-нину (отдельным членам семьи гражданина), в том числе транспортных средств;

7) доходы, полученные от реализации недвижимого имущества, до-лей участия в уставном капитале организаций, акций и иных ценных бумаг, а также иного имущества;

8) авторские вознаграждения, а также доходы, полученные от ис-пользования авторских и иных смежных прав, получаемые в соответствии с действующим законодательством об авторском праве и смежных правах;

9) дивиденды и проценты от долевого участия, полученные от орга-низаций и индивидуальных предпринимателей в связи с их деятельно-стью;

- 10) алименты, получаемые гражданином или членами семьи гражданина;
- 11) полученные наследуемые или подаренные денежные средства;
- 12) суммы, полученные в виде грантов (безвозмездной помощи), премий, выплачиваемых российскими и иностранными организациями (фондами, объединениями);
- 13) доходы, полученные с сумм, хранящихся в банках и других кредитных учреждениях;
- 14) иные доходы, полученные в результате осуществления деятельности в Российской Федерации и за ее пределами, включая доходы, полученные от деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств.

Статья 17. Денежные средства, исключаемые из дохода граждан, учитываемого для признания их малоимущими

1. При расчете дохода граждан, учитываемого для признания их малоимущими, исключаются следующие денежные средства:

1) единовременные страховые выплаты, полученные в возмещение ущерба, причиненного жизни и здоровью человека, его личному имуществу и имуществу, находящемуся в общей собственности членов его семьи, а также ежемесячные выплаты, связанные с дополнительными расходами на медицинскую, социальную и профессиональную реабилитацию в соответствии с решением учреждения государственной службы медико-социальной экспертизы;

2) компенсации материальных затрат, выплачиваемые безработным гражданам в связи с направлением на работу (обучение) в другую местность по предложению органов службы занятости в соответствии с Законом Российской Федерации "О занятости населения в Российской Федерации";

3) компенсационные выплаты неработающим трудоспособным лицам, осуществляющим уход за нетрудоспособными гражданами;

4) пособия на погребение, выплачиваемые в соответствии с Федеральным законом "О погребении и похоронном деле";

5) ежегодные компенсации и разовые (единовременные) выплаты, предоставляемые различным категориям граждан в соответствии с федеральным и краевым законодательством;

6) суммы, выплаченные в качестве алиментов.

2. При определении величины дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина, не учитываются доходы, получаемые по месту нахождения в течение расчетного периода следующими категориями граждан, входящими в состав семьи на момент подачи заявления:

1) военнослужащими, проходившими военную службу по призыву в качестве сержантов, старшин, солдат или матросов, а также военнослужащими, обучавшимися в военных образовательных учреждениях профессионального образования и не заключившими контракта о прохождении военной службы;

2) лицами, отбывавшими наказание в виде лишения свободы, лицами, в отношении которых применялась мера пресечения в виде заключения под стражу, а также лицами, находившимися на принудительном лечении по решению суда.

Статья 18. Имущество, учитываемое для признания граждан малоимущими

1. В целях признания граждан малоимущими учитывается имущество, находящееся в собственности гражданина и членов его семьи (учитываемых в составе семьи в соответствии со статьей 15 настоящего закона), являющихся плательщиками налога, и подлежащее в соответствии с законодательством налогообложению налогом на имущество физических лиц, транспортным налогом или земельным налогом, в том числе:

1) жилые дома, квартиры, гаражи, иные помещения, строения и сооружения;

2) земельные участки сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, включая земельные участки, занятые строениями и сооружениями, необходимыми для их содержания, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи;

3) транспортные средства (автомобили легковые и грузовые, мотоциклы, мотороллеры, автобусы, снегоходы, мотосани, другие самоходные машины и механизмы, самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, моторные лодки, гидроциклы, несамоходные (буксируемые суда) и другие водные и воздушные транспортные средства), зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи.

2. При признании граждан малоимущими не учитывается находящееся в собственности гражданина и членов его семьи имущество:

1) транспортные средства:

а) весельные лодки и моторные лодки с двигателем мощностью не свыше 5 лошадиных сил;

б) автомобили легковые, специально оборудованные для использования инвалидами, а также автомобили легковые с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (до 73,55 кВт), полученные (приобретенные) через органы социальной защиты населения в порядке, установленном законодательством;

в) транспортные средства, находящиеся в розыске, при условии подтверждения факта их угона (кражи) документом, выдаваемым уполномоченным органом;

2) земельные участки, предоставленные гражданам для ведения садоводства или огородничества, если суммарная их площадь не превышает 1000 квадратных метров.

Статья 19. Документы, представляемые гражданином для признания его малоимущим

1. Для решения вопроса о признании гражданина малоимущим вместе с заявлением им представляются следующие документы:

1) удостоверяющие личность гражданина и членов его семьи (паспорт гражданина Российской Федерации или документ, его заменяющий);

2) подтверждающие состав семьи гражданина и факт совместного проживания;

3) содержащие сведения о величине полученных доходов:

а) в случае подачи заявления в течение I квартала календарного года гражданином представляются копии налоговых деклараций по налогу на доходы физических лиц всех членов семьи, являющихся налогоплательщиками данного налога согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, с отметкой налогового органа за налоговый период, предшествующий году подачи заявления.

При осуществлении предпринимательской деятельности, кроме названной декларации по налогу на доходы физических лиц, представляются копии деклараций по налогам, уплачиваемым в связи с осуществлением данной деятельности:

по налогу, уплачиваемому по упрощенной системе налогообложения, и единому сельскохозяйственному налогу - за налоговый период, предшествующий году подачи заявления;

по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности - за четыре налоговых периода предшествующего календарного года;

б) в случае подачи заявления в течение II, III или IV кварталов гражданин дополнительно представляет справки о доходах, полученных им и членами его семьи, соответственно за I квартал, первое полугодие и девять месяцев текущего календарного года. Справки представляются по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти на соответствующий налоговый период для сведений, представляемых в налоговые органы налоговыми агентами, по налогу на доходы физических лиц. В случае, если справка по утвержденной форме не может быть представлена, гражданин вправе представить иные документы, подтверждающие размер доходов.

При осуществлении предпринимательской деятельности дополнительно представляются копии деклараций по налогам, уплачиваемым в связи с осуществлением данной деятельности:

по налогу, уплачиваемому по упрощенной системе налогообложения, и единому сельскохозяйственному налогу - за соответствующие отчетные периоды текущего налогового периода;

по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности - соответственно за первый, первый и второй, первый, второй и третий налоговые периоды текущего календарного года;

4) содержащие сведения о стоимости имущества, принадлежащего гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности и подлежащего налогообложению: копии документов регистрирующих органов, заверенные в установленном порядке и подтверждающие правовые основания собственности гражданина и (или) членов его семьи. Кроме этого, представляются копии налоговых уведомлений по налогу на имущество физических лиц, земельному налогу, транспортному налогу за предшествующий (текущий) налоговый период.

При отсутствии у гражданина и членов его семьи имущества, принадлежащего им на праве собственности и подлежащего налогообложению, ими представляются соответствующие заявления.

2. В случае непредставления гражданином документов, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, в рассмотрении заявления ему отказывается.

3. Уполномоченный орган местного самоуправления не вправе требовать у граждан документы, не включенные в данный перечень.

Статья 20. Особенности, учитываемые при определении размера совокупного дохода семьи (дохода одиноко проживающего гражданина) и стоимости имущества гражданина и членов его семьи

1. На основании документов, указанных в статье 19 настоящего закона, уполномоченный орган местного самоуправления определяет раз-

мер совокупного дохода семьи (дохода одиноко проживающего гражданина) за четыре календарных квартала, предшествующих подаче заявления.

2. Если в жилом помещении зарегистрирован несовершеннолетний ребенок, состоящий с гражданином в родственных отношениях (внук, племянник) и имеющий родителей (одного родителя), зарегистрированных по другому адресу, то на несовершеннолетнего ребенка учитывается соответствующая часть дохода родителей (с учетом нетрудоспособных иждивенцев).

3. Стоимость имущества гражданина и членов его семьи определяется на момент подачи заявления на основании сведений, указанных гражданином. Стоимость недвижимого имущества определяется на основании информации, указанной в налоговом уведомлении по налогу на имущество физических лиц. Оценка иного имущества осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Если в течение четырех календарных кварталов, предшествующих дате подачи заявления (расчетный период), гражданином (членами семьи гражданина) было продано имущество, указанное в статье 18 настоящего закона, то его стоимость учитывается как стоимость имущества, имеющегося в наличии на дату подачи заявления. Если продажа имущества производилась в связи с вынужденными обстоятельствами (оплата срочного медицинского лечения гражданина (членов его семьи), дорогостоящих лекарств и другие подобные обстоятельства), то стоимость отчужденного имущества не учитывается при определении стоимости имущества семьи гражданина при представлении им соответствующих подтверждающих документов (копия счета-оплаты и др.).

Статья 21. Определение средней расчетной цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения, используемой для расчета возможности приобретения гражданином жилого помещения

Средняя расчетная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, используемая для расчета возможности приобретения гражданином жилого помещения за счет собственных средств, устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

Статья 22. Определение возможности приобретения гражданином жилого помещения за счет собственных средств

1. Возможность приобретения гражданином жилого помещения за счет собственных средств определяется исходя из покупательной способности семьи (одиноко проживающего гражданина), которая для целей настоящей главы рассчитывается по следующей формуле:

$$ПС = [СД - 2 \times ПМ] \times 10 + СИ,$$

где

ПС - покупательная способность семьи (одиноко проживающего гражданина);

СД - совокупный доход семьи (доход одиноко проживающего гражданина) за расчетный период, определяемый как сумма доходов всех членов семьи;

ПМ - прожиточный минимум семьи (одиноко проживающего гражданина), рассчитанный как сумма величин прожиточного минимума, установленных Губернатором края на душу населения для района проживания

семьи (одиноко проживающего гражданина), в месяцах, входящих в расчетный период, с учетом состава семьи;

СИ - стоимость движимого и недвижимого имущества, находящегося в собственности членов семьи (одиноко проживающего гражданина) и подлежащего налогообложению;

10 - количество лет накопления свободных средств для приобретения жилья.

2. Площадь жилого помещения, которую семья (одиноко проживающий гражданин) сможет приобрести исходя из покупательной способности, рассчитывается по следующей формуле:

$$S_p = ПС / С,$$

где

S_p - расчетная площадь жилого помещения, которую семья (одиноко проживающий гражданин) сможет приобрести исходя из покупательной способности;

C - средняя расчетная цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определенная в соответствии со статьей 21 настоящего закона.

Статья 23. Порядок принятия решения о признании гражданина малоимущим

1. Решение о признании гражданина малоимущим принимается уполномоченным органом местного самоуправления по указанным в заявлении сведениям о доходах и стоимости имущества в случае, если расчетная площадь жилого помещения, которую семья (одиноко проживающий гражданин) сможет приобрести в порядке, определяемом статьей 22 настоящего закона, менее площади жилого помещения, предоставляемой семье (одиноко проживающему гражданину) по норме предоставления площади жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, действующей в данном муниципальном образовании.

2. Гражданину отказывается в признании его малоимущим в случае, если расчетная площадь жилого помещения, которую семья сможет приобрести в порядке, определяемом статьей 22 настоящего закона, равна или превышает площадь жилого помещения, предоставляемую семье (одиноко проживающему гражданину) по норме предоставления площади жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, действующей в данном муниципальном образовании.

3. О принятом решении о признании гражданина малоимущим либо об отказе гражданин извещается уполномоченным органом местного самоуправления не позднее чем через тридцать дней со дня подачи заявления в письменной форме.

4. Уполномоченный орган местного самоуправления обязан перед предоставлением жилого помещения проверить достоверность сведений, представленных гражданином о совокупном доходе семьи (доходе одиноко проживающего гражданина) и стоимости имущества для признания гражданина малоимущим и предоставления ему по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, за два расчетных (налоговых) периода, предшествующих предоставлению гражданину жилого помещения.

...

Комментарий

Постановление Правительства хабаровского края № 138-пр принято в целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации и Закона Хабаровского края N 304 «О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае» и утверждает формы документов по учету граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

Органам местного самоуправления рекомендовано использовать формы, утвержденные данным постановлением, в качестве примерных.

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМ ДОКУМЕНТОВ ПО УЧЕТУ ГРАЖДАН
В КАЧЕСТВЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

В целях реализации Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Хабаровского края от 13 октября 2005 г. N 304 "О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае" в части учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, Правительство края постановляет:

1. Утвердить прилагаемые формы документов по учету граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма:

Книга регистрации заявлений граждан о принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма;

Книга регистрации граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма;

Общий список учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма;

Список учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых вне очереди по договору социального найма;

Заявление о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма;

Заявление о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в замене жилых помещений по договору социального найма;

Расписка в получении документов, представленных гражданами для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма;

Расписка в получении документов, представленных гражданами для принятия на учет в качестве нуждающихся в замене жилых помещений по договору социального найма;

Извещение о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма;

Извещение о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в замене жилых помещений по договору социального найма;

Распоряжение об отказе в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма;

Распоряжение об отказе в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в замене жилых помещений по договору социального найма;

Учетное дело гражданина, принятого на учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма (с описью вложенных документов);

Учетное дело гражданина, принятого на учет в качестве нуждающегося в замене жилых помещений по договору социального найма (с описью вложенных документов);

Книга регистрации заявлений граждан о принятии на учет в качестве нуждающихся в замене жилых помещений по договору социального найма;

Книга регистрации граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в замене жилых помещений по договору социального найма;

Книга очередности граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма;

Справка о зарегистрированных лицах и лицах, снятых с регистрационного учета, но сохранивших право пользования жилым помещением;

Распоряжение о предоставлении гражданам жилых помещений по договору социального найма;

Распоряжение о снятии граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

2. Рекомендовать уполномоченным органам местного самоуправления, осуществляющим ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, использовать формы, утвержденные настоящим постановлением, в качестве примерных.

3. Специально уполномоченному государственному органу по управлению и распоряжению государственным жилищным фондом края, краевым государственным учреждениям (краевым государственным унитарным предприятиям), осуществляющим ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, осуществлять ведение документов по формам, утвержденным настоящим постановлением.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Председателя Правительства края по вопросам строительства и топливно-энергетического комплекса Попова В.А.

Губернатор, Председатель
Правительства края
В.И.Ишаев

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

КНИГА РЕГИСТРАЦИИ
заявлений граждан о принятии на учет
в качестве нуждающихся в жилых помещениях,
предоставляемых по договору социального найма

Населенный пункт

(сельское поселение, городское поселение,

муниципальный район, городской округ)

наименование уполномоченного органа местного

самоуправления, осуществляющего учет граждан

в качестве нуждающихся в жилых помещениях

по договору социального найма (наименование

уполномоченного государственного органа по

управлению государственным жилищным фондом края)

Начата _____

Окончена _____

Продолжение
Книги регистрации
заявлений граждан о принятии на учет
в качестве нуждающихся в жилых помещениях,
предоставляемых по договору социального найма

№ п/п	Дата поступления заявления	Фамилия, имя, отчество заявителя	Адрес Занимаемого жилого помещения	Решение уполномоченного органа о принятии на учет (дата, номер)	Решение уполномоченного органа об отказе в постановке на учет (дата, номер)	Извещение о принятом решении (дата, номер письма)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

КНИГА РЕГИСТРАЦИИ
граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых
помещениях, предоставляемых по договору социального найма

Населенный пункт

(сельское поселение, городское поселение,

муниципальный район, городской округ)

наименование уполномоченного органа местного

самоуправления, осуществляющего учет граждан

в качестве нуждающихся в жилых помещениях,

предоставляемых по договору социального найма

(наименование уполномоченного государственного

органа по управлению государственным жилищным

фондом края)

Начата _____

Окончена _____

Продолжение
Книги регистрации
граждан, принятых на учет в качестве
нуждающихся в жилых помещениях,
предоставляемых по договору
социального найма

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Фамилия, имя, отчество принятого на учет гражданина. Состав семьи (фамилия, имя, отчество, год рождения)	Родственные отношения	Адрес и краткая характеристика занимаемого жилого помещения	Основание признания нуждающимися в предоставлении жилых помещений	Решение о принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (дата, номер)	Решение о предоставлении жилого помещения (дата, номер)	Адрес предоставленного жилого помещения	Решение о снятии с учета (дата, номер)	Примечание

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

УТВЕРЖДЕН
должностным лицом органа
местного самоуправления
(должностное лицо уполномоченного
государственного органа по управлению
государственным жилищным фондом края)

(подпись)
от " _____ " _____ 20__ г.

ОБЩИЙ СПИСОК
учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях,
предоставляемых по договору социального найма
по состоянию на " ____ " _____ 20__ г.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество принятого на учет гражданина. Состав семьи (фамилия, имя, отчество, год рождения)	Родственные отношения	Адрес и краткая характеристика занимаемого жилого помещения	Основание признания нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договору социального найма	Решение о принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставленных по договору социального найма (дата, номер)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7

(должность лица, ответственного за учет граждан)

(подпись)

(И.О.Фамилия)

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

УТВЕРЖДЕН
должностным лицом
органа местного самоуправления
(должностное лицо уполномоченного

государственного органа по управлению
государственным жилищным фондом края)

(подпись)

от " _____ " _____ 20__ г.

СПИСОК

учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях,
предоставляемых вне очереди по договору социального найма
по состоянию на " ____ " _____ 20__ г.

№ п/п	Фамилия, имя, отчество принятого на учет гражданина. Состав семьи (фамилия, имя, отчество, год рождения)	Родственные отношения	Адрес и краткая характеристика занимаемого жилого помещения	Основание признания нуждающимися в предоставлении жилых помещений вне очереди по договору социального найма	Решение о принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях вне очереди (дата, номер)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7

(должность лица, ответственного
за учет граждан)

(подпись)

(И.О.Фамилия)

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

(должностному лицу органа исполнительной
власти края, осуществляющего управление
государственным жилищным фондом, либо
должностному лицу органа местного
самоуправления, осуществляющего принятие
на учет граждан в качестве нуждающихся
в жилых помещениях, предоставляемых

по договору социального найма)
от _____,
(Ф.И.О.)
проживающего(й) по адресу: _____

паспорт _____
(серия, номер, когда и кем выдан)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас принять меня на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемого по договору социального найма, в связи с

_____ (указать причину: отсутствие жилого помещения; обеспеченность

_____ общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее

_____ учетной нормы; проживание в помещении, не отвечающем

_____ установленным для жилых помещений требованиям;

_____ проживание в жилом помещении, занятом несколькими семьями, в одной

_____ из которых имеется гражданин, страдающий тяжелой формой

_____ заболевания, при которой совместное проживание невозможно, и др.)

Состав моей семьи _____ человек(а):

1. Заявитель _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

2. Супруг(а) _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

3. _____
(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

4. _____
(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

К заявлению прилагаются документы:

1. _____
2. _____
3. _____

Об изменении места жительства, состава семьи, семейного положения, а также в случае улучшения жилищных условий, когда норма общей площади жилого помещения на одного члена семьи станет равной норме предоставления жилых помещений по договору социального найма или превысит ее, или при возникновении других обстоятельств, при которых необходимость в предоставлении жилого помещения отпадет, обязуюсь проинформировать не позднее 30 дней со дня возникновения таких изменений.

Подпись заявителя _____

Подписи совершеннолетних членов семьи:

_____ (И.О.Фамилия) _____ (И.О.Фамилия)
_____ (И.О.Фамилия) _____ (И.О.Фамилия)

" ___ " _____ 20__ г.

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

(должностному лицу органа исполнительной власти
края, осуществляющего управление государственным
жилищным фондом, либо должностному лицу органа
местного самоуправления, осуществляющего принятие
на учет граждан в качестве нуждающихся в замене
жилых помещений по договору социального найма)
от _____
(Ф.И.О.)
_____,
проживающего(й) по адресу: _____

паспорт _____
(серия, номер, когда и кем выдан)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас принять меня на учет в качестве нуждающегося в замене
жилых помещений по договору социального найма в связи с

(указать причину замены: предоставление жилого помещения
меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения;
смена этажности по состоянию здоровья: отсутствие нижних
конечностей, требующее применения инвалидных кресел-колясок,
и (или) нарушение функций тазовых органов)

Состав моей семьи _____ человек(а):

1. Заявитель _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

2. Супруг(а) _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

3. _____
(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

4. _____
(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

К заявлению прилагаются документы:

1. _____

2. _____

3. _____

Подпись заявителя _____

Подписи совершеннолетних членов семьи:

_____ (И.О.Фамилия) _____ (И.О.Фамилия)

_____ (И.О.Фамилия) _____ (И.О.Фамилия)

" ____ " _____ 20 ____ г.

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

_____ (наименование органа местного самоуправления

_____ (уполномоченного государственного органа по управлению

_____ государственным жилищным фондом края),

_____ осуществляющего принятие на учет граждан в качестве нуждающихся

_____ в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма)

РАСПИСКА

в получении документов, представленных гражданами
для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых
помещениях, предоставляемых по договору социального найма

В целях принятия на учет в качестве нуждающегося в жилом помеще-
щении, предоставляемом по договору социального найма из муниципаль-
ного жилищного фонда (государственного жилищного фонда края),
от _____

(Ф.И.О. гражданина, представившего документы)

приняты следующие документы:

1. _____
(наименование документа, номер, дата, количество листов)
2. _____
3. _____

(должность лица, ответственного
за учет граждан)

(подпись)

(Ф.И.О.)

"_____" 20__ г.
"_____" 20__ г.

(подпись заявителя)

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

(наименование органа местного самоуправления

(уполномоченного государственного органа по управлению

государственным жилищным фондом края),

осуществляющего принятие на учет граждан, нуждающихся

в замене жилых помещений по договору социального найма)

РАСПИСКА

в получении документов, представленных гражданами
для принятия на учет в качестве нуждающихся в замене жилых
помещений по договору социального найма

В целях принятия на учет в качестве нуждающегося в замене жилого
помещения по договору социального найма из муниципального жилищного
фонда (государственного жилищного фонда края)

от _____

(Ф.И.О. гражданина, представившего документы)

приняты следующие документы:

1. _____
(наименование документа, номер, дата, количество листов)
2. _____
3. _____

(должность лица, ответственного
за учет граждан)

(подпись)

(И.О.Фамилия)

"_____" 20__ г.

(подпись заявителя)

" ____ " _____ 20__ г.

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

Угловой штамп

Куда _____

Кому _____

ИЗВЕЩЕНИЕ

о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма

Согласно распоряжению _____
(наименование органа местного самоуправления

(уполномоченного государственного органа по управлению

государственным жилищным фондом края),

осуществляющего принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в

жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма)
от " ____ " _____ 20__ г. N _____

Вы приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма из муниципального жилищного фонда (государственного жилищного фонда края), с семьей в составе _____ человек(а):

1. _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)
2. _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)
3. _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

Номер Вашего учетного дела _____

(должность лица, ответственного
за учет граждан)

(подпись)

(И.О.Фамилия)

" ____ " _____ 20__ г.

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Угловой штамп

Форма

Куда _____

Кому _____

ИЗВЕЩЕНИЕ

о принятии на учет граждан в качестве нуждающихся
в замене жилых помещений по договору социального найма

Согласно распоряжению _____
(наименование органа местного самоуправления

_____ (уполномоченного государственного органа по управлению

_____ государственным жилищным фондом края), осуществляющего принятие

_____ на учет граждан в качестве нуждающихся в замене

_____ жилых помещений по договору социального найма)

от " ____ " _____ 20__ г. N _____

Вы приняты на учет в качестве нуждающихся в замене жилых помещений по договору социального найма из муниципального жилищного фонда (государственного жилищного фонда края) с семьей в составе _____ человек(а):

1. _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)
2. _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)
3. _____
(Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

Номер Вашего учетного дела _____

_____ (должность лица, ответственного за учет граждан) _____ (подпись) _____ (И.О.Фамилия)

" ____ " _____ 20__ г.

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

Должностное лицо органа местного самоуправления
(специально уполномоченного государственного органа
по управлению государственным жилищным фондом края)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от "___" _____ 20___ г. N ___

Об отказе в принятии на учет
граждан в качестве нуждающихся
в жилых помещениях, предоставляемых
по договору социального найма

Рассмотрев заявление гр. _____
(Ф.И.О.)

о принятии на учет в качестве нуждающегося (ихся) в жилых помещениях,
предоставляемых по договору социального найма и представленные им
(ими) документы, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Фе-
дерации и Законом Хабаровского края от 13 октября 2005 г. N 304 "О жи-
лищных правоотношениях в Хабаровском крае" и на основании

_____ (указывается обоснованное основание отказа)

отказать гр. _____ в принятии на учет в
(Ф.И.О.)
качестве нуждающегося (ихся) в жилых помещениях.

_____ (подпись) (И.О.Фамилия)
(должность лица органа местного самоуправления (специально
уполномоченного государственного органа по управлению государственным
жилищным фондом края)

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

Должностное лицо органа местного самоуправления
(специально уполномоченного государственного органа
по управлению государственным жилищным фондом края)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от "___" _____ 20___ г. N ___

Об отказе в принятии на учет
граждан в качестве нуждающихся
в замене жилых помещений
по договору социального найма

Рассмотрев заявление гр. _____
(Ф.И.О.)

о принятии на учет в качестве нуждающегося(ихся) в замене жилых помещений по договору социального найма, и представленные им (ими) документы, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Хабаровского края от 13 октября 2005 г. N 304 "О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае" и на основании

_____ (указывается обоснованное основание отказа)

отказать гр. _____ в принятии на
(Ф.И.О.)
учет в качестве нуждающегося(ихся) в замене жилых помещений.

_____ (подпись) (И.О.Фамилия)
(должность лица органа местного самоуправления (специально уполномоченного государственного органа по управлению государственным жилищным фондом края)

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

Наименование органа местного самоуправления
(уполномоченного государственного органа по управлению государственным жилищным фондом края), осуществляющего принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма

УЧЕТНОЕ ДЕЛО N _____

(титульный лист)

Фамилия, имя, отчество
(гражданина, принятого на учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма)

Начато _____
Окончено _____

Продолжение
Учетного дела гражданина,
принятого на учет в качестве нуждающегося
в жилых помещениях, предоставляемых
по договору социального найма

ОПИСЬ
вложенных документов

№ п/п	Наименование документа	Номер, дата документа	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. № 138-пр

Форма

Наименование органа местного самоуправления
(уполномоченного государственного органа по управлению
государственным жилищным фондом края), осуществляющего
принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в замене
жилых помещений по договору социального найма

УЧЕТНОЕ ДЕЛО № ____

(титульный лист)

Фамилия, имя, отчество
(гражданина, принятого на учет в качестве нуждающегося
в замене жилых помещений по договору социального найма)

Начато _____

Окончено _____

Продолжение
Учетного дела гражданина,
принятого на учет в качестве нуждающегося
в замене жилых помещений по договору
социального найма

ОПИСЬ
вложенных документов

№ п/п	Наименование документа	Номер, дата документа	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

КНИГА РЕГИСТРАЦИИ
заявлений граждан о принятии на учет в качестве нуждающихся
в замене жилых помещений по договору социального найма

Населенный пункт _____
(сельское поселение, городское поселение,
_____ муниципальный район, городской округ)
_____ наименование уполномоченного органа местного
_____ самоуправления, осуществляющего учет граждан
_____ в качестве нуждающихся в замене жилых помещений
_____ по договору социального найма (наименование
_____ уполномоченного государственного органа по
_____ управлению государственным жилищным фондом края)

Начата _____
Окончена _____

Продолжение
Книги регистрации
заявлений граждан о принятии на учет
в качестве нуждающихся в замене жилых
помещений по договору социального найма

№ п/п	Дата поступления заявления	Фамилия, имя, отчество заявителя	Адрес занимаемого жилого помещения	Решение уполномоченного органа о принятии на учет в замене жилых помещений по договору социального найма (дата, номер)	Решение уполномоченного органа об отказе в постановке на учет в замене жилых помещений (дата, номер)	Извещение о принятом решении в замене жилых помещений (дата, номер письма)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

КНИГА РЕГИСТРАЦИИ
граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в замене
жилых помещений по договору социального найма

Населенный пункт _____
(сельское поселение, городское поселение,
муниципальный район, городской округ)
наименование уполномоченного органа местного
самоуправления, осуществляющего учет граждан
в качестве нуждающихся в замене жилых помещений
по договору социального найма (наименование
уполномоченного государственного органа по
управлению государственным жилищным фондом края)

Начата _____
Окончена _____

Продолжение
Книги регистрации
граждан, принятых на учет в качестве
нуждающихся в замене жилых помещений
по договору социального найма

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
№ п/п	Фамилия, имя, отчество принятого на учет гражданина. Состав семьи (фамилия, имя, отчество, год рождения)	Родственные отношения	Адрес и краткая характеристика занимаемого жилого помещения	Основание замены жилых помещений	Решение о принятии на учет в качестве нуждающихся в замене жилых помещений (дата, номер)	Решение о предоставлении жилого помещения (дата, номер)	Адрес предоставленного жилого помещения	Решение о снятии с учета (дата, номер)	Примечание

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением
Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

КНИГА ОЧЕРЕДНОСТИ
граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых
помещениях, предоставляемых по договору социального найма

Населенный пункт _____
(сельское поселение, городское поселение,
_____ муниципальный район, городской округ)
_____ наименование уполномоченного органа местного
_____ самоуправления, осуществляющего учет граждан
_____ в качестве нуждающихся в жилых помещениях
_____ по договору социального найма (наименование
_____ уполномоченного государственного органа по
_____ управлению государственным жилищным фондом края)

Начата _____
Окончена _____

Продолжение
Книги очередности
граждан, принятых на учет в качестве
нуждающихся в жилых помещениях,
предоставляемых по договору
социального найма

N п/п	Номер учетного дела	Фамилия, имя, отчество заявителя	Решение о принятии на учет (дата, номер)	Номер очередности после перерегистрации					
				20__ г.	20__ г.	20__ г.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

Угловой штамп

СПРАВКА

Дана _____

(Ф.И.О.)

в том, что он(а) проживает, зарегистрирован(а) по адресу: _____

_____,
(индекс, край, район, город (поселок), село, улица, дом, квартира)

наимателем (собственником) указанной квартиры (дома) является

(Ф.И.О., год рождения)

Жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть
квартиры, комната(ы) в коммунальной квартире) N ___ состоит из ___ ком-
нат общей площадью _____ кв. м.

В указанном жилом помещении зарегистрированы и проживают ___
человек.

N п/п	Родственные отношения	Возраст (число, месяц, год рождения)	С какого времени зарегистрирован	Ф.И.О. каждого члена семьи
1	2	3	4	5

Количество временно проживающих жильцов _____

Справка дана для предъявления в _____

(начальник МУП ЖКХ (ЖЭУ N ___) или (подпись) (И.О.Фамилия)
председатель правления ТСЖ (ЖК, ЖСК)

Паспортист _____

(подпись) (И.О.Фамилия)

"___" _____ 20__ г.

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

Должностное лицо органа местного самоуправления
(уполномоченного государственного органа по управлению
государственным жилищным фондом края)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от "___" _____ 20__ г. N ___

О предоставлении гражданам
жилых помещений по договору
социального найма

На основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Хабаровского края от 13 октября 2005 г. N 304 "О жилищных правоотношениях в Хабаровском крае" (устава муниципального образования) в порядке очередности, вне очереди, в соответствии с решением суда от "___" _____ 20__ г. и др.:

1. Предоставить гр. _____ с семьей в
(Ф.И.О.)

составе _____ человек _____
(количество) (Ф.И.О. членов семьи)

по договору социального найма жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату) из муниципального жилищного фонда (государственного жилищного фонда края), состоящее из _____ комнат, расположенное по адресу: _____
(количество) (край, район,

_____ город (поселок), село, улица, номер дома, номер квартиры)

2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на _____
(должность лица органа местного самоуправления, Ф.И.О.)

(должность лица органа местного самоуправления (уполномоченного государственного органа по управлению государственным жилищным фондом края) (подпись) (И.О.Фамилия)

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства края
от 06 декабря 2005 г. N 138-пр

Форма

Должностное лицо органа местного самоуправления
(уполномоченного государственного органа по
управлению государственным жилищным фондом края)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от " ____ " _____ 20 __ г. N ____

О снятии граждан с учета в качестве
нуждающихся в жилых помещениях,
предоставляемых по договору
социального найма

В соответствии с пунктом _____ статьи 56 Жилищного кодекса
Российской Федерации и в связи с _____:

(указываются основания снятия с учета)

1. Снять с учета в качестве нуждающегося в жилых помещениях,
предоставляемых по договору социального найма из муниципального жи-
лищного фонда (государственного жилищного фонда края), гр.

_____ (Ф.И.О.)

с семьей в составе _____ человек.

(количество)

2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить
на _____.

(должность лица органа местного самоуправления, Ф.И.О.)

_____ (должность лица органа местного
самоуправления (уполномоченного
государственного органа по управлению
государственным жилищным фондом края)

_____ (подпись) _____ (И.О.Фамилия)

РАЗДЕЛ 3. ОБРАЗЦЫ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ

Комментарий

В брошюре представлен модельный муниципальный правовой акт «О порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда», разработанный специалистами Законодательного Собрания Краснодарского края, администрации Краснодарского края и органов исполнительной власти Краснодарского края и предназначенный для использования в работе органов местного самоуправления городских округов и поселений.

Источник – Сборник материалов по вопросам местного самоуправления, подготовленный Ассоциацией «Совет муниципальных образований Краснодарского края» в 2010 году.

Типовая форма

СОВЕТ

_____ поселения _____ района

РЕШЕНИЕ

от _____ 20__ года

№ _____

(наименование населенного пункта)

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Рассмотрев проект решения Совета _____ поселения _____ района "О порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда", внесенный главой _____ поселения, Совет _____ поселения _____ района РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда (прилагается).
2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета _____ поселения (указать наименование комиссии).
3. Опубликовать настоящее решение в _____ (указать средство массовой информации).
4. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава _____ поселения
_____ района
М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение
к решению Совета
поселения
от _____ 20____ г. № _____

ПОРЯДОК
предоставления жилых помещений
муниципального специализированного жилищного фонда

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан на основании пункта 4 части 1 статьи 14 и раздела IV Жилищного кодекса Российской Федерации и устанавливает порядок предоставления жилых помещений, включенных в муниципальный специализированный жилищный фонд.

1.2. Специализированный жилищный фонд - это совокупность жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан.

К специализированным жилым помещениям муниципального жилищного фонда относятся:

служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда.

1.3. Включение жилых помещений в специализированный жилищный фонд с отнесением их к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда осуществляется с соблюдением требований и в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 "Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений".

1.4. Жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда предоставляются в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании постановления главы _____ поселения с предварительным рассмотрением материалов на заседании уполномоченного рабочего органа на территории муниципального образования _____.

1.5. Подготовка для рассмотрения на заседании уполномоченного рабочего органа по вопросам предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда осуществляется уполномоченным структурным подразделением администрации _____ поселения.

1.6. На основании постановления администрации _____ поселения о предоставлении жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда уполномоченное структурное подразделение заключает с гражданином договор найма специализированного жилого помещения по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 "Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений".

2. Порядок предоставления служебных жилых помещений

2.1. Служебные жилые помещения в муниципальном жилищном фонде предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями на территории _____ поселения, в соответствии с требованиями статей 93, 104 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Служебные жилые помещения предоставляются следующим категориям граждан:

избранным на выборную должность в органы местного самоуправления _____ поселения;

работникам, состоящим в трудовых отношениях с органами местного самоуправления _____ поселения, в связи с характером трудовых отношений;

руководителям, заместителям руководителя органов внутренних дел, прибывшим для прохождения службы на территорию _____ поселения;

2.3. Для рассмотрения на заседании уполномоченного рабочего органа вопроса о предоставлении служебного жилого помещения заинтересованное лицо представляет в уполномоченное структурное подразделение следующие документы:

-заявление на имя главы _____ поселения о предоставлении служебного жилого помещения;

-документ, удостоверяющий личность гражданина (копии вместе с подлинниками) заявителя и членов его семьи;

-приказ и трудовой договор о приеме на работу в органы местного самоуправления _____ поселения, муниципальные учреждения или избрании на выборную должность в органы местного самоуправления муниципального образования (копия);

-выписку из финансового лицевого счета жилого помещения по месту жительства заявителя и членов его семьи;

-документы, подтверждающие гражданское состояние и состав семьи заявителя (свидетельство о рождении ребенка (детей), свидетельство о браке, (копии вместе с подлинниками);

-справки из органа, осуществляющего технический учет жилищного фонда, и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии (отсутствии) у заявителя и членов его семьи жилых помещений.

2.4. Гражданину, подавшему заявление с приложением необходимых документов, выдается расписка с указанием перечня представленных документов и даты их получения.

2.5. Уполномоченное структурное подразделение после получения документов, указанных в пункте 2.3 раздела 2 настоящего Порядка, выносит их на рассмотрение уполномоченного рабочего органа.

2.6. Решение принимается не позднее чем через _____ дней со дня предоставления указанных документов по заявлению о предоставлении служебного жилого помещения и утверждается постановлением администрации _____ поселения.

Постановление администрации _____ поселения о предоставлении служебного жилого помещения является основанием для заключения договора найма служебного жилого помещения с гражданином в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Порядок предоставления жилых помещений в общежитиях

3.1. Под общежития предоставляются только специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома, либо части жилых домов.

3.2. Дома, предоставленные под общежития (как специально построенные, так и переоборудованные), должны иметь соответствующие их целевому назначению санитарно-гигиенические и бытовые удобства.

3.3. Общежития предоставляются для временного проживания, как одиноких граждан, так и граждан, имеющих семью.

3.4. Жилые помещения в общежитиях предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями на территории _____ поселения, на период трудовых отношений с органами местного самоуправления _____ поселения, муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями, открытыми акционерными обществами жилищно-коммунального хозяйства, в иных случаях по предложению потенциальных работодателей, когда необходимость привлечения специалиста (работника) вызвана общественными интересами городского поселения, а также по ходатайствам органов опеки и попечительства для временного расселения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Предоставление жилого помещения в общежитии осуществляется в соответствии со статьей 105 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.5. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилой площади в общежитии заинтересованное лицо представляет в уполномоченное структурное подразделение следующие документы:

-заявление на имя главы _____ поселения о предоставлении жилого помещения в общежитии;

-документ, удостоверяющий личность гражданина (копии вместе с подлинниками) заявителя и членов его семьи;

-приказ и трудовой договор о приеме на работу в органы местного самоуправления _____ поселения, муниципальные учреждения, муниципальные унитарные предприятия, жилищно-коммунальное хозяйство и т.д. (копия);

-ходатайство работодателя, с которым работник (гражданин) состоит в трудовых отношениях, или органа опеки и попечительства о предоставлении жилого помещения в общежитии на имя главы муниципального образования;

-выписку из финансового лицевого счета жилого помещения по месту жительства заявителя и членов его семьи;

-документы, подтверждающие гражданское состояние и состав семьи заявителя (свидетельство о рождении ребенка (детей), свидетельство о браке, (копии вместе с подлинниками);

-справки из органа, осуществляющего технический учет жилищного фонда, и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии (отсутствии) у заявителя и членов его семьи жилых помещений.

3.6. Уполномоченное структурное подразделение после получения документов, указанных в подпункте 3.5 раздела 3, вносит их на рассмотрение уполномоченного рабочего органа.

3.7. Решение принимается не позднее чем через _____ дней со дня предоставления указанных документов по заявлению о предоставле-

нии жилого помещения в общежитии и утверждается постановлением администрации _____ поселения.

Постановление администрации _____ поселения является основанием для заключения договора найма жилого помещения в общежитии с гражданином в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.8. При выезде нанимателя из жилого помещения на другое постоянное место жительства пользование данным помещением гражданами, вселенными в данное помещение в качестве членов семьи нанимателя, прекращается.

4. Предоставление жилых помещений маневренного фонда

4.1. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями на территории _____ поселения, в соответствии с требованиями статей 95, 106 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Для рассмотрения на заседании уполномоченного рабочего органа вопроса о предоставлении жилого помещения маневренного фонда заинтересованное лицо представляет в уполномоченное структурное подразделение следующие документы:

-заявление на имя главы _____ поселения о предоставлении жилого помещения маневренного фонда;

-документ, удостоверяющий личность гражданина (копии вместе с подлинниками) заявителя и членов его семьи;

-разрешения на капитальный ремонт или реконструкцию дома, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, занимаемое им по договору социального найма (в зависимости от основания предоставления);

-решение суда об обращении взыскания на жилое помещение, заложенного в обеспечении возврата кредита или целевого займа на приобретение жилого помещения, соглашение об удовлетворении требований между залогодержателем и залогодателем (в зависимости от основания предоставления);

-протокол о результатах публичных торгов (повторных публичных торгов), о результатах аукционов, договор купли-продажи (в зависимости от основания предоставления);

-постановление администрации _____ поселения о признании жилого помещения непригодным для проживания (в зависимости от основания предоставления);

-выписку из финансового лицевого счета жилого помещения по месту жительства заявителя и членов его семьи;

-документ, подтверждающий гражданское состояние и состав семьи заявителя (свидетельство о рождении ребенка (детей), свидетельство о браке, (копии вместе с подлинниками);

-справки из органа, осуществляющего технический учет жилищного фонда, и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии (отсутствии) у заявителя и членов его семьи жилых помещений.

4.3. Уполномоченное структурное подразделение после получения документов, указанных в пункте 4.2 раздела 4, вносит их на рассмотрение уполномоченного рабочего органа.

4.4. Решение принимается не позднее чем через _____ дней со дня предоставления указанных документов по заявлению о предоставлении жилого помещения маневренного фонда и утверждается постановлением администрации _____ поселения.

Постановление администрации _____ поселения о предоставлении жилого помещения маневренного фонда является основанием для заключения договора найма жилого помещения маневренного фонда с гражданином в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Руководитель соответствующего структурного
подразделения администрации

_____ поселения

(подпись)

(инициалы, фамилия)

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК