

Чăваш Республикин

Канаш хулин

Депутатсен пухăвĕ

ЙЫШĂНУ

_____ 2021 г. № _____



Чувашская Республика

Собрание депутатов

города Канаш

РЕШЕНИЕ

_____ 2021 г. № _____

Об утверждении Порядка создания муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданам, состоящим в органах местного самоуправления города Канаш на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях возмездного пользования и продажи указанных помещений

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 23 октября 2008 г. N 322 "Об утверждении Порядка о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования гражданам, состоящим в органах местного самоуправления на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также отдельным категориям граждан на условиях возмездного пользования и продажи указанных жилых помещений", руководствуясь Уставом города Канаш, **Собрание депутатов города Канаш Чувашской Республики решило:**

1 Утвердить прилагаемый Порядок создания муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданам, состоящим в органах местного самоуправления города Канаш на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях возмездного пользования и продажи указанных помещений.

2. Признать утратившими силу:

решение Собрания депутатов города Канаш Чувашской Республики от 19 марта 2009 г. № 33/6 «Об утверждении Порядка о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда г. Канаш Чувашской Республики коммерческого использования гражданам, состоящим в администрации города Канаш на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях возмездного пользования»;

решение Собрания депутатов города Канаш Чувашской Республики от 21 марта 2014 г. № 43/11 «О внесении изменений в Решение Собрания депутатов города Канаш N 33/6 от 19 марта 2009 года и в Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда г. Канаш Чувашской Республики коммерческого использования гражданам,

состоящим в администрации города Канаш на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях возмездного пользования».

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава города Канаш

А.Н. Константинов

**Порядок
создания муниципального жилищного фонда коммерческого использования и
предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого
использования гражданам, состоящим в органах местного самоуправления города
Канаш на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях
возмездного пользования и продажи указанных помещений**

1.1. Порядок создания муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданам, состоящим в органах местного самоуправления города Канаш на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях возмездного пользования и продажи указанных помещений (далее - Порядок) разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, статьями 209, 215, 288 и главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», в целях рационального использования муниципального жилищного фонда, устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании «Город Канаш» (далее - муниципальный жилищный фонд коммерческого использования) и определяет условия предоставления гражданам на коммерческой основе жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, расположенных на территории муниципального образования «Город Канаш».

Жилые помещения предоставляются для проживания нанимателей, членов их семей и граждан в соответствии с гражданским и жилищным законодательством и настоящим Положением по договорам найма во временное владение и возмездное пользование без права приватизации.

Граждане (члены их семей), которым предоставлены жилые помещения по договору найма (далее соответственно - наниматели, договор), проживающие в жилых помещениях не менее 1 года, имеют право приобрести их по договорам купли-продажи, за исключением нанимателей, имеющих задолженность по плате за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

Жилые помещения в период действия договора не подлежат отчуждению, за исключением продажи таких жилых помещений нанимателям в соответствии с настоящим Положением. Жилые помещения (или их части) в период действия договора не подлежат передаче во владение и (или) в пользование третьим лицам, в том числе по договору поднайма или иному договору.

1.2. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим в администрации города Канаш на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также другим категориям граждан, указанным в пункте 1.4.2 настоящего Порядка (далее - граждане), подавшим в жилищную комиссию при администрации города Канаш (далее - комиссия) заявление о предоставлении жилого помещения во временное владение и возмездное пользование (далее - заявление о предоставлении жилого помещения), включенным в списки, указанные в пункте 2.3 настоящего Порядка.

1.3. Жилые помещения предоставляются гражданам по месту их жительства в порядке очередности исходя из времени подачи заявления о предоставлении жилого помещения.

1.4. Право на первоочередное предоставление жилых помещений по договору имеют граждане из числа состоящих в органах местного самоуправления на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях и (или) члены их семей:

не имеющие жилых помещений в собственности, в пользовании по договору социального найма, за исключением жилых помещений в коммунальных квартирах;

проживающие в специализированном жилищном фонде;

работники бюджетной сферы;

государственные гражданские служащие Чувашской Республики;

муниципальные служащие, лица замещающие муниципальные должности в органах местного самоуправления города Канаш Чувашской Республики;

имеющие в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору социального найма;

принятые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 г. и имевшие до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации право на внеочередное и первоочередное предоставление жилых помещений;

имеющие особые заслуги в спорте (участники Олимпийских, Паралимпийских и Сурдлимпийских игр, победители и призеры чемпионатов мира и Европы по олимпийским видам спорта и их тренеры).

1.4.1. Право на внеочередное предоставление жилых помещений имеют состоящие в администрации города Канаш на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

государственные гражданские служащие Чувашской Республики на основании ходатайства руководителя государственного органа Чувашской Республики, направленного в адрес комиссии;

победители и призеры Олимпийских, Паралимпийских и Сурдлимпийских игр;

участники долевого строительства многоквартирных домов, пострадавшие от действий (бездействия) застройщиков многоквартирных домов на территории города Канаш Чувашской Республики, осуществившие отчуждение единственного жилого помещения и оплату жилого помещения в размере не менее 70 процентов его стоимости по договору участия в долевом строительстве жилого помещения либо другому договору, после исполнения которого у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме (далее - другой договор), на период до исполнения указанных договоров. Под отчуждением единственного жилого помещения подразумевается его продажа с направлением всех средств, вырученных от продажи, на оплату стоимости строительства жилого помещения по договору участия в долевом строительстве жилого помещения либо другому договору.

1.4.2. Право на внеочередное предоставление жилых помещений имеют не состоящие в органах местного самоуправления на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

специалисты, приглашенные из других субъектов Российской Федерации для работы в медицинских организациях в рамках реализации национального проекта "Здравоохранение", не имеющие жилого помещения для проживания в населенном пункте по месту трудовых отношений;

специалисты, приглашенные в государственные театральные-концертные организации для реализации высокохудожественных проектов и программ общенационального значения в области театрального и исполнительского искусства, не имеющие жилого помещения для проживания в городе Канаш по месту трудовых отношений;

лица, назначенные из других субъектов Российской Федерации на должности руководящего состава в территориальные органы федеральных государственных органов, расположенные в Чувашской Республике, или на государственные должности Чувашской Республики, не имеющие жилого помещения для проживания в городе Канаш по месту прохождения федеральной государственной гражданской службы или трудовых отношений;

граждане - неплатежеспособные заемщики и члены их семей, на имущество которых обращено взыскание в судебном порядке, при утрате заемщиками права собственности на единственное жилое помещение для проживания - предмет ипотеки и права пользования (проживания) им в результате обращения взыскания на него;

государственные гражданские служащие Чувашской Республики, не имеющие жилого помещения для проживания в городе Канаш по месту прохождения государственной гражданской службы Чувашской Республики, на основании ходатайства руководителя органа государственной власти Чувашской Республики, направленного в адрес комиссии;

граждане, пострадавшие в результате чрезвычайной ситуации и потерявшие жилое помещение, на основании решения органа местного самоуправления города Канаш Чувашской Республики на период до предоставления в собственность либо по договору социального найма жилого помещения взамен утраченного;

1.5. Жилое помещение предоставляется в виде отдельной квартиры (изолированной комнаты).

Общая площадь предоставляемого жилого помещения на одного члена семьи не может быть менее 6 кв. метров и более нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной органом местного самоуправления города Канаш.

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

При отсутствии свободных жилых помещений, предоставляемых в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта, гражданину на основании его письменного заявления предоставляется жилое помещение, общая площадь которого превышает норму предоставления на одного человека:

однокомнатная квартира, общая площадь которой более чем в два раза превышает норму предоставления на одного человека, - одиноко проживающему гражданину;

двухкомнатная квартира - семье из трех человек либо семье из двух человек в случае заселения квартиры лицами разного пола, за исключением супругов;

трехкомнатная квартира - семье из четырех человек.

II. Подача заявления о предоставлении жилого помещения

2.1. Граждане, указанные в пункте 1.2 настоящего Порядка, проживающие в городе Канаш, на территории которого расположены жилые помещения (далее также - заявитель), подают в жилищную комиссию при администрации города Канаш заявление о предоставлении жилого помещения по форме согласно приложению № 1 к настоящему Порядку в двух экземплярах (один экземпляр возвращается заявителю с указанием времени принятия заявления о предоставлении жилого помещения и приложенных к нему документов). В заявлении также указываются сведения о лицах, проживающих совместно с заявителем, и их родственных связях с заявителем.

Одновременно с заявлением о предоставлении жилого помещения представляются следующие документы:

- 1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;
- 2) документ, подтверждающий признание заявителя нуждающимся в предоставлении жилого помещения;
- 3) копии документов, подтверждающих основания владения и пользования заявителем и членами его семьи занимаемым жилым помещением;
- 4) документ, подтверждающий право заявителя на первоочередное (внеочередное) предоставление жилого помещения:

справка работодателя, подтверждающая, что заявитель является работником бюджетной сферы;

копия документа, подтверждающего право на внеочередное предоставление жилых помещений, для граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

копия документа, подтверждающего право на внеочередное либо первоочередное предоставление жилых помещений, для граждан, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года;

документ, подтверждающий особые заслуги заявителя в спорте;

копии документов, подтверждающих факт отчуждения единственного жилого помещения участником долевого строительства многоквартирного дома, пострадавшим от действий (бездействия) застройщика многоквартирного дома на территории города Канаш Чувашской Республики (договор участия в долевом строительстве жилого помещения либо другой договор, договор купли-продажи единственного жилого помещения, платежные документы, подтверждающие оплату в размере не менее 70 процентов стоимости строительства жилого помещения по договору участия в долевом строительстве жилого помещения либо другому договору);

документ, подтверждающий, что заявитель является специалистом, приглашенным из другого субъекта Российской Федерации для работы в медицинской организации в рамках реализации национального проекта "Здравоохранение", либо специалистом, приглашенным в государственную театрально-концертную организацию для реализации высокохудожественных проектов и программ общенационального значения в области театрального и исполнительского искусства, либо лицом, назначенным из другого субъекта Российской Федерации на должность руководящего состава в территориальный орган федерального государственного органа, расположенный в городе Канаш Чувашской Республики, либо лицом, назначенным из другого субъекта Российской Федерации на государственную должность Чувашской Республики, с указанием срока действия трудовых отношений.

Заявитель вправе по собственной инициативе представить выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимого имущества, принадлежащие заявителю и членам семьи заявителя. В случае если заявителем не представлена указанная выписка, жилищная комиссия при администрации города Канаш для ее получения направляет межведомственный запрос в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и законодательством Чувашской Республики.

Для категорий граждан, указанных в пункте 1.4.2 настоящего Порядка, не требуется представление документов, указанных в абзаце пятом настоящего пункта.

Копии документов, указанных в настоящем пункте, представляются при условии предъявления оригинала либо представляются копии документов, заверенные надлежащим образом.

2.1.1. Граждане, указанные в абзаце восьмом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, подают в жилищную комиссию при администрации города Канаш (далее – комиссия) наряду с заявлением о предоставлении жилого помещения копии документов (при их наличии), указанных в абзацах третьем и шестом пункта 2.1 настоящего Порядка.

Комиссия в течение 3 рабочих дней со дня подачи гражданином заявления о предоставлении жилого помещения запрашивает в порядке межведомственного взаимодействия следующие документы:

сведения органа местного самоуправления, подтверждающие факт чрезвычайной ситуации по месту жительства граждан;

список граждан, пострадавших в результате чрезвычайной ситуации и потерявших жилое помещение, утвержденный главой администрации города Канаш.

2.2. Заявления о предоставлении жилого помещения регистрируются в день их поступления в журнале в хронологической последовательности.

2.3. Представленные заявителем документы, указанные в пункте 2.1 настоящего Порядка, рассматриваются комиссией, и в течение 30 календарных дней со дня поступления заявления о предоставлении жилого помещения комиссией принимается решение о включении в список граждан, изъявивших желание получить жилое помещение по договору (далее - список), либо об отказе во включении в список.

В отношении граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений по договору, при представлении ими документов, указанных в абзаце седьмом пункта 2.1 настоящего Порядка, принимается решение о включении их в список граждан, имеющих право на первоочередное предоставление жилых помещений по договору (далее - отдельный список), при непредставлении этих документов принимается решение о включении их в список, указанный в абзаце первом настоящего пункта.

В отношении граждан, указанных в пункте 1.4.1, абзацах втором - седьмом и девятом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, при наличии документов, подтверждающих право заявителя на первоочередное (внеочередное) предоставление жилого помещения, указанных в абзацах восьмом - четырнадцатом пункта 2.1, принимается решение о включении их в список граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору, при отсутствии этих документов принимается решение об отказе во включении в этот список.

В отношении граждан, указанных в абзаце восьмом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, при наличии документов, указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 2.1.1 настоящего Порядка, принимается решение о включении их в список граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору, при отсутствии этих документов принимается решение об отказе во включении в этот список.

Комиссия не позднее чем через 5 рабочих дней со дня принятия решения направляет копию протокола заседания администрации города Канаш (далее - наймодатель) и уведомляет заявителя о принятом решении.

2.4. В течение 5 рабочих дней после дня принятия решения о включении заявителя в список комиссия включает заявителя в список с учетом очередности исходя из времени подачи заявления о предоставлении жилого помещения. При этом граждане, имеющие право на первоочередное предоставление жилых помещений по договору, включаются в отдельный список, граждане, имеющие право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору, включаются в список граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору.

2.4.1. В случае если число заявителей, включенных в совокупности в список, отдельный список и список граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору, соответствует количеству жилых помещений, которые могут быть предоставлены наймодателем по договорам наймодатель в течение 1 рабочего дня со дня установления данного факта информирует об этом комиссию.

В течение 5 рабочих дней со дня получения от наймодателя информации, указанной в абзаце первом настоящего пункта, комиссия принимает решение о прекращении приема заявлений о предоставлении жилого помещения. Указанное решение не распространяется на граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору.

В день принятия комиссией решения о прекращении приема заявлений о предоставлении жилого помещения информация об этом размещается на официальном сайте администрации города Канаш Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2.5. Основаниями для отказа во включении в список (отдельный список, список граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору) являются:

утрата на дату подачи заявления о предоставлении жилого помещения права на получение жилого помещения;

непредставление или представление не в полном объеме документов, указанных в абзацах третьем, пятом и шестом пункта 2.1 настоящего Порядка;

недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

принятие комиссией на дату подачи заявления о предоставлении жилого помещения решения о прекращении приема заявлений о предоставлении жилого помещения (не распространяется на граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору).

III. Порядок заключения, прекращения и расторжения договора

3.1. Наймодатель в течение 3 рабочих дней после дня получения в установленном порядке либо освобождения жилых помещений уведомляет об этом комиссию, которая в течение последующих 3 рабочих дней в соответствии со списком (отдельным списком, списком граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилых помещений по договору) и с учетом количества таких помещений и права заявителей на первоочередное (внеочередное) предоставление жилых помещений по договору направляет заявителям, за исключением

заявителей, указанных в абзаце восьмом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, письменное уведомление о необходимости представления ими документов, указанных в абзацах третьем, пятом - седьмом пункта 2.1 настоящего Порядка.

3.2. Заявитель в течение 10 рабочих дней со дня получения письменного уведомления представляет в комиссию документы, указанные в абзацах третьем, пятом - седьмом пункта 2.1 настоящего Порядка.

3.3. Решение о предоставлении жилого помещения по договору либо об отказе в предоставлении жилого помещения принимается комиссией не позднее чем через 5 рабочих дней со дня представления документов, в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Порядка.

Комиссия не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения направляет копию протокола наймодателю и письменно уведомляет заявителя о принятом решении.

3.4. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения по договору являются:
утрата права на получение жилого помещения;
непредставление или представление не в полном объеме документов, указанных в абзацах третьем, пятом и шестом пункта 2.1 настоящего Порядка;
недоверенность сведений, содержащихся в представленных документах;
отсутствие свободных жилых помещений. При этом заявитель не теряет своего права состоять в списке.

В отношении граждан, указанных в абзаце восьмом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, основанием для отказа в предоставлении жилого помещения по договору является отсутствие документов, указанных в абзацах третьем и четвертом пункта 2.1.1 настоящего Порядка.

3.5. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с гражданином, которому предоставляется жилое помещение (далее - наниматель), является договор, примерная форма которого приведена в приложении № 2 к настоящему Порядку.

3.6. Договор заключается сроком на 5 лет. Для нанимателей, указанных в абзацах втором - пятом, седьмом и девятом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, срок действия договора ограничивается сроком действия трудовых отношений (прохождения государственной гражданской службы Чувашской Республики, муниципальной службы в органах местного самоуправления города Канаш).

Договор должен быть заключен в течение 20 рабочих дней со дня принятия решения о предоставлении заявителю жилого помещения.

В случае если в период действия договора наниматели, за исключением лиц, указанных в пункте 1.4.2 настоящего Порядка, утратили основания для признания их нуждающимися в жилых помещениях, договор подлежит расторжению.

3.7. В случае пропуска заявителем без уважительной причины 20-дневного срока для заключения договора решение о предоставлении этому заявителю жилого помещения отменяется.

В случае пропуска заявителем установленного срока для заключения договора по уважительной причине (ухудшение состояния здоровья, необходимость лечения в стационарных условиях, временное отсутствие (направление на лечение, командировка, выезд в связи с необходимостью ухода за больным родственником, обучением в другом населенном пункте), подтверждаемой соответствующими документами, этот срок продлевается наймодателем в течение 3 дней после представления документов (копий листка нетрудоспособности, командировочного удостоверения, справки медицинской организации, подтверждающей необходимость ухода за больным, справки-вызова образовательной организации) на время, необходимое для завершения лечения, командировки, выезда в связи с необходимостью ухода за больным родственником, обучения в другом населенном пункте.

3.8. Прекращение и расторжение договора осуществляются в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации и договором.

3.9. Не позднее чем за 6 месяцев до истечения срока действия договора комиссия: в порядке межведомственного взаимодействия запрашивает в администрации города Канаш, где наниматели состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, документ, подтверждающий принятие нанимателя на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении;

уведомляет нанимателей, указанных в абзацах втором - пятом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, о необходимости представления документов, указанных в абзаце тринадцатом пункта 2.1 настоящего Порядка.

Комиссия в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в абзацах втором и третьем настоящего пункта, выносит решение о заключении договоров с нанимателями, подтвердившими свое право на предоставление жилого помещения, на новый срок либо об отказе в заключении договоров с нанимателями, не подтвердившими свое право на предоставление жилого помещения, на новый срок.

Комиссия в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения о заключении договоров с нанимателями, подтвердившими свое право на предоставление жилого помещения, на новый срок либо об отказе в заключении договоров с нанимателями, не подтвердившими свое право на предоставление жилого помещения, на новый срок направляет копию протокола заседания комиссии наймодателю. Наймодатель после получения копии протокола заседания в течение 3 месяцев до истечения срока действия договора письменно уведомляет нанимателя о принятом решении. При этом предлагает нанимателю, подтвердившему свое право на предоставление жилого помещения, заключить договор на тех же или иных условиях на новый срок.

3.10. Комиссия в порядке межведомственного взаимодействия за 1 месяц до истечения 1 календарного года со дня заключения договоров и впоследствии ежегодно запрашивает в отношении нанимателей, указанных в:

абзаце четвертом пункта 1.4.1 настоящего Порядка, - в Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики сведения из реестра граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков многоквартирных домов на территории города Канаш Чувашской Республики;

абзацах втором, третьем, седьмом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, - в соответствующих органах государственной власти Чувашской Республики сведения о продолжении трудовых отношений (прохождении государственной гражданской службы);

абзаце пятом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, - в соответствующих территориальных органах федеральных государственных органов, расположенных в Чувашской Республике, либо органах государственной власти Чувашской Республики сведения о продолжении трудовых отношений (прохождении службы);

абзаце восьмом пункта 1.4.2 настоящего Порядка, - в администрации города Канаш, на территории которого сложилась чрезвычайная ситуация, сведения о предоставлении в собственность либо по договору социального найма жилого помещения взамен утраченного;

При получении документов, не подтверждающих факт отнесения нанимателей, указанных в абзацах втором - пятом настоящего пункта, к соответствующим категориям граждан, комиссия в течение 5 рабочих дней со дня получения таких документов уведомляет нанимателей о необходимости расторжения договора.

IV. Продажа жилых помещений нанимателям

4.1. Наниматели, проживающие в жилых помещениях не менее 1 года, имеют право на приобретение занимаемых жилых помещений по договору купли-продажи (в том числе с рассрочкой платежа на срок до 10 лет) (далее - договор купли-продажи), за исключением нанимателей, имеющих задолженность по плате за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

4.2. Продажа жилых помещений осуществляется по рыночной стоимости, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчиком оценки рыночной стоимости жилых помещений выступает наймодатель. При этом наниматели, приобретающие (изъявившие желание приобрести) жилые помещения, полностью компенсируют наймодателю затраты на оценку рыночной стоимости жилых помещений.

4.3. Наниматели, изъявившие желание приобрести жилое помещение, представляют наймодателю заявление о заключении договора купли-продажи занимаемого ими жилого

помещения (далее соответственно - заявление о заключении договора купли-продажи, договор купли-продажи) по форме согласно приложению № 3 к настоящему Порядку.

К заявлению о заключении договора купли-продажи прилагаются:

копия документа, удостоверяющего личность нанимателя, которая заверяется наймодателем при сличении с оригиналом либо в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

Обработка персональных данных нанимателей, изъявивших желание приобрести жилое помещение, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, определяющими случаи и особенности обработки персональных данных.

4.4. Наймодатель в течение 2 рабочих дней после приема заявления о заключении договора купли-продажи запрашивает в управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, жилое помещение в котором подлежит продаже, сведения о наличии (отсутствии) у нанимателя задолженности по плате за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

Наймодатель в течение трех рабочих дней после получения сведений об отсутствии у нанимателя задолженности по плате за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги принимает решение о проведении оценки жилого помещения, подлежащего продаже, в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон) и Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

В случае наличия у нанимателя задолженности по плате за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги либо непредставления документов, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Порядка, наймодатель в течение 3 рабочих дней после получения от нанимателя заявления о заключении договора купли-продажи направляет ему уведомление об отказе в заключении такого договора.

После погашения задолженности по плате за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги наниматели имеют право на повторное обращение с заявлением о заключении договора купли-продажи.

4.5. Наймодатель в течение 10 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 4.4 настоящего Порядка, рассматривает представленные документы, принимает решение об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении заявления о заключении договора купли-продажи.

Решение об удовлетворении заявления о заключении договора купли-продажи оформляется распоряжением администрации города Канаш. В решении об удовлетворении заявления о заключении договора купли-продажи указывается рыночная стоимость жилого помещения в соответствии с отчетом физического лица, являющегося членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшего свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона, или юридического лица, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона (далее соответственно - оценщик, оценочная компания).

4.6. Наймодатель в течение 5 рабочих дней направляет нанимателям уведомления об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении заявления о заключении договора купли-продажи с указанием рыночной стоимости жилого помещения в соответствии с отчетом оценщика, оценочной компании.

4.7. Наниматель в течение 2 месяцев со дня получения уведомления об удовлетворении заявления о заключении договора купли-продажи обращается к наймодателю для заключения договора купли-продажи.

4.8. Наниматель в случае наличия спора о достоверности определенной оценщиком, оценочной компанией в отчете об оценке жилого помещения величины рыночной стоимости жилого помещения вправе ее оспорить в судебном порядке.

4.9. Наймодатель в течение 5 рабочих дней со дня обращения о заключении договора купли-продажи нанимателя, получившего уведомление об удовлетворении заявления о

заключении договора купли-продажи, заключает с нанимателем договор купли-продажи, примерная форма которого приведена в приложении № 4 к настоящему Порядку. В течение 10 рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи стороны указанного договора обращаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике (далее - Управление Росреестра по Чувашской Республике) с полным комплектом документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи.

4.10. Полная оплата стоимости приобретаемого жилого помещения производится путем перечисления средств в доход бюджета города Канаш Чувашской Республики, на счет открытый в Управлении Федерального казначейства по Чувашской Республике, в сроки, установленные договором купли-продажи. При этом срок полной оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения, предусмотренный договором купли-продажи, не может быть позднее 20 рабочих дней после дня государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи в Управлении Росреестра по Чувашской Республике, за исключением случаев, указанных в абзаце третьем настоящего пункта.

В случае если оплата стоимости приобретаемого жилого помещения осуществляется с рассрочкой платежа на срок до 10 лет, сумма первого платежа должна составлять не менее 10 процентов от стоимости жилого помещения, указанной в договоре, и первый платеж должен быть произведен не позднее 20 рабочих дней после дня государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи в Управлении Росреестра по Чувашской Республике, за исключением случаев, указанных в абзаце третьем настоящего пункта.

При оплате стоимости приобретаемого жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала, предусмотренного Федеральным законом "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", и (или) средств республиканского материнского (семейного) капитала, предусмотренного Законом Чувашской Республики "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", полная оплата стоимости приобретаемого жилого помещения или первый платеж, указанный в абзаце втором настоящего пункта, осуществляется не позднее 80 календарных дней после дня государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи в Управлении Росреестра по Чувашской Республике.

Оплата оставшейся суммы задолженности по договору купли-продажи производится нанимателем ежемесячно равными долями путем перечисления средств в доход бюджета города Канаш Чувашской Республики, на счет открытый в Управлении Федерального казначейства по Чувашской Республике, в сроки, установленные в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью договора купли-продажи.

Наниматель, заключивший договор купли-продажи с рассрочкой платежа, вправе исполнить свои финансовые обязательства досрочно.

В случае заключения перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи компенсация затрат наймодателя на оформление технического плана и кадастрового паспорта жилого помещения и оценку рыночной стоимости жилого помещения осуществляется нанимателем не позднее срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, на основании уведомления наймодателя о произведенных затратах на оценку рыночной стоимости жилого помещения.

4.11. Если государственная регистрация права собственности нанимателя на жилое помещение осуществлена с ипотекой, то в течение 2 рабочих дней после полной оплаты им стоимости приобретаемого жилого помещения наймодатель выдает ему письмо об исполнении в полном объеме обязательств по договору купли-продажи. Для снятия обременения по ипотеке с жилого помещения стороны договора обращаются с совместным заявлением в Управление Росреестра по Чувашской Республике.

4.12. Наниматель, не обратившийся в течение 2 месяцев со дня получения уведомления об удовлетворении заявления о заключении договора купли-продажи к наймодателю для заключения договора купли-продажи, либо отказавшийся от заключения договора купли-

продажи, либо получивший отказ в заключении договора купли-продажи, обязан в течение указанного двухмесячного срока компенсировать затраты наймодателя на оценку рыночной стоимости данного жилого помещения.

4.13. В случае отказа нанимателя компенсировать затраты наймодателя на оценку рыночной стоимости данного жилого помещения в соответствии с абзацем вторым пункта 4.10 и пунктом 4.12 настоящего Порядка указанные затраты взыскиваются в судебном порядке.

V. Предоставление льготных условий продажи жилых помещений нанимателям

5.1. В случае, если оплата стоимости приобретаемого жилого помещения осуществляется с рассрочкой платежа на срок до 10 лет, наниматель в любой момент до полного выполнения своих обязательств по договору купли-продажи вправе однократно обратиться к наймодателю с заявлением об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения нанимателем своих обязательств либо уменьшение размера платежей на срок, определенный нанимателем, но не более шести месяцев (далее в настоящем разделе соответственно - заявление, льготный период), в случае, если наниматель на день направления заявления находится в трудной жизненной ситуации.

5.2. Под трудной жизненной ситуацией нанимателя понимается любое из следующих обстоятельств:

регистрация нанимателя в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы;

признание нанимателя инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;

временная нетрудоспособность нанимателя сроком более двух месяцев подряд;

снижение среднемесячного дохода нанимателя (совокупного среднемесячного дохода всех нанимателей по договору купли-продажи), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения нанимателя с заявлением, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом нанимателя (совокупным среднемесячным доходом нанимателей), рассчитанным за 12 месяцев, предшествующих месяцу обращения нанимателя, при этом размер среднемесячных выплат по договору купли-продажи превышает 50 процентов от среднемесячного дохода нанимателя (нанимателей), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения нанимателя;

увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у нанимателя (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством нанимателя), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении нанимателя на день заключения договора купли-продажи, с одновременным снижением среднемесячного дохода нанимателя (совокупного среднемесячного дохода нанимателей), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения нанимателя с заявлением, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом нанимателя (совокупным среднемесячным доходом нанимателей), рассчитанным за 12 месяцев, предшествующих месяцу обращения нанимателя, при этом размер среднемесячных выплат по договору купли-продажи у нанимателя (нанимателей) в соответствии с условиями договора купли-продажи и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения нанимателя, превышает 40 процентов от среднемесячного дохода нанимателя (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения нанимателя.

5.3. Заявление должно содержать:

указание на приостановление исполнения нанимателем обязательств по договору купли-продажи либо указание на размер платежей, уплачиваемых им в течение льготного периода;

указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа обстоятельств, предусмотренных пунктом 5.2 настоящего Порядка.

5.4. Наниматель вправе определить длительность льготного периода не более шести месяцев, а также дату начала льготного периода. В случае, если наниматель в своем заявлении не определил длительность льготного периода, а также дату начала льготного периода, льготный период считается равным шести месяцам, а датой начала льготного периода считается дата принятия решения уполномоченным органом.

5.5. К заявлению прикладываются документы, подтверждающие нахождение нанимателя в трудной жизненной ситуации:

справка о регистрации в качестве безработного, выданная органами службы занятости населения, - для подтверждения обстоятельства, указанного в абзаце втором пункта 5.2 настоящего Порядка;

копия справки, подтверждающей факт установления инвалидности и выданной федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, - для подтверждения обстоятельств, указанных в абзацах третьем и шестом пункта 5.2 настоящего Порядка;

копия листка нетрудоспособности, выданного в порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном социальном страховании на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, - для подтверждения обстоятельства, указанного в абзаце четвертом пункта 5.2 настоящего Порядка;

справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, за текущий год и год, предшествующий обращению нанимателя с заявлением, - для подтверждения обстоятельств, указанных в абзацах пятом и шестом пункта 5.2 настоящего Порядка;

копия свидетельства о рождении и (или) об усыновлении (удочерении) и (или) акта органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя - для подтверждения обстоятельства, указанного в абзаце шестом пункта 5.2 настоящего Порядка.

Копии документов, не заверенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке, представляются с предъявлением оригиналов.

5.6. Наймодатель в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня получения документов, рассматривает представленное заявление, принимает решение об удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении и направляет указанное решение наймодателю для последующего информирования нанимателей. Наймодатель информирует нанимателей о принятом решении в срок, не превышающий двух рабочих дней со дня его получения.

5.7. Несоответствие заявления и приложенных к нему документов требованиям настоящего раздела является основанием для отказа наймодателю в удовлетворении его заявления.

5.8. Со дня направления наймодателем уведомления нанимателю об удовлетворении его заявления условия договора купли-продажи считаются измененными с учетом льготного периода и на условиях, определенных нанимателем. Наймодатель обязан заключить с нанимателем дополнительное соглашение к договору купли-продажи, содержащее уточненный график платежей с учетом льготного периода. При этом срок полной оплаты по договору купли-продажи продлевается на льготный период.

Платежи, не уплаченные нанимателем в связи с установлением льготного периода, включаются в уточненный график платежей по окончании срока последнего платежа, предусмотренного графиком платежей, действовавшим до заключения указанного в абзаце первом настоящего пункта дополнительного соглашения.

VI. Порядок и условия включения жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключения из указанного фонда

6.1. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования включаются свободные жилые помещения, отвечающие следующим требованиям: находящиеся в собственности муниципального образования "Город Канаш"; отвечающие установленным

санитарным и техническим правилам и нормам; не признанные в установленном законодательством порядке непригодными для проживания; не располагающиеся в многоквартирных домах, признанных в установленном законодательством порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения с ограниченным уровнем благоустройства.

Под жилыми помещениями с ограниченным уровнем благоустройства следует понимать жилые помещения, в которых отсутствует одно и (или) несколько видов благоустройств.

6.2. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования сектор учета и распределения жилья совместно с отделом имущественных и земельных отношений администрации города Канаш (далее - заинтересованное лицо) направляет на имя главы администрации города Канаш:

6.2.1. Ходатайство об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования с указанием адреса жилого помещения и технических характеристик, в том числе общей и жилой площади жилого помещения, количества комнат, степени благоустройства, оснований, в связи с которыми данные помещения необходимо включить в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

6.2.2. Копии документов, подтверждающих право муниципальной собственности на жилое помещение.

6.2.3. При необходимости копии документов о технических характеристиках жилого помещения (в том числе копия технического плана (паспорта) на квартиру (жилой дом) или копия кадастрового паспорта на жилое помещение).

6.2.4. Документ об отсутствии в жилом помещении зарегистрированных граждан.

6.3. Решение о включении или об отказе во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования в виде постановления администрации города Канаш принимается в течение 30 рабочих дней со дня представления полного пакета документов.

6.4. Заинтересованному лицу может быть отказано во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования по следующим основаниям:

6.4.1. Не представлены (полностью или частично) документы, предусмотренные подразделом 6.2 настоящего Порядка.

6.4.2. Жилое помещение признано в установленном законодательством порядке непригодным для проживания или расположено в многоквартирном доме, признанном в установленном законодательством порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

6.4.3. Жилое помещение расположено в домах, подлежащих сносу в связи с принятием администрацией города Канаш решения о развитии застроенной территории.

6.4.4. В связи с недостаточностью свободного муниципального жилищного фонда.

6.5. Для рассмотрения вопроса об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования заинтересованное лицо направляет на имя главы администрации города Канаш следующий пакет документов:

6.5.1. Ходатайство об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования с указанием основания для исключения.

6.5.2. Копии документов, подтверждающих право муниципальной собственности на жилое помещение.

6.6. Решение об исключении или об отказе в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования в виде постановления администрации города Канаш принимается в срок, предусмотренный подразделом 6.3 настоящего Порядка.

6.7. Заинтересованному лицу может быть отказано в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования по следующим основаниям:

6.7.1. Не представлены (полностью или частично) документы, предусмотренные подразделом 6.5 настоящего Порядка.

6.7.2. Имеется потребность в жилом помещении в качестве жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

6.8. Учет предоставленных и освобождающихся жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет сектор учета и распределения жилья администрации города Канаш.

Приложение № 1

**к Порядку создания муниципального жилищного фонда
коммерческого использования и предоставления
жилых помещений муниципального жилищного фонда
коммерческого использования гражданам, состоящим
в органах местного самоуправления города Канаш на учете
в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях
возмездного пользования и продажи указанных помещений**

Жилищная комиссия при администрации города Канаш
Чувашской Республики

(фамилия, имя, отчество (последнее
- при наличии) гражданина)

проживающ__ по адресу:

заявление.

Прошу рассмотреть вопрос о предоставлении мне, _____

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии))

(серия, номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан)

жилого помещения муниципального жилищного фонда города Канаш Чувашской Республики коммерческого использования по договору найма во временное владение и возмездное пользование без права приватизации.

Состою на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении в _____

(наименование органа местного самоуправления)

с _____ года.

(дата постановки на учет)

Имею право на первоочередное (внеочередное) предоставление жилого помещения:

(категория граждан, имеющих право на первоочередное (внеочередное) предоставление жилого помещения)

При предоставлении жилого помещения прошу учесть проживающих совместно со мной членов моей семьи:

1. _____,
(степень родства, фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) дата рождения)

(серия, номер паспорта (свидетельства о рождении), кем и когда выдан)

2. _____,
(степень родства, фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) дата рождения)

(серия, номер паспорта (свидетельства о рождении), кем и когда выдан)

К заявлению прилагаю следующие документы (копии документов)
(наименование и номер документа, кем и когда выдан):

(дата)

(подпись)

Подпись лица, принявшего заявление с приложением документов:

(подпись)

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность)

(дата)

Приложение № 2

**к Порядку создания муниципального жилищного фонда
коммерческого использования и предоставления
жилых помещений муниципального жилищного фонда
коммерческого использования гражданам, состоящим
в органах местного самоуправления города Канаш на учете
в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях
возмездного пользования и продажи указанных помещений**

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
найма жилого помещения**

г. _____ г.

Администрация города Канаш Чувашской Республики, именуемая в дальнейшем
"Наймодатель", в _____ лице

_____ ,
действующего на основании _____, с
одной стороны, и гражданин _____,

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии))

_____ ,
(серия, номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан)

действующий от своего имени и именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой
стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о
нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает, а Наниматель принимает во временное владение и
возмездное пользование жилое помещение в многоквартирном доме муниципального
жилищного фонда города Канаш Чувашской Республики коммерческого использования без
права приватизации, расположенное по адресу: Чувашская Республика, _____,
ул. _____, д. __, корп. _____, кв. _____ (далее - жилое помещение), общей
площадью ____ кв. метров, жилой площадью ____ кв. метров, для использования в целях
проживания.

1.2. Передаваемое внаем пригодное для проживания жилое помещение находится в
состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим,
экологическим и иным требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям.

1.3. Срок действия настоящего Договора устанавливается: на _____*.

II. Обязанности Сторон

2.1. Наймодатель обязан:

а) в течение 10 дней после подписания настоящего Договора предоставить
Нанимателю по акту приема-передачи согласно [приложению](#) к настоящему Договору
свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, и обеспечить
Нанимателю свободный доступ в жилое помещение;

б) в случае проведения капитального ремонта жилого помещения за 3 месяца
уведомить Нанимателя о предстоящем капитальном ремонте и по возможности предоставить

ему другое жилое помещение;

в) оплачивать капитальный ремонт жилого помещения, общего имущества в многоквартирном жилом доме;

г) в случае аварии немедленно принять все необходимые меры к ее устранению;

д) содержать места общего пользования, инженерное оборудование дома, в состав которого входит нанимаемое жилое помещение, и обеспечивать предоставление Нанимателю необходимых жилищно-коммунальных услуг;

е) не позднее чем за 3 месяца письменно уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении настоящего Договора и либо предложить Нанимателю заключить договор на новый срок на тех же или иных условиях, либо предупредить Нанимателя об отказе от заключения договора на новый срок;

ж) в течение срока действия настоящего Договора нести риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения.

2.2. Наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение только для проживания;

б) соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25, иные требования, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, и условия настоящего Договора;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;

г) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя;

д) обеспечивать представителям Наймодателя и управляющей организации беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния;

е) в установленные настоящим Договором сроки и в полном объеме вносить плату за наем жилого помещения, а также своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке платежи за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам;

ж) производить текущий ремонт жилого помещения;

з) при освобождении жилого помещения передать Наймодателю жилое помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии по акту приема-передачи с приложением акта обследования жилого помещения управляющей организацией;

и) нести ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, в случае нарушения ими условий настоящего Договора;

к) при досрочном прекращении настоящего Договора безвозмездно передать Наймодателю нанимаемое жилое помещение с улучшениями, не делимыми без вреда для жилого помещения, если эти улучшения произведены без письменного разрешения Наймодателя. В этом случае стоимость произведенных без письменного согласия Наймодателя улучшений возмещению не подлежит.

При досрочном расторжении настоящего Договора в соответствии с разделом VI настоящего Договора произведенные за счет собственных средств Нанимателем улучшения с письменного согласия Наймодателя подлежат возмещению Наймодателем по их сметной стоимости в ценах, действовавших на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение.

2.3. Обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются с момента заключения договора купли-продажи жилого помещения в соответствии с разделом IV Порядка.

III. Права Сторон

3.1. Наниматель имеет право:

а) требовать от Наймодателя передачи жилого помещения в соответствии со

статьей 676 Гражданского кодекса Российской Федерации и возмещения убытков, если жилое помещение не предоставлено Наймодателем в срок, указанный в настоящем Договоре;

б) при нарушении Наймодателем обязанности по производству ремонтных работ в жилом помещении, занимаемом Нанимателем:

потребовать соответственного уменьшения платы за наем жилого помещения на срок до проведения таких работ Наймодателем;

произвести их собственными силами с покрытием расходов за счет Наймодателя;

потребовать расторжения настоящего Договора и возмещения убытков;

в) вселять по взаимному согласию с Наймодателем и гражданами, постоянно проживающими совместно с ним, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих совместно с ним при условии соблюдения учетной нормы площади жилого помещения, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется. При этом Наймодатель издает дополнительный приказ о вселении в данное жилое помещение других граждан;

г) разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими совместно с ним, и с предварительным уведомлением Наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

д) выкупить жилое помещение в порядке, установленном разделом IV Порядка.

3.2. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

3.3. Наниматель и граждане, постоянно проживающие совместно с ним, пользуются также общим имуществом многоквартирного дома.

3.4. Наниматель, надлежащим образом исполняющий свои обязательства по настоящему Договору, имеет право на зачет произведенных улучшений нанимаемого жилого помещения в счет внесения платы за наем, установленной настоящим Договором.

3.5. Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя выселения из занимаемого жилого помещения и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за все время просрочки, если Наниматель не сдал жилое помещение по окончании срока настоящего Договора либо сдал его несвоевременно.

3.6. Наниматель не вправе передавать жилое помещение или его часть во владение и (или) в пользование третьим лицам, в том числе по договору поднайма или иному договору.

IV. Размер платы и расчеты по договору

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги начисляется с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения и включает в себя:

плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

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

плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается в сумме _____ рублей в месяц.

4.3. Размер платы за наем жилого помещения, указанный в пункте 4.2 настоящего Договора, изменяется Наймодателем в одностороннем порядке на основании решения Кабинета Министров Чувашской Республики об изменении и индексации размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц в соответствии с Методикой установления, изменения и индексации платы за наем жилых помещений государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования, утвержденной постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 16 марта 2009 г. N 79.

4.3.1. Наймодатель обязан направить Нанимателю информацию об изменении и индексации размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади

жилого помещения в месяц способом, позволяющим подтвердить получение Нанимателем такой информации, не позднее чем за 3 месяца до дня изменения и индексации размера платы за наем жилого помещения, указанного в пункте 4.2 настоящего Договора.

4.3.2. Сообщение Наймодателя, содержащее информацию об изменении и индексации размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц, направленное в соответствии с пунктом 4.3.1 настоящего Договора, является приложением к настоящему Договору и не требует внесения изменений в пункт 4.2 настоящего Договора.

4.4. Наниматель вносит плату за наем жилого помещения ежемесячно в размере _____ рублей не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на лицевой счет администрации города Канаш, открытый в Управлении Федерального казначейства по Чувашской Республике, _____.

4.5. В случае, если по акту управляющей организации в жилом помещении, подлежащем предоставлению в наем, необходимо провести капитальный ремонт и Наниматель согласен провести такие работы за свой счет, размер платы за наем жилого помещения уменьшается на сумму затрат, понесенных Нанимателем в связи с ремонтом. Расчет затрат осуществляется по смете, согласованной с управляющей организацией и Наймодателем. Смета прилагается к акту приема-передачи жилого помещения.

4.6. Наниматель ежемесячно вносит плату управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения в размере фактической стоимости затрат, а также за коммунальные услуги по платежному поручению не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет управляющей организации.

Размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

V. Ответственность Сторон

5.1. Наймодатель за непредоставление в течение 10 дней по его вине жилого помещения уплачивает Нанимателю пени в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы месячной платы за наем жилого помещения за каждый день просрочки предоставления жилого помещения.

5.2. При неуплате Нанимателем в срок платы за жилое помещение и коммунальные услуги начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. Начисление пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств и устранения нарушений.

5.4. При нарушении Нанимателем правил пользования жилым помещением и придомовой территорией он обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законодательством порядке.

5.4.1. При несоблюдении Нанимателем [пункта 3.6](#) настоящего Договора Наниматель перечисляет штраф в доход бюджета города Канаш Чувашской Республики на лицевой счет, открытый в Управлении Федерального казначейства по Чувашской Республике, в размере годового размера платы за наем жилого помещения.

5.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

VI. Расторжение договора

6.1. Расторжение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон.

6.2. Если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев;

разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

утраты Нанимателем оснований для отнесения его к категориям граждан, указанным в абзаце первом пункта 1.1 раздела I Порядка;

заключения договора купли-продажи жилого помещения в соответствии с разделом IV Порядка;

передачи жилого помещения или его части во владение и (или) в пользование третьим лицам, в том числе по договору поднайма или иному договору.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния. При этом по желанию Нанимателя Наймодатель обязан в течение 3 месяцев заключить с Нанимателем договор найма иного жилого помещения.

Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.5. Наниматель обязан письменно не позднее чем за 3 месяца уведомить Наймодателя о предстоящем освобождении занимаемого жилого помещения при досрочном расторжении настоящего Договора по желанию Нанимателя.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие совместно с ним, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев заключения договора купли-продажи жилого помещения в соответствии с разделом IV Порядка.

VII. Прочие условия

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения настоящего Договора, рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя, один - у управляющей организации.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

VIII. Юридические адреса Сторон

Наймодатель:

Наниматель:

Приложение
к примерному договору
найма жилого помещения

АКТ приема-передачи жилого помещения

Жилое помещение (квартира) № ____ в доме № ____, корпусе № ____ по улице _____ в _____, общей площадью ____ кв. метров, жилой площадью ____ кв. метров:

- а) год постройки _____;
- б) этажность дома _____;
- в) этаж размещения жилого помещения _____;
- г) планировка и благоустройство жилого помещения _____

_____;

- д) материал стен _____;
- е) физический износ _____;
- ж) особые отметки по техническому состоянию помещения:

_____ передается наймодателем нанимателю по договору найма.

Состояние жилого помещения нанимателю известно, претензий в отношении санитарного и технического состояния жилого помещения, коммунальных сетей и оборудования (в том числе сантехнического) наниматель не имеет.

Наймодатель:

Наниматель:

Приложение № 3

**к Порядку создания муниципального жилищного фонда
коммерческого использования и предоставления
жилых помещений муниципального жилищного фонда
коммерческого использования гражданам, состоящим
в органах местного самоуправления города Канаш на учете
в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях
возмездного пользования и продажи указанных помещений**

Администрация города Канаш Чувашской Республики

От _____
(фамилия, имя, отчество (последнее -
при наличии) гражданина)

_____,
проживающ__ по адресу:

Заявление.

Прошу заключить со мной, _____

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии))

_____,
(серия, номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан)

договор купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда города
Канаш Чувашской Республики коммерческого использования с рассрочкой платежа на срок __
лет/без рассрочки платежа (ненужное зачеркнуть), предоставленного мне по договору найма,
расположенного _____ по _____ адресу:
_____.

Обязуюсь полностью компенсировать затраты на оценку рыночной стоимости жилого
помещения как при заключении договора купли-продажи жилого помещения, так и в случае,
если я откажусь от заключения или мне будет отказано в заключении указанного договора.

К заявлению прилагаю следующие документы (копии документов) (наименование и
номер документа, кем и когда выдан):

Я даю свое согласие в соответствии со статьей 9 Федерального закона "О персональных данных" на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона "О персональных данных", с представленными мной сведениями.

Настоящее согласие дается на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) (подпись)

Совершеннолетние члены семьи с заявлением согласны:

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) (подпись) ;

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) (подпись) ;

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) (подпись) ;

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) (подпись)

Заявление принято _____ 20__ г.

(должность лица, принявшего (подпись, дата) (расшифровка подписи)
заявление)

Приложение № 4

**к Порядку создания муниципального жилищного фонда
коммерческого использования и предоставления
жилых помещений муниципального жилищного фонда
коммерческого использования гражданам, состоящим
в органах местного самоуправления города Канаш на учете
в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на условиях
возмездного пользования и продажи указанных помещений**

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР
купи-продажи жилого помещения**

г. _____ 20__ г.

Администрация города Канаш Чувашской Республики в лице _____,
действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем "Продавец",
и _____, гражданин

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), дата рождения)

(серия, номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан) зарегистрированный по
месту жительства по адресу: _____

действующий от своего имени и от имени несовершеннолетнего _____

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), дата рождения)

и именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, совместно именуемые
"Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. На основании распоряжения администрации города Канаш Чувашской Республики
от _____ № _____ Продавец обязуется передать в
собственность Покупателя на условиях, изложенных в настоящем Договоре, жилое
помещение (квартиру), находящееся по адресу: Чувашская Республика,
г. _____, ул. _____, д. __, корп. __, кв. __ (далее -
жилое помещение), а Покупатель - принять жилое помещение в собственность и уплатить
за него денежную сумму, указанную в пункте 4 настоящего Договора.

2. Отчуждаемое жилое помещение общей площадью ___ кв. метров, жилой
площадью ___ кв. метров состоит из ___ жилых комнат жилой площадью ___ кв.
метров, _____, что подтверждается техническим планом

(кем и когда составлен технический план, его реквизиты)

3. Отчуждаемое жилое помещение принадлежит муниципальному образованию город
Канаш Чувашской Республики на праве собственности на основании _____,
о
чем в Единый государственный реестр недвижимости _____ 20__
г. внесена запись регистрации N _____.

4. Выкупная стоимость жилого помещения согласно
от _____

N _____

(указать документ, подтверждающий стоимость жилого помещения,
организацию, проводившую оценку)

составляет _____ (_____) рублей.

5. Покупатель обязан оплатить стоимость/часть стоимости (ненужное зачеркнуть) жилого помещения в сумме _____ (_____) рублей не позднее _____* после дня государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение путем перечисления денежных средств на счет _____.

Оставшуюся сумму задолженности Покупатель оплачивает ежемесячно в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на счет _____.

6. Продавец гарантирует, что жилое помещение никому не отчуждено, в доверительное управление не передано, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, не является предметом какого-либо обязательства, на него не обращено взыскание, к нему не применены меры по обеспечению иска, оно не обременено правами третьих лиц или обязательствами Продавца в отношении третьих лиц по поводу жилого помещения.

7. Продавец передал, а Покупатель принял продаваемое жилое помещение в том качественном и пригодном для проживания состоянии, как оно есть на день подписания Договора, с имеющимся на момент подписания Договора санитарно-техническим, электро- и другим оборудованием.

Покупатель претензий к состоянию жилого помещения не имеет.

8. Настоящим Договором обязательство Продавца по передаче жилого помещения и обязательство Покупателя принять жилое помещение считается исполненным без дополнительного подписания передаточного акта.

9. Содержание статей 288, 290, 292, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам известно.

10. Переход права собственности на жилое помещение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. Стороны в течение 10 рабочих дней со дня заключения настоящего Договора обращаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике с полным комплектом документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

12. Расходы, связанные с заключением настоящего Договора и государственной регистрацией перехода права собственности на жилое помещение, несет Покупатель.

13. Жилое помещение переходит в собственность Покупателя в день государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Жилое помещение будет находиться в залоге у Чувашской Республики до момента полного расчета по настоящему Договору.

14. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

15. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора, не находятся в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения, не находятся под влиянием обмана, насилия, угрозы, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить эту сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Во всех остальных вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

16. За просрочку платежа Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

17. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации.

18. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

19. Настоящий Договор составлен и подписан в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, один - у Продавца и один- у Покупателя.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Покупатель

(подпись)

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) (подпись)

* 20 рабочих дней, за исключением случаев использования средств материнского (семейного) капитала, предусмотренного [Федеральным законом](#) "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", и (или) средств республиканского материнского (семейного) капитала, предусмотренного [Законом](#) Чувашской Республики "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", в которых срок оплаты устанавливается не позднее 80 календарных дней.