



Объединение организаций профсоюзов Рес-
публики Марий Эл

Отдел правовой и жилищно-бытовой работы

В помощь профсоюзному активу

ВАШИ ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА

ГОСУДАРСТВЕННОЕ И МУНИЦИПАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

г. Йошкар-Ола
2014 г.

Конституцией РФ закреплено право каждого гражданина России на жилище. Государство поощряет жилищное строительство, содействует в предоставлении жилища некоторым категориям граждан бесплатно или на доступных условиях.

Жилые помещения представляют собой недвижимое имущество и могут быть предметом купли-продажи и других гражданско-правовых сделок.

Жилье может находиться в собственности граждан или юридических лиц, а также в государственной или муниципальной собственности. В соответствии со строгими правилами, установленными законом, государственное и муниципальное жилье предоставляется в пользование отдельным категориям граждан на условиях социального найма.

При подготовке материала использовалась электронная версия
справочной информационной системы «Гарант».

СОДЕРЖАНИЕ

Жилищные права членов семьи.....	3
Жилищные права детей.....	6
Жилье социального найма	7
Договор социального найма	10
Служебное жилье и общежития	11
Договор коммерческого найма.....	12
Информация о признании граждан малоимущими в целях предоставления по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и принятия их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях	15
Образцы заявлений в администрацию гор. Йошкар-Ола.....	16
Закон Республики Марий Эл 11 мая 2005 г. № 13-З «О регулировании отдельных жилищных отношений в Республике Марий Эл».....	21
ПРИКАЗ Министерства здравоохранения РФ от 29 ноября 2012 г. № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире».....	32

Жилищные права членов семьи

По общему правилу к членам семьи собственника или нанимателя жилого помещения относятся проживающие совместно с ним в этом жилом помещении его супруг, а также его дети и родители. Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы могут быть признаны членами семьи, если они вселены собственником или нанимателем в качестве членов своей семьи.

В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Собственник жилого помещения может в исключительных случаях вселять таких граждан в качестве членов семьи без обращения в суд.

Члены семьи нанимателя жилого помещения должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения. При вселении нового члена семьи изменяется соответствующий договор социального найма – в нем необходимо указать нового члена семьи. Вселение нового члена семьи возможно только при наличии письменного согласия всех членов семьи, проживающих в этом жилом помещении (в том числе временно отсутствующих). Исключением является вселение к родителям их несовершеннолетних детей. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, если после их вселения жилая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы (постановлением Главы Администрации города Йошкар-Олы от 09.06.2006 г. № 1386 учетная норма площади жилого помещения на территории муниципального образования «Город Йошкар-Ола» установлена в размере 14,5 кв.м общей площади на одного члена семьи).

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

Временное отсутствие членов семьи, в том числе в связи с осуждением к лишению свободы, не может служить основанием для лишения права пользования жилым помещением.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования этим жилым помещением наравне с самим собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Такое соглашение может, в частности, предусматривать запрет на использование членом семьи какой-либо комнаты или, наоборот, закреплять список комнат и помещений, которыми может пользоваться член семьи собственника.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования этим жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

За бывшим членом семьи собственника жилого помещения может быть сохранено право пользования жилым помещением, если:

- у него отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;
- его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.

В подобных случаях право пользования жилым помещением может быть сохранено за бывшим членом семьи собственника на определенный срок на основании решения суда. Суд вправе при этом обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Закон не устанавливает максимально и минимально возможные сроки. Сроки определяются индивидуально в каждом конкретном случае.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между ним и собственником. Закон не запрещает обращаться в суд за продлением установленного решением суда срока, на который за бывшим членом семьи может быть сохранено право пользования жилым помещением. Таким образом, при наличии обстоятельств, не позволяющих бывшему члену семьи собственника жилого помещения обеспечить себя иным жилым помещением, суд может продлить этот срок.

Право пользования жилым помещением бывшего члена семьи может прекратиться досрочно:

- одновременно с прекращением права собственности на это жилое помещение этого собственника (например, при продаже квартиры);
- если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права. В этом случае необходимо соответствующее решение суда.

Продажа жилого дома является основанием для прекращения права пользования жилым помещением всеми членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Следует иметь в виду: если жилое помещение было приобретено супругами во время брака, оно является совместной собственностью супругов. Если регистрация жилого помещения была осуществлена на одного из супругов, оспорить это можно через суд. Семейным Кодексом РФ установлено равенство долей супругов, если иное не предусмотрено брачным договором, однако в определенных случаях возможно отступление от принципа равенства долей, что должно быть обосновано и мотивировано в судебном решении.

Не будет являться совместной собственностью супругов имущество, полученное во время брака одним из них в дар или по наследству.

Супруги могут заключить соглашение об определении долей в общей совместной собственности и заверить его у нотариуса. Если при этом возникает спор, он решается в судебном порядке. Как правило, паевой взнос за коопе-

ративную квартиру выплачивается семьей из общего семейного бюджета в течение нескольких лет после вселения в нее. Однако официально членом кооператива может быть один из супругов, и после выплаты всего паевого взноса именно на его имя оформляется свидетельство о праве собственности на квартиру. Право собственности на квартиру в этом случае возникает также и у его супруга, в браке с которым он состоял в период выплаты паенакопления. Пай, выплаченный из семейного бюджета, - такая же совместная собственность супругов, как и любое другое имущество, нажитое ими в период брака. С выплатой пая совместной собственностью становится и квартира. Не имеет значение, до или после расторжения брака супруг получил свидетельство о праве собственности. Важно лишь, чтобы паевой взнос был выплачен в период брака.

Если кооперативная квартира получена в дар, перешла по наследству или представляет собой добрачное имущество одного из супругов, она считается его частной собственностью.

После выплаты пая у члена ЖСК и его супруги (супруга) возникает общая долевая собственность на квартиру. Другие члены семьи не вправе претендовать на кооперативную квартиру как на общую собственность. Они могут получить ее только по наследству.

Член ЖСК, полностью внесший пай за квартиру, получает справку об этом с подписями председателя и главного бухгалтера ЖСК, и на основании такой справки в регистрационном отделе производится соответствующая запись и выдается свидетельство о собственности. При этом не должны нарушаться интересы супруга, который не является членом ЖСК (в том числе и бывшего супруга).

Право на приватизацию занимаемого жилого помещения является личным имущественным правом каждого гражданина и не может быть передано никакому другому лицу.

Приватизацию можно считать сделкой между гражданином и государством, которое выступает как собственник жилья. Сделка эта безвозмездна, гражданин приобретает право собственности на квартиру бесплатно - средства семейного бюджета на это не расходуются. Квартира в этом случае переходит в собственность гражданина как имущество по безвозмездной сделке (как по договору дарения), следовательно, является только его собственностью.

Если по договору приватизации квартира передается сразу обоим супругам, ее можно считать имуществом, нажитым супругами в период брака (супружеской собственностью) так же, как и любое другое имущество, которое было подарено обоим супругам или завещано им.

Если все члены семьи (включая супругов), проживающие в квартире по договору найма, приватизировали ее в совместную собственность, то все они являются в равной степени собственниками. Супружеская собственность в этом случае никак отдельно не выделяется.

Жилищные права и обязанности супругов можно урегулировать в брачном договоре. С его помощью супруги могут предусмотреть подобные ситуа-

ции или просто избежать их. Поскольку основанием возникновения права пользования жилым помещением у супруга, не являющегося собственником, является регистрация брака, то и основанием прекращения этого права можно установить регистрацию расторжения брака. В брачном договоре супруги могут определить срок, в течение которого второй супруг обязан освободить жилплощадь первого супруга после расторжения брака.

Жилищные права детей

Законодательство ставит жилищные права детей под особую защиту.

Так, в силу норм Семейного кодекса РФ об обязанностях родителей в отношении своих детей, ребенок сохраняет право пользования жилым помещением родителя-собственника после расторжения брака между его родителями.

Жилые помещения, в которых проживают несовершеннолетние, можно обменивать только с предварительного согласия органов опеки и попечительства. В согласии на обмен будет отказано, если в результате него будут нарушены права или законные интересы детей. Решение органа опеки и попечительства об отказе или согласии на обмен предоставляется заявителю в письменной форме в течение 14 рабочих дней со дня подачи заявления. С 1 января 2013 г. предоставление заявителям решений об отказе или согласии на обмен жилыми помещениями может осуществляться через многофункциональный центр.

Продажа жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника этого жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы этих лиц, допускается также только с согласия органа опеки и попечительства. Если отчуждение жилого помещения произойдет без соблюдения этого требования, такая сделка будет признана ничтожной.

Как отметил Конституционный Суд РФ, сложившаяся правоприменительная практика не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка - вопреки установленным законом обязанностям родителей - нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

В некоторых случаях ребенок сохраняет право пользования жильем по договору соцнайма, когда родители принудительно выселяются из нее.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), имевшие закрепленное жилое помещение (право пользования жильем социального найма или жильем специализированного фонда), сохраняют свои права на него на весь период отсутствия:

- пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания населения;
- учебы в учреждениях всех видов профессионального образования независимо от форм собственности;
- службы в рядах Вооруженных Сил Российской Федерации;
- нахождения в учреждениях, исполняющих наказание в виде лишения свободы.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после своего возвращения из перечисленных выше учреждений обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм.

Если несовершеннолетние остались проживать в жилом помещении одни, независимо от того, будут ли они определены в детское учреждение, в приемную семью и т.п., их законные представители (опекуны, попечители, администрация соответствующего учреждения) обязаны в трехмесячный срок с момента устройства ребенка оформить договор передачи жилого помещения в собственность ребенка (приватизировать) и в случае длительного отсутствия там несовершеннолетнего принять меры для его использования в интересах ребенка, например, сдавать с обязательным зачислением средств на личный счет несовершеннолетнего. Продажа жилых помещений, принадлежащих на праве собственности несовершеннолетним, производится в исключительных случаях.

Жилье социального найма

Право на бесплатное жилье по договору социального найма имеют малоимущие граждане, в установленном порядке признанные нуждающимися в жилых помещениях.

Встать на учет в качестве нуждающихся в жилье граждан можно в органе местного самоуправления по месту жительства либо через многофункциональный центр, подав соответствующее заявление. Законодательством предусмотрены случаи, когда заявление можно подать и не по месту жительства.

Статьей 2 Закона Республики Марий Эл «О регулировании отдельных жилищных отношений в Республике Марий Эл» от 11 мая 2005 года № 13-3 определен порядок признания граждан малоимущими в целях предоставления по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Если гражданин недееспособен, заявление (подписанное всеми проживающими вместе с ним дееспособными членами семьи) может подать его законный представитель.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Некоторые документы, а также их копии можно не подавать – они будут получены органом, осуществляющим принятие на учет по межведомственным запросам.

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, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается многофункциональным центром.

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления документов. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр этот срок исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в орган, осуществляющий принятие на учет.

В принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении может быть отказано, если:

- не представлены все необходимые для постановки на учет документы;
- ответ на межведомственный запрос не подтверждает право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- представлены документы, на основании которых гражданин не может быть признан нуждающимся в жилом помещении;
- не истек 5-летний срок со дня совершения гражданином намеренных действий по ухудшению своих жилищных условий. 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. Если гражданин совершил такую сделку менее чем за 5 лет до подачи заявления, в постановке на учет ему будет отказано.

Жилищный кодекс РФ предусматривает принцип очередности в предоставлении гражданам жилых помещений. Начиная с марта 2005 года, существует 2 самостоятельные очереди граждан, имеющих право на получение от государства жилого помещения.

Одна из таких очередей состоит из нуждающихся в жилье малоимущих граждан. Такой статус признается за гражданином органом местного самоуправления с учетом дохода, приходящегося на каждого члена его семьи, и стоимости имущества, находящегося в их собственности и подлежащего нало-

гообложению. Порядок определения размера дохода и стоимости имущества определяется органами государственной власти РФ.

Вместе с тем жилыми помещениями обеспечиваются и иные категории граждан, не являющихся малоимущими. Решение этого вопроса относится к компетенции федеральных и региональных властей.

Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, признаются:

– не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника;

– являющиеся нанимателями и собственниками жилых помещений либо членами их семей и обеспеченные общей жилой площадью на одного члена семьи менее учетной нормы;

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

– являющиеся нанимателями или собственниками жилых помещений либо членами их семей и проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе их семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющие иного жилого помещения.

Нуждающиеся ставятся на учет и обеспечиваются жилыми помещениями в порядке очередности (исходя из времени принятия на учет).

Вне очереди жилые помещения предоставляются:

– гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и не подлежащими ремонту или реконструкции;

– детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, не достигшим возраста 23 лет;

– гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний. Список заболеваний:

1. Активные формы туберкулеза с выделением микобактерий туберкулеза.

2. Злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями.

3. Хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями.

4. Эпилепсия с частыми припадками.

5. Гангрена конечностей.

6. Гангрена и некроз легкого.

7. Абсцесс легкого.

8. Пиодермия гангренозная.

9. Множественные поражения кожи с обильным отделяемым.

10. Кишечный свищ.

11. Уретральный свищ.

Участники Великой Отечественной войны, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на обеспечение жильем за счет средств фе-

дерального бюджета. Это право дается один раз. Предусмотрено, что обеспечение жильем можно заменить единовременной денежной компенсацией по желанию инвалида. Размер компенсации определяется исходя из общей площади жилья в 36 кв. м и средней рыночной стоимости 1 кв. м по региону. Порядок выплаты таких компенсаций устанавливается законодательством субъектов РФ.

Право на обеспечение жильем за счет федерального бюджета имеют все нуждающиеся в улучшении жилищных условий и вставшие на учет ветераны Великой Отечественной войны. Члены семей погибших (умерших) инвалидов и имеющих право на соответствующую социальную поддержку участников войны имеют право на обеспечение жильем по норме 22 кв. м. общей площади на одного человека.

Открытым остается вопрос, как быть с очередью, которая имела место до принятия ныне действующего Жилищного кодекса РФ. С 1 марта 2005 г. решение этой проблемы зависит от органов местной власти, но при этом частично предполагается сохранение источников федеральных ассигнований на финансирование местной жилищной политики по отношению к отдельным категориям граждан (так называемым федеральным льготникам).

Договор социального найма

На основании решения (в срок, установленный в решении) о предоставлении жилья по договору социального найма заключается соответствующий договор социального найма. Жилое помещение должно предоставляться по месту жительства граждан (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. При определении общей площади должна учитываться площадь жилого помещения, находящегося у гражданина в собственности.

Особенности договора социального найма заключаются в следующем:

- в качестве наймодателя выступают органы государственной власти или муниципальные образования;
- в качестве нанимателя выступает физическое лицо (не организация);
- по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор перезаключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении;
- проживающие по договору социального найма совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору наравне с нанимателем;
- плата за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с единой тарификацией.

Норма предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании

уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов (в г. Йошкар-Оле от 16 до 18 квадратных метров).

При заселении одной комнаты лицами разного пола (кроме супругов) требуется их согласие.

Служебное жилье и общежития

Служебные помещения и общежития входят в специализированный жилищный фонд.

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

Служебные жилые помещения предоставляются в виде отдельной квартиры из государственного или муниципального жилищного фондов. Основанием для предоставления служебного помещения являются:

- трудовой договор;
- контракт;
- документ о назначении (избрании) на государственную (выборную) должность.

Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной или выборной должности. Прекращение трудовых либо должностных отношений, а также увольнение со службы являются основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов. Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения. Они должны быть укомплектованы мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

Жилая площадь в общежитиях предоставляется из расчета не менее 6 кв. м на одного человека.

Основанием для вселения и дальнейшего проживания в служебных жилых помещениях и комнатах общежития является договор найма служебного жилого помещения, который заключается после принятия решения о предоставлении такого помещения. Наниматель не вправе осуществлять обмен помещения, а также передавать его в поднаем. В договоре найма указываются члены семьи нанимателя. Он заключается в письменной форме.

Договор прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения или по иным предусмотренным законом основаниям. Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача его в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влекут за собой прекращение договора найма, за исключением случаев, если новый собственник или юридическое лицо, которому передано помещение, являются стороной трудового договора с работником - нанимателем помещения.

В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить помещения, которые они занимали по этим договорам. В случае отказа граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

Вместе с тем не могут быть выселены без предоставления других жилых помещений следующие категории граждан:

- члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов Федеральной службы безопасности, таможенных органов РФ, 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;

- пенсионеры по старости;

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

- 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.

Примечание. Все эти граждане не должны быть нанимателями (членами их семей) жилых помещений по договорам социального найма либо собственниками (членами их семей) жилых помещений, и должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Договор коммерческого найма

По договору найма собственник жилого помещения (наймодатель) обязуется предоставить его за плату во владение и пользование для проживания в нем другой стороне - нанимателю. Нанимателями по договорам найма жилого помещения могут быть только дееспособные граждане.

Договор найма должен быть заключен в письменной форме, иначе он может быть признан недействительным. Жилое помещение должно быть пере-

дано нанимателю свободным и в состоянии, пригодном для проживания в нем людей. В тексте договора арендуемое помещение должно быть максимально индивидуализировано (место расположения в доме, метраж, количество комнат и т.п.). Если помещение сдается вместе с мебелью и прочей обстановкой, она также должна быть отражена в тексте договора (желательно - с оценкой).

Срок заключения договора не должен превышать 5 лет. Добросовестный наниматель (исправно вносящий оплату и выполняющий все другие условия найма) по истечении этого срока имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок, который будет установлен сторонами.

Наниматель может использовать нанимаемое жилье исключительно для проживания. Возможные переустройство, реконструкция, перепланировка могут быть произведены только с согласия наймодателя.

Наниматель обязан соблюдать:

- правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, а также правила пользования коммунальными услугами (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, вывоза твердых и жидких бытовых отходов);

- правила пожарной безопасности при топке печей, кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

Если иное не оговорено договором, на нанимателя возлагается обязанность по текущему ремонту квартиры - побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирной электропроводки. Но если выполнение таких работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта жилого дома, эти работы производятся за счет наймодателя. Стороны могут установить в договоре иные условия текущего ремонта (например, ремонт может производиться за счет наймодателя - собственника жилого помещения).

Периодичность и сроки текущего ремонта законодательством не регламентируются, а определяются по соглашению сторон.

Основная обязанность нанимателя - своевременная оплата за пользование жилым помещением. Порядок и сроки ее осуществления оговариваются сторонами в договоре.

При выезде из помещения на другое постоянное место жительства наниматель обязан освободить и сдать наймодателю жилое и подсобные помещения, санитарно-техническое и иное оборудование в надлежащем состоянии. Невыполнение нанимателем работ по текущему ремонту, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируется в акте сдачи жилого помеще-

ния. Стоимость ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются нанимателем.

С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. Для несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

Нанимателю может быть предоставлено право на сдачу жилого помещения в поднаем, однако, в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на одного человека, должен быть не меньше установленной нормы. Срок договора поднайма жилого помещения не может превышать срока договора найма жилого помещения.

Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам. Наймодатель может запретить их проживание при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок временного проживания не может превышать 6 месяцев.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением, ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Они обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного срока проживания, а если срок не согласован, не позднее 7 дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим.

Наймодатель обязан обеспечить нанимателю свободное пользование коммунальными услугами в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива, отвечающими параметрам качества, надежности и экологической безопасности, соответствующими уровню их оплаты и состоянию основных фондов коммунального хозяйства.

Если наниматель не исполняет свои обязанности по договору, наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Сначала он ставит перед нанимателем вопрос об устранении в оговоренный срок условий, приводящих к выселению. После истечения этого срока наймодатель может требовать выселения нарушителя в судебном порядке.

Переход права собственности на занимаемое жилое помещение к другому лицу (юридическому или физическому) не является основанием для изменения или расторжения договора найма жилого помещения.

**Информация о признании граждан малоимущими
в целях предоставления по договорам социального найма
жилых помещений муниципального жилищного фонда
и принятии их на учет в качестве нуждающихся
в жилых помещениях**

В соответствии с ч. 2 ст. 49 ЖК РФ жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются по договорам социального найма малоимущим гражданам, признанным таковыми органами местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Статьей 2 Закона Республики Марий Эл «О регулировании отдельных жилищных отношений в Республике Марий Эл» от 11 мая 2005 года № 13-З (в ред. Закона РМЭ от 06.07.2006 г. № 37-З) определен порядок признания граждан малоимущими в целях предоставления по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Граждане признаются малоимущими в целях предоставления по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, если размер дохода, приходящегося на каждого члена их семьи, и стоимость недостаточны для накопления денежных средств, необходимых для приобретения жилого помещения по средней рыночной стоимости жилья в данном муниципальном образовании по норме предоставления жилья в данном муниципальном образовании за период времени, установленный органом местного самоуправления.

Признание гражданина малоимущим производится органом местного самоуправления на основании личного заявления гражданина с предоставлением сведений о размере дохода заявителя и членов его семьи, а также перечня движимого и недвижимого имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности заявителя и членов его семьи.

Для принятия решения о признании гражданина малоимущим органом местного самоуправления производится сравнение размера возможных денежных накоплений заявителя и членов его семьи за определенный период накопления и средней рыночной стоимости жилого помещения по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

Образцы заявлений в администрацию гор. Йошкар-Ола

Мэру города Йошкар-Олы _____

От гр. _____
(ФИО, дата рождения)

паспорт _____
(серия, номер, кем и когда выдан)

номер страхового свидетельства обязательного
пенсионного страхования _____
проживающего(ей) по адресу: _____

телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу признать меня и членов моей семьи **малоимущими** в целях принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в соответствии с ч. 2 ст. 49 ЖК РФ и ст. 2 Закона Республики Марий Эл от 11.05.2005 г. № 13-3 «О регулировании отдельных жилищных отношений в Республике Марий Эл».

Моя семья состоит из _____ человек(а):

супруг(а) _____
(ФИО, дата рождения)

сын(дочь) _____
(ФИО, дата рождения)

сын(дочь) _____
(ФИО, дата рождения)

сын(дочь) _____
(ФИО, дата рождения)

другие члены семьи:

_____ (степень родства, ФИО, дата рождения)

_____ (степень родства, ФИО, дата рождения)

_____ (степень родства, ФИО, дата рождения)

Дополнительно о себе сообщаю, что являюсь _____
(сирота, участник ЧАЭС, вынужденный переселенец, многодетная семья, инвалид общего заболевания, семья, имеющая ребенка инвалида, ветеран боевых действий и т.д.)

«_____» _____ 20____ г.

подпись _____

С заявлением о признании малоимущими в целях предоставления по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда представляются следующие документы:

1. Копия (и) паспортов;
2. Документы о составе семьи (свидетельство о заключении (расторжении) брака, свидетельства о рождении детей (несовершеннолетних), судебные и иные решения);
3. Копия поквартирной карточки (домоуправление) или домовой книги;
4. Копия финансового лицевого счета (домоуправление – бухгалтерия);
5. Правоустанавливающие документы на жилое помещение, занимаемое заявителем и членами его семьи (копия: ордера, свидетельства регистрации, права собственности на жилое помещение или договора социального найма);
6. Справка из органов технической инвентаризации и технического учета, подтверждающая наличие или отсутствие у заявителя и совместно проживающих членов семьи недвижимого имущества на праве собственности;
7. Справка о заработной плате с места работы за 12 месяцев (форма НДФЛ-2), о размере получаемой пенсии, стипендии и иные документы, подтверждающие размер доходов заявителя и членов его семьи, для индивидуальных предпринимателей – налоговые декларации о доходах за расчетный период (один календарный год, непосредственно предшествующий месяцу подачи заявления) с отметкой налогового органа о принятии;
8. Документы, подтверждающие место работы (учебы) заявителя и членов его семьи (заверенная копия трудовой книжки, справка из учебного заведения и т.д.), либо справка ГУ «Йошкар-Олинский городской центр занятости населения г. Йошкар-Олы»;
9. Документы, подтверждающие сведения о стоимости принадлежащего на праве собственности заявителю и членам его семьи налогооблагаемого движимого и недвижимого имущества;
10. Копия технического паспорта на транспортное средство и его стоимость (при наличии).

Мэру города Йошкар-Олы _____
От гр. _____
(ФИО, дата рождения)

паспорт _____
(серия, номер, кем и когда выдан)

номер страхового свидетельства обязательного
пенсионного страхования _____
проживающего(ей) по адресу: _____

телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу признать меня и членов моей семьи **нуждающимися** в жилых помещениях по основаниям, установленным ст. 51 ЖК РФ для _____

Моя семья состоит из _____ человек(а):

супруг(а) _____
(ФИО, дата рождения)

сын(дочь) _____
(ФИО, дата рождения)

сын(дочь) _____
(ФИО, дата рождения)

сын(дочь) _____
(ФИО, дата рождения)

другие члены семьи:

_____ (степень родства, ФИО, дата рождения)

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копии паспортов **всех совместно проживающих членов семьи**;
- документы о составе семьи (свидетельство о заключении (расторжении) брака, свидетельства о рождении детей (несовершеннолетних), судебные и иные решения);
- копия поквартирной карточки (домоуправление) или выписка из домовой книги;
- копия финансового лицевого счета (домоуправление – бухгалтерия) или справка органа технической инвентаризации и технического учета с указанием общей площади дома и физического износа (Советская, 173);
- справка из органов технической инвентаризации и технического учета, подтверждающая наличие или отсутствие у **заявителя и совместно проживающих членов семьи** недвижимого имущества на праве собственности (Советская, 173).

«_____» _____ 20____ г.

подпись _____

Примечания

Дополнительно сообщаем, что постановлением Главы Администрации города Йошкар-Олы от 09.06.2006 г. № 1386 установлена учетная норма площади жилого помещения на территории муниципального образования «Город Йошкар-Ола» в размере 14,5 кв.м. общей площади на одного члена семьи.

Согласно ст. 53 ЖК РФ 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 намеренных действий.

Закон Республики Марий Эл
11 мая 2005 г. № 13-З
«О регулировании отдельных жилищных отношений
в Республике Марий Эл»

Принят Государственным Собранием Республики Марий Эл
28 апреля 2005 года

Настоящий Закон в соответствии с **Конституцией** Российской Федерации, **Жилищным кодексом** Российской Федерации в пределах полномочий Республики Марий Эл определяет категорию граждан, имеющих право на получение по договорам социального найма жилых помещений жилищного фонда Республики Марий Эл, порядок определения органами местного самоуправления размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности каждого члена семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, порядок ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, регулирует другие жилищные отношения.

Статья 1. Категория граждан, имеющих право на получение по договорам социального найма жилых помещений жилищного фонда Республики Марий Эл.

Граждане, проживающие по договорам социального найма в жилых помещениях жилищного фонда Республики Марий Эл, признанных непригодными для проживания в **порядке**, установленном органами государственной власти Российской Федерации, имеют право на получение по договорам социального найма жилых помещений жилищного фонда Республики Марий Эл.

Статья 2. Порядок признания граждан малоимущими в целях предоставления по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

1. Граждане признаются малоимущими в целях предоставления по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, если размер дохода, приходящегося на каждого члена их семьи, и стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, недостаточны для накопления денежных средств, необходимых для приобретения жилого помещения по средней рыночной стоимости жилья в данном муниципальном образовании по норме предоставления жилья по договору социального найма, за период времени, установленный органом местного самоуправления.

2. Признание гражданина малоимущим производится уполномоченным органом муниципального образования (далее – орган местного самоуправления) на основании личного заявления гражданина (лица, являющегося его представителем в соответствии с законодательством Российской Федерации), в котором указываются размер дохода заявителя и членов его семьи, а также перечень движимого и недвижимого имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности заявителя и членов его семьи. С заявлением представляются следующие документы:

копия паспорта или иной документ, удостоверяющий личность;

документы о составе семьи (свидетельство о заключении (расторжении) брака, свидетельства о рождении детей, судебные и иные решения, справки о зарегистрированных по месту жительства гражданина-заявителя членах его семьи);

правоустанавливающие документы на жилое помещение, занимаемое заявителем и членами его семьи;

выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, справка из органов технической инвентаризации и технического учета, подтверждающая наличие или отсутствие у заявителя и членов его семьи недвижимого имущества на праве собственности, копия технического паспорта на транспортное средство (при наличии);

справки о заработной плате с места работы, о размере получаемой пенсии, стипендии и иные документы, подтверждающие размер доходов заявителя и членов его семьи, для индивидуальных предпринимателей - налоговые декларации о доходах за расчетный период с отметкой налогового органа о принятии;

документы, подтверждающие место работы (учебы) заявителя и членов его семьи;

документы, подтверждающие сведения о стоимости принадлежащего на праве собственности заявителю и членам его семьи налогооблагаемого движимого и недвижимого имущества.

Орган местного самоуправления вправе самостоятельно запрашивать у уполномоченных органов необходимую информацию для подтверждения имущественного положения заявителя и членов его семьи.

Если граждане не имеют возможности подтвердить документально какие-либо виды своих доходов, за исключением доходов от трудовой и предпринимательской деятельности, им предоставляется право самостоятельно декларировать такие доходы в заявлении о признании их малоимущими.

3. Документы, учитываемые при признании граждан малоимущими, представляются в подлинниках или в копиях, заверенных в установленном порядке органами государственной власти или органами местного самоуправления, а также организациями и предприятиями, выдавшими соответствующий документ.

4. Для принятия решения о признании гражданина малоимущим органом местного самоуправления производится сравнение размера возможных денеж-

ных накоплений заявителя и членов его семьи за определенный период накопления и средней рыночной стоимости жилого помещения по норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма по следующей формуле:

$$(Д \times n - К \times ПМ) \times 12 \times ПН + СИ < n \times Ц \times НП,$$

где Д – среднемесячный доход, приходящийся на каждого члена семьи, рассчитанный в порядке, установленном настоящим Законом;

n – количество членов семьи;

К – установленный органом местного самоуправления коэффициент к величине прожиточного минимума (не может быть менее 1);

ПМ – сума величин прожиточного минимума членов семьи за месяц, предшествующий месяцу подачи заявления;

ПН – период накопления (количество лет) денежных средств на приобретение жилого помещения, установленный органом местного самоуправления;

СИ – стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи, рассчитанная в порядке, установленном настоящим Законом;

Ц – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, соответствующего средним условиям муниципального образования в части состояния жилого помещения и обеспеченности коммунальными услугами;

НП – норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленная органом местного самоуправления.

5. Размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, определяются органами местного самоуправления за расчетный период, равный одному календарному году, непосредственно предшествующему месяцу подачи заявления (далее - расчетный период), на основании представленных гражданами сведений.

Доходы, приходящиеся на каждого члена семьи, учитываются в объеме, остающемся после уплаты налогов и сборов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. При установлении размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, в соответствии с федеральным законодательством учитываются виды доходов, полученные каждым членом семьи в денежной и натуральной форме, а именно:

а) все предусмотренные системой оплаты труда выплаты, учитываемые при расчете среднего заработка в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) средний заработок, сохраняемый в случаях, предусмотренных **трудо-
вым 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 стипендии и материальная помощь, выплачиваемые гражданам в период профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации по направлению органов службы занятости населения, 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 полутора 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 трехлетнего возраста;

ежемесячное пособие женам военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, в период их проживания с мужьями 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 военно-

служащих 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 ими 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 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;

надбавки и доплаты к указанным видам выплат, иные социальные выплаты, установленные органами государственной власти Российской Федерации, органами местного самоуправления, организациями;

е) доходы от имущества, принадлежащего на праве собственности семье (отдельным ее членам) или одиноко проживающим гражданам, к которым относятся:

доходы от реализации и сдачи в аренду (наем) недвижимого имущества (земельных участков, домов, квартир, дач, гаражей), транспортных и иных механических средств, средств переработки и хранения продуктов;

доходы от реализации плодов и продукции личного подсобного хозяйства (многолетних насаждений, огородной продукции, продукционных и демонстрационных животных, птицы, пушных зверей, пчел, рыбы);

ж) другие доходы семьи или одиноко проживающего гражданина, в которые включаются:

денежное довольствие военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, 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, 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;

авторское вознаграждение, получаемое 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, в том числе хозяйства без образования юридического лица;

доходы по акциям и другие доходы от участия в управлении собственностью организации;

алименты, получаемые членами семьи или одиноко проживающими гражданами;

проценты по банковским вкладам;

наследуемые и подаренные денежные средства.

Из дохода семьи или одиноко проживающего гражданина исключается сумма уплаченных алиментов.

7. В доходе семьи или одиноко проживающего гражданина не учитываются:

государственная социальная помощь, оказываемая в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной социальной помощи в виде денежных выплат и натуральной помощи;

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;

денежные средства, уплаченные за обучение членов семьи или одиноко проживающих граждан в образовательных учреждениях, имеющих государственную аккредитацию.

8. Для исчисления среднемесячного дохода, приходящегося на каждого члена семьи, органом местного самоуправления определяется среднемесячный совокупный доход семьи и делится на количество членов семьи. Среднемесячный совокупный доход семьи определяется как сумма среднемесячных доходов каждого члена семьи.

9. При определении размера дохода одиноко проживающих детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа 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 считаются равными прожиточному минимуму, установленному для соответствующей возрастной группы.

При определении размера дохода одиноко проживающих граждан-заявителей, проходивших в течение расчетного периода или его части службу в Вооруженных Силах Российской Федерации или пребывавших в учреждениях, исполняющих наказания в виде лишения свободы, доходы, полученные по месту их нахождения, считаются равными прожиточному минимуму трудоспособного населения.

В случае постановки указанных выше одиноко проживающих граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма повторная оценка уровня получаемых ими доходов производится не позднее чем через год после постановки на учет.

10. При определении стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, учитывается стоимость имущества, находящегося в собственности таких граждан и членов их семьи и подлежащего налогообложению в соответствии с законодательством, в том числе:

жилые и нежилые помещения, дачи и иные здания, строения и сооружения;

транспортные средства;

земельные участки сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, включая земельные участки, занятые строениями и сооружениями.

При определении стоимости имущества, приходящегося на каждого члена семьи в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, не учитываются:

транспортные средства, выданные гражданам на льготных условиях органами социальной защиты населения в соответствии с законодательством;

транспортные средства, находящиеся в розыске, при условии подтверждения факта их угона (кражи) документом, выданным уполномоченным органом;

земельные участки площадью 600 и менее квадратных метров, предоставленные гражданам для ведения садоводства или огородничества.

11. При введении в действие новых налогов или расширении перечня имущества, подлежащего налогообложению в соответствии с **законодательством** Российской Федерации о налогах и сборах, орган местного самоуправления, определяющий стоимость имущества в целях признания граждан малоимущими, сообщает гражданам, отнесенным ранее к категории малоимущих, о необходимости предоставления сведений о стоимости такого имущества для повторного определения общей стоимости имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи.

12. 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 стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими, повторно определяет общую стоимость имущества, подлежащего налогообложению и находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи.

13. Стоимость недвижимого имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, определяется на основании данных органов технической инвентаризации об инвентаризационной стоимости имущества на дату представления документов. В случае несогласия заявителя с произведенной оценкой стоимости недвижимого имущества он вправе обратиться к независимой оценочной организации (оценщику). В этом случае для определения стоимости недвижимого имущества используется акт независимой оценки.

Для определения стоимости земельных участков используются данные о кадастровой стоимости земли, а до ее определения - данные о нормативной цене земли.

Определение стоимости пая в жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных, гаражно-строительных, дачно-строительных и иных потребительских специализированных кооперативах производится на основании сведений, представленных заявителем и заверенных должностными лицами соответствующих кооперативов.

Стоимость иного имущества, а также транспортных средств, подлежащих налогообложению, определяется на основе акта независимой оценки.

14. Стоимость имущества, которым граждане, являющиеся собственниками, не вправе пользоваться и распоряжаться в силу установленных ограничений (арест имущества, судебный спор о праве собственности на имущество), определяется равной нулю вплоть до момента снятия имеющихся ограничений.

15. При оценке стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, не учитываются льготы по налогообложению, предоставленные отдельным категориям налогоплательщиков.

16. В случае если в течение расчетного периода членами семьи 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, 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.

Статья 3. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

1. Для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях граждане (законные представители недееспособных лиц) подают в орган местного самоуправления по месту своего жительства заявление о принятии на учет по форме, утвержденной органом местного самоуправления.

В случае и порядке, которые установлены федеральным законодательством, граждане могут подать заявление о принятии на учет не по месту своего жительства.

2. К заявлению прилагаются:

копия поквартирной карточки или выписка из домовой книги;

копия финансового лицевого счета;

справка органа технической инвентаризации;

документы, подтверждающие состав семьи;

решение органа местного самоуправления о признании гражданина малоимущим (для граждан, встающих на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда);

справка органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии или отсутствии у гражданина и членов его семьи жилых помещений на праве собственности.

3. Заявление регистрируется в Книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в жилых помещениях, которая является документом строгой отчетности и ведется по форме, установленной органом местного самоуправления.

4. Органы местного самоуправления вправе создать общественные комиссии по жилищным вопросам (далее – Комиссия) для предварительного рассмотрения заявлений граждан и представленных документов, а также для проверки жилищных условий заявителей.

Состав Комиссии, порядок ее работы и форма акта проверки жилищных условий заявителей утверждаются органами местного самоуправления.

5. При постановке на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, учитываются все совместно проживающие члены семьи, в том числе временно отсутствующие лица, за которыми сохраняется право на жилое помещение на срок их временного отсутствия.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии гражданина на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление постановке на учет, уведомление о принятии на учет.

7. Граждане считаются принятыми на учет со дня принятия соответствующего решения органом местного самоуправления.

Статья 4. Порядок учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

1. Ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, осуществляется в органах местного самоуправления уполномоченными органами по учету и распределению жилой площади или специально назначенными должностными лицами.

2. Принятые на учет граждане включаются в Книгу учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях (далее - Книга учета), которая ведется в органе местного самоуправления как документ строгой отчетности по форме, установленной органом местного самоуправления.

В Книге учета граждан не допускаются подчистки. Поправки и изменения, вносимые на основании документов, заверяются должностным лицом, на которое возложена ответственность за ведение учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и скрепляются печатью.

3. На каждого гражданина, принятого на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, заводится учетное дело, в котором должны содержаться все представленные им необходимые документы, являющиеся основанием для постановки на учет. Учетному делу присваивается номер, соответствующий номеру в Книге учета.

4. Органы местного самоуправления обеспечивают надлежащее хранение книг учета, списков очередников и учетных дел граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Книги учета и учетные дела граждан, нуждающихся в жилых помещениях, хранятся после предоставления этим гражданам жилого помещения в течение установленного федеральным законодательством срока.

5. Органы местного самоуправления ежегодно, с 1 января по 1 апреля, проводят перерегистрацию граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Для прохождения перерегистрации гражданин обязан представить в уполномоченный орган местного самоуправления сведения, подтверждающие его статус нуждающегося в жилом помещении. В ходе перерегистрации при необходимости дополнительно проверяются жилищные условия очередников. Все изменения, выявленные в ходе перерегистрации, вносятся в учетное дело гражданина и в список очередности.

6. 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, предусмотренных федеральным законом.

Статья 5. Предоставление жилых помещений по договору социального найма.

1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда и жилищного фонда Республики Марий Эл по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке, установленном **Жилищным кодексом** Российской Федерации.

2. Перед предоставлением жилых помещений граждане должны вновь представить в органы местного самоуправления документы, предусмотренные **пунктом 2 статьи 3** настоящего Закона, а также письменное обязательство совершеннолетних членов семьи об освобождении после получения жилого по-

мещения ранее занимаемой жилой площади на условиях социального найма, за исключением случаев предоставления жилого помещения в дополнение к имеющемуся жилому помещению.

3. Если в течение пяти лет перед получением жилого помещения гражданин произвел отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения или произвел иные действия, приведшие к ухудшению жилищных условий, ему предоставляется жилое помещение с учетом размера жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

Действие положений пункта 3 настоящей статьи не подлежит применению в случаях:

1) вселения в жилое помещение в качестве членов семьи граждан, если до вселения эти граждане:

не обладали по предыдущему месту жительства самостоятельным правом пользования жилым помещением;

состояли по предыдущему месту жительства на учете нуждающихся в жилом помещении в том же муниципальном образовании;

безвозмездно передали жилое помещение по предыдущему месту жительства в том же муниципальном образовании органам местного самоуправления или органам государственной власти;

2) расторжения договора пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением по инициативе получателя ренты;

3) признания сделки с жилым помещением недействительной в судебном порядке.

Статья 5.1. Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда Республики Марий Эл.

Порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Республики Марий Эл, а также категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения жилищного фонда Республики Марий Эл, устанавливаются Правительством Республики Марий Эл.

Статья 6. Вступление в силу настоящего Закона.

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после его **официального опубликования.**

ПРИКАЗ
Министерства здравоохранения РФ
от 29 ноября 2012 г. № 987н
«Об утверждении перечня тяжелых форм хронических
заболеваний, при которых невозможно совместное
проживание граждан в одной квартире»

В соответствии со **статьей 51** Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616) и **подпунктом 5.2.107** Положения о Министерстве здравоохранения Российской Федерации, утвержденного **постановлением** Правительства Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 608 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, № 26, ст. 3526), приказываю:

1. Утвердить перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, согласно **приложению**.

2. Настоящий приказ вступает в силу с даты вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации о признании утратившим силу **постановления** Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 25, ст. 2736).

Министр

В. Скворцова

Зарегистрировано в Минюсте РФ 18 февраля 2013 г.
Регистрационный № 27154

**Перечень
тяжелых форм хронических заболеваний, при которых
невозможно совместное проживание граждан в одной квартире**

№ п/п	Наименование заболеваний	Код заболеваний по МКБ-10*
1.	Туберкулез любых органов и систем с бактериовыделением, подтвержденным методом посева.	A15; A17-A19
2.	Злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями.	C00-C97
3.	Хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями.	F20-F29; F30-F33
4.	Эпилепсия с частыми припадками.	G40-G41
5.	Заболевания, осложненные гангреной конечности.	A48.0; E10.5; E11.5; E12.5; E13.5; E14.5; I70.2; I73.1; I74.3; R02
6.	Гангрена и некроз легкого, абсцесс легкого.	J85.0-J85.2
7.	Тяжелые хронические заболевания кожи с множественными высыпаниями и обильным отделяемым.	L10; L12.2; L12.3; L13.0; L88; L98.9
8.	Кишечные свищи, не поддающиеся хирургической коррекции.	K60.4; K60.5; K63.2; N28.8; N32.1; N82.2-N82.4;
9.	Урогенитальные свищи, не поддающиеся хирургической коррекции.	N32.1; N32.2; N36.0; N50.8; N82.0; N82.1