

УТВЕРЖДЕНО

приказом директора

НО «ФЖС ЯНАО»

от 19.12.2022 2022 г. № 02-03/164-09

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке обеспечения жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений при осуществлении комплексного развития территории и развития застроенной территории, в том числе прав собственников нежилых помещений.

Положение о порядке обеспечения жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки (далее – КРТ) и развития застроенной территории (далее – РЗТ), в том числе прав собственников нежилых помещений (далее - Положение), разработано в соответствии с Гражданским, Жилищным, Градостроительным и Земельным законодательством Российской Федерации, Законом Ямало-Ненецкого автономного округа от 30 мая 2005 г. № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» (далее - 36-ЗАО), а также иными нормативно правовыми актами во исполнение заключенных некоммерческой организацией «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд, автономный округ) с муниципальными образованиями в автономном округе договоров РЗТ, КРТ, решений о КРТ, когда Фонд определен юридическим лицом, уполномоченным на осуществление реализации решения о КРТ.

Положение разработано в целях регламентации деятельности структурных подразделений Фонда по организации работы по обеспечению жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений при осуществлении реализации КРТ и РЗТ, в том числе прав собственников нежилых помещений.

Обеспечение имущественных прав собственников земельных участков подлежащих изъятию и расположенных на них объектов недвижимого имущества нежилого назначения осуществляется путем предоставления возмещения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

1. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений при осуществлении комплексного развития территории и развития застроенной территории, путем предоставления возмещения за жилые помещения в денежной форме

1.1. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников расселяемых жилых помещений, в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, при осуществлении КРТ и РЗТ осуществляется путем предоставления возмещения за жилое помещение в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.1.1. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия земельных

участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд с собственником жилого помещения (далее – соглашение об изъятии недвижимого имущества) по форме согласно приложению №1 к настоящему Положению.

1.1.2. Возмещение за жилое помещение путем перечисления денежных средств осуществляется Фондом за счет средств субсидий из окружного бюджета, иных поступлений.

1.1.3. Размер возмещения за жилое помещение включает в себя:

- рыночную стоимость жилого помещения, определенную на основании независимой оценки, проведенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество определенную в соответствии с отчетом независимого оценщика об оценке этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество;

- оплату услуг независимого оценщика, при этом Собственник самостоятельно, до заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества несет расходы по оплате таких услуг, с последующим возмещением Фондом расходов по оценке жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, при предоставлении Собственником документов, подтверждающих произведенные расходы. При этом заказчиком работ по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества может выступать уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо Фонд в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства, об изъятии, Фонда, в таком случае в размер возмещения оплата услуг оценщика не включается;

- иные расходы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.4. Возмещение за жилое помещение путем перечисления денежных средств осуществляется Фондом путем единовременного перечисления денежных средств на лицевой счет Собственника / органа государственной власти или органа местного самоуправления указанный в соглашении об изъятии недвижимого имущества, в течение 90 банковских дней, с момента получения Фондом, после осуществления процедуры государственной регистрации перехода права собственности на изымаемое жилое помещение, следующих оригиналов документов: соглашение об изъятии недвижимого имущества, отчет об оценке рыночной стоимости изымаемого жилого помещения, договор об оказании услуг оценщика, подтверждающие платежные документы к нему, и иные подлежащие выдаче документы, но не позднее сроков, указанных в договоре о КРТ, РЗТ, в случае когда Фонд определен юридическим лицом, уполномоченным на осуществление реализации решения о КРТ не позднее сроков предусмотренных законодательством Российской Федерации. При этом ипотека в силу закона не возникает.

1.1.5. Споры, возникающие с установлением размера возмещения за изымаемое жилое помещение, в том числе в связи с произведенной оценкой рыночной стоимости

изымаемого жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество решаются в судебном порядке.

К юридическим лицам, имеющим на праве собственности жилые помещения подлежащие изъятию в связи с принятием решения о сносе многоквартирного дома, расположенного на территории, в отношении которой принято решение о КРТ, РЗТ, применяются нормы статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным автономным округом в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включенных в границы подлежащей КРТ осуществляется путем предоставления возмещения за жилое помещение в соответствии со статьей 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2.1. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в п. 1.2. настоящего Положения, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - равноценное возмещение).

Предоставление равноценного возмещения осуществляются на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения, уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления и Фондом (как юридическим лицом автономного округа уполномоченным на осуществление реализации решения о КРТ) и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о КРТ, либо в соответствии с договором о КРТ, в случае, если это предусмотрено таким договором о КРТ (далее - договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение).

1.2.2. Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения в денежной форме) с учетом особенностей, предусмотренных статьей 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации.

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

- 1) сведения о сторонах договора;
- 2) сведения о равноценном возмещении за освобождаемое жилое помещение;
- 3) реквизиты принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- 4) перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, в отношении которого заключен договор.

1.2.3. Возмещение за жилое помещение путем перечисления денежных средств осуществляется Фондом за счет средств субсидий из окружного бюджета, иных поступлений.

1.2.4. Размер возмещения за жилое помещение включает в себя:

– рыночную стоимость жилого помещения, определенную на основании независимой оценки, проведенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

– рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество определенную в соответствии с отчетом независимого оценщика об оценке этого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

– рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество;

– оплату услуг независимого оценщика, при этом Собственник самостоятельно, до заключения договора, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение несет расходы по оплате таких услуг, с последующим возмещением Фондом расходов по оценке жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, при предоставлении Собственником документов, подтверждающих произведенные расходы. При этом заказчиком работ по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества может выступать уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо Фонд в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии Фонда, в таком случае в размер возмещения оплата услуг оценщика не включается;

– иные расходы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

1.2.5. Возмещение за жилое помещение путем перечисления денежных средств осуществляется Фондом путем единовременного перечисления денежных средств на лицевой счет Собственника, указанный в соглашении об изъятии недвижимого имущества, в течение 90 банковских дней, с момента получения Фондом, после осуществления процедуры государственной регистрации перехода права собственности на изымаемое жилое помещение, следующих оригиналов документов: договора, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, отчет об оценке рыночной стоимости квартиры, договор об оказании услуг оценщика, подтверждающие платежные документы к нему, и иные подлежащие выдаче документы, но не позднее сроков, указанных в договоре о КРТ, в случае когда Фонд определен юридическим лицом, уполномоченным на осуществление реализации решения о КРТ не позднее сроков предусмотренных законодательством Российской Федерации..

1.2.6. Споры, возникающие с установлением размера возмещения за изымаемое жилое помещение, в том числе в связи с произведенной оценкой рыночной стоимости изымаемого жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество решаются в судебном порядке.

1.3. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений, отвечающих критериям, установленным автономным округом в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ИЖС), и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки осуществляется путем предоставления возмещения за жилое помещение в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственникам ИЖС, указанных в п. 1.3. настоящего Положения (далее - собственники ИЖС), взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса

Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территорий жилой застройки (далее - Возмещение).

Предоставление Возмещения осуществляется на основании соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, заключаемого между собственником ИЖС, уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления и Фондом (как юридическим лицом автономного округа уполномоченным на осуществление реализации решения о КРТ) и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о КРТ, либо в соответствии с договором о КРТ, в случае, если это предусмотрено таким договором о КРТ по форме согласно приложению №1 к настоящему Положению.

1.3.1. Возмещение за ИЖС путем перечисления денежных средств осуществляется Фондом за счет средств субсидий из окружного бюджета, иных поступлений.

1.3.2. Размер возмещения за жилое помещение включает в себя:

– рыночную стоимость жилого помещения, определенную на основании независимой оценки, проведенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

– рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен ИЖС;

– оплату услуг независимого оценщика, при этом Собственник самостоятельно, до заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд несет расходы по оплате таких услуг, с последующим возмещением Фондом расходов по оценке ИЖС, при предоставлении Собственником документов, подтверждающих произведенные расходы. При этом заказчиком работ по оценке изымаемых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества может выступать уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо Фонд в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии Фонда, в таком случае в размер возмещения оплата услуг оценщика не включается;

- иные расходы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

1.3.3. Возмещение за ИЖС путем перечисления денежных средств осуществляется Фондом путем единовременного перечисления денежных средств на лицевой счет Собственника / органа государственной власти или органа местного самоуправления, указанный в соглашении об изъятии недвижимого имущества, в течение 90 банковских дней, с момента получения Фондом, после осуществления процедуры государственной регистрации перехода права собственности на изымаемое жилое помещение, следующих оригиналов документов: соглашения об изъятии недвижимого имущества, отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, договор об оказании услуг оценщика, подтверждающие платежные документы к нему, и иные подлежащие выдаче документы, но не позднее сроков, указанных в договоре о КРТ, в случае когда Фонд определен юридическим лицом, уполномоченным на осуществление реализации решения о КРТ не позднее сроков предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Обеспечение жилищных и иных имущественных прав собственников жилых помещений при осуществлении комплексного развития территории и развития застроенной территории, путем предоставления другого жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения

2.1. Фонд вправе по соглашению с Собственником жилого помещения, предоставить ему другое жилое помещение взамен изымаемого жилого помещения в соответствии со статьей 32, 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 28-6, 28-7 36-3АО.

2.1.1. Оформление обязательств, в случае предоставления Собственнику жилого помещения взамен изымаемого, осуществляется путем заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее – соглашение об изъятии недвижимого имущества) по форме согласно приложению № 2 к настоящему Положению.

В случае предоставления Собственнику жилого помещения взамен изымаемого в соответствии со статьей 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации, оформление обязательств осуществляется путем заключения договора, заключаемого между собственником жилого помещения, уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления и Фондом (как юридическим лицом автономного округа уполномоченным на осуществление реализации решения о КРТ) обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о КРТ, либо в соответствии с договором о КРТ, в случае, если это предусмотрено таким договором о КРТ (далее - договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение).

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения) с учетом особенностей, предусмотренных статьей 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации.

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

- 1) сведения о сторонах договора;
- 2) сведения о жилом помещении, предоставляемом с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или о равнозначном жилом помещении, а также о дополнительных мерах поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер);
- 3) реквизиты принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки;
- 4) перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением, в отношении которого заключен договор, и приобретающих соответствующие права в отношении предоставляемого равноценного возмещения, жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, или равнозначного жилого помещения, а также в отношении предоставляемых дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми

помещениями собственников жилых помещений (при наличии этих дополнительных мер).

2.1.2. При предоставлении Собственнику жилого помещения не подлежат удовлетворению Фондом требования:

– о предоставлении жилого помещения на определенном этаже, в определенном доме или в определенной части города, района;

– о предоставлении отдельного жилья (двух и более жилых помещений) членам семьи с целью их расселения;

– требования Собственников, имеющих жилое помещение в долевой собственности, о отдельном переселении;

– требования Собственников, имеющих жилые помещения в коммунальных квартирах, о предоставлении с целью расселения отдельных жилых помещений (отдельных квартир);

В случае предоставления жилого помещения, в рамках осуществления РЗТ, взамен изымаемого, путем заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества, превышающего общую площадь изымаемого жилого помещения более чем на 10 квадратных метров, возмещение производится за количество квадратных метров общей площади предоставляемого жилого помещения, превышающих общую площадь изымаемого жилого помещения более чем на 10 квадратных метров. Доплата осуществляется по рыночной стоимости 1 квадратного метра, рассчитанной на основании отчета о рыночной стоимости жилого помещения, предоставляемого Фондом.

3. Оформление обязательств Фонда и граждан, являющихся собственниками жилых помещений, расположенных на территории КРТ, РЗТ.

3.1. Изъятие жилых помещений в денежной форме или путем предоставления другого жилого помещения взамен изымаемого, осуществляется в соответствии с соглашением об изъятии недвижимого имущества.

В случае предоставления Собственнику жилого помещения взамен изымаемого в соответствии со статьей 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации, оформление обязательств осуществляется на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения и уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, Фондом (как юридическим лицом автономного округа уполномоченным на осуществление реализации решения о КРТ) и обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о КРТ, либо в соответствии с договором о КРТ, в случае, если это предусмотрено таким договором о КРТ (далее - договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение).

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения в денежной форме) или правила гражданского законодательства о мене (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение,

предоставления равнозначного жилого помещения) с учетом особенностей, предусмотренных статьей 32.1. Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение об изъятии недвижимого имущества, решение о заключении договора, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение в денежной форме или путем предоставления другого жилого помещения взамен изымаемого, принимается директором Фонда и оформляется в виде распоряжения по форме согласно приложениям № 3, № 3.1. и № 3.2. к настоящему Положению.

3.1.1. Соглашение об изъятии недвижимого имущества заключается между собственником изымаемого жилого помещения, Фондом и органом государственной власти или органом местного самоуправления.

3.1.2. Соглашение об изъятии недвижимого имущества заключается в простой письменной форме.

3.1.3. Для заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества путем перечисления денежных средств, договора, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение Собственник предоставляет в Фонд следующие документы:

- личное заявление о заключении соглашения об изъятии недвижимого имущества (далее по тексту – Заявление);

- документ, удостоверяющий личность (паспорт, свидетельство о рождении) на собственника (собственников);

- правоустанавливающий документ на изымаемое жилое помещение (договор купли-продажи, мены, дарения, приватизации, свидетельство о праве на наследство, решение суда с отметкой о вступлении в законную силу и др.);

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сроком не более 30 рабочих дней на момент подачи Заявления;

- технический (кадастровый) паспорт на изымаемое жилое помещение (при наличии);

- свидетельство о заключении (расторжении) брака (при необходимости);

- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на отчуждение жилого помещения (при необходимости);

- справку об отсутствии (наличии) зарегистрированных граждан по месту жительства или пребывания в изымаемом жилом помещении;

- согласие органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения (представляется в случае, если собственником является несовершеннолетний, недееспособный, ограниченно дееспособный);

- отчет независимого оценщика о рыночной стоимости жилого помещения и рыночной стоимости общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, срок действия которого на момент заключения Соглашения об изъятии жилого помещения, не должен превышать более 6 месяцев в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в случае заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества);

- договор на оказание услуг по оценке жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, находящихся в собственности граждан, акт выполненных работ (при наличии) (в случае заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества);

- документы, подтверждающие понесенные расходы, связанные с изъятием жилого помещения, в том числе документ, подтверждающий оплату услуг по оценке изымаемого имущества (при наличии);

- банковские реквизиты для перечисления денежных средств (лицевой счет, карточка предприятия).

- копию свидетельства о присвоении ИНН всех Собственников.

3.1.4. Для заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества, договора, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение путем предоставления другого жилого помещения, взамен изымаемого, Собственник предоставляет в Фонд следующие документы:

- Заявление;

- документ, удостоверяющий личность (паспорт, свидетельство о рождении) на собственника (собственников) (при необходимости совместно проживающих членов семьи);

- правоустанавливающий документ на изымаемое жилое помещение (договор купли-продажи, мены, дарения, приватизации, свидетельство о праве на наследство, решение суда с отметкой о вступлении в законную силу и др.);

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сроком не более 30 рабочих дней на момент подачи Заявления;

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекте недвижимости для собственника и совместно с ним проживающих членов семьи;

- технический (кадастровый) паспорт на изымаемое жилое помещение (при наличии);

- свидетельство о заключении (расторжении) брака (при необходимости);

- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) на отчуждение жилого помещения (при необходимости);

- справку о зарегистрированных гражданах по месту жительства или пребывания в изымаемом жилом помещении на момент признания дома аварийным и на момент подачи документов;

- согласие органов опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения (представляется в случае, если собственником является несовершеннолетний, недееспособный, ограниченно дееспособный);

- информацию о постановке на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по месту жительства;

- отчет независимого оценщика о рыночной стоимости жилого помещения и рыночной стоимости общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество (в случае заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества);

- договор на оказание услуг по оценке жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, находящихся в собственности граждан (в случае заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества);

- документы, подтверждающие понесенные расходы, связанные с изъятием жилого помещения, в том числе документ, подтверждающий оплату услуг по оценке изымаемого имущества (при наличии).

3.1.5. При необходимости у Собственника могут быть истребованы иные документы, необходимые для заключения соглашения об изъятии недвижимого

имущества, договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение.

3.1.6. Собственник жилого помещения обязан соблюдать условия соглашения об изъятии недвижимого имущества, договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение.

3.1.7. Ответственность за ненадлежащее исполнение соглашения об изъятии недвижимого имущества, договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, наступает для сторон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Неисполнение или ненадлежащее исполнение сроков исполнения обязательств по соглашению об изъятии недвижимого имущества, договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, влечет за собой возмещение убытков в порядке, установленном гражданским законодательством.

3.1.9. С момента подписания акта приема передачи жилых помещений в рамках договоров на строительство объектов недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности на предоставленное Собственнику жилое помещение, взамен изымаемого, Фонд заключает с Собственником, в случае его согласия, договор краткосрочного найма на предоставляемое жилое помещение по форме согласно приложению № 4 к настоящему Положению.

Договор краткосрочного найма является основанием для вселения и проживания Собственника и членов его семьи в предоставляемом жилом помещении.

3.1.10. Договор краткосрочного найма прекращает свое действие с момента государственной регистрации права собственности на предоставленное Собственнику жилое помещение.

3.1.11. Соглашение об изъятии недвижимого имущества должно содержать:

- права сторон на изымаемое жилое помещение и жилое помещение, предоставляемое взамен изымаемого;

- форму, размер и иные условия возмещения за изымаемое/выкупаемое жилое помещение;

- существенные характеристики жилого помещения, предоставляемого взамен изымаемого (общая площадь жилого помещения, количество комнат и др.);

- ответственность сторон за неисполнение условий Соглашения.

3.1.12. Переход права собственности на изымаемое/выкупаемое и предоставляемое жилое помещение на основании соглашения об изъятии недвижимого имущества, договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу.

Приложение № 1
к Положению о порядке обеспечения
жилищных и иных имущественных прав
собственников жилых помещений при
осуществлении комплексного развития
территории и развития застроенной
территории, в том числе прав
собственников нежилых помещений

ФОРМА
СОГЛАШЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД №
(путем перечисления денежных средств)

город _____ 20__ года

Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем «Фонд»,
Муниципальное образование _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Муниципальное образование», с одной стороны и

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании _____ от ____ №____ заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Собственник передает, Муниципальное образование принимает в собственность, а Фонд предоставляет возмещение за жилое помещение ____ (характеристика жилого помещения), далее – Жилое помещение.

2. Указанное Жилое помещение принадлежит Собственнику на праве собственности на основании _____. Право собственности Собственника зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____, запись регистрации № _____, что подтверждается _____.

3. Размер возмещения за Жилое помещение, определенный по соглашению Фонда и Собственника, составляет ____ рублей.

4. Размер возмещения за Жилое помещение включает в себя (выбрать нужное):

4.1. Рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, определенную на основании отчета от ____ №____ в размере _____.

4.2. Оплату услуг оценщика на основании документов, подтверждающих расходы от ____ №____ в размере _____.

4.3. _____

(при наличии других расходов Собственника, связанных с изъятием Жилого помещения).

4.4 Стоимость приобретения жилого помещения, согласно договору купли-продажи квартиры от _____.

5. Собственник согласен с размером возмещения за Жилое помещение и отказывается от предъявления в будущем каких-либо претензий относительно размера возмещения.

6. Фонд обязуется уплатить Собственнику возмещение за изымаемое Жилое помещение в размере _____ путем единовременного перечисления денежных средств на лицевой счет Собственника, указанный в настоящем Соглашении, в течение в течение 90 банковских дней, с момента получения Фондом, после осуществления процедуры государственной регистрации перехода права собственности на изымаемое Жилое помещение, следующих оригиналов документов: соглашения об изъятии недвижимого имущества, отчета об оценке рыночной стоимости квартиры, договора об оказание услуг оценщика, подтверждающие платежные документы к нему, и иных подлежащих выдаче документов, но не позднее сроков, указанных в договоре о КРТ, РЗТ (выбрать необходимый договор).

7. Стороны определили, что Жилое помещение с момента его передачи Муниципальному образованию и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у Собственника.

8. Собственник гарантирует, что заключает настоящее Соглашение не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящее Соглашение не является для него кабальной сделкой.

9. Право собственности на указанное Жилое помещение возникает у Муниципального образования с момента государственной регистрации настоящего права собственности Муниципального образования в Едином государственном реестре недвижимости.

10. Содержание статей 167, 209, 223, 288, 292 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам известно.

11. На момент подписания настоящего Соглашения в Жилом помещении никто не зарегистрирован (в случае отсутствия зарегистрированных).

На момент подписания настоящего Соглашения в Жилом помещении зарегистрированы Ф.И.О.,г.р. Собственник обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента перехода права собственности на Жилое помещение, снять всех зарегистрированных с регистрационного учета в Жилом помещении, и передать его Муниципальному образованию свободным от проживания лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данным Жилым помещением, чтобы зарегистрированными по месту жительства и пребывания в данном Жилом помещении никто не значился.

12. Собственник гарантирует, что до заключения настоящего Соглашения Жилое помещение, являющееся его предметом, никому не отчуждено, не заложено, не обещано, в споре, под арестом и запретом не состоит, в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц не передано, иными правами третьих лиц не обременено (в случае обременения данный пункт может быть скорректирован).

13. Собственник гарантирует, что задолженность по коммунальным платежам на момент подписания настоящего Соглашения отсутствует (в случае задолженности, данный пункт не указывается).

14. За Собственником сохраняется право пользования Жилым помещением в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения возмещения за Жилое помещение, по истечении которых Собственник обязуется освободить данное Жилое помещение (срок пользования жилым помещением может быть скорректирован).

15. Настоящее Соглашение прочитано вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета данного соглашения, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Соглашения.

16. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче Жилого помещения стороны в обязательном порядке составляют передаточный акт, который является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

17. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его.

18. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

19. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Соглашения, регулируются путем переговоров.

20. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров их рассмотрение осуществляется в судебном порядке.

21. Все изменения и дополнения к настоящему Соглашению оформляются в письменном виде путем заключения дополнительных соглашений.

22. Настоящее Соглашение составлено в ___ экземплярах на русском языке, по одному экземпляру для Собственника, Фонда, Администрации. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

23. Адреса и реквизиты сторон:

**Некоммерческая организация
«Фонд жилищного строительства
Ямало-Ненецкого автономного округа»**

Муниципальное образование

Юридический адрес:

Директор

_____ / _____ /

м.п.

Юридический адрес:

Глава муниципального образования

_____ / _____ /

м.п.

Собственник:

_____ / _____ /

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. _____ 20__ г.

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации), именуемый в
дальнейшем «Собственник», с одной стороны и

Муниципальное образование____, в лице _____, действующего на основании____,
именуемое в дальнейшем «Муниципальное образование», с другой стороны,

во исполнение условий Соглашения об изъятии недвижимого имущества от _____
20__ года № _____ и в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской
Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

Собственник передал, а Муниципальное образование приняло Жилое помещение,
находящееся по адресу _____.

Претензий у Муниципального образования к Собственнику по передаваемому
Жилому помещению нет.

Собственник

Муниципальное образование

Приложение №2
к Положению о порядке обеспечения
жилищных и иных имущественных прав
собственников жилых помещений при
осуществлении комплексного развития
территории и развития застроенной
территории, в том числе прав
собственников нежилых помещений

**СОГЛАШЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД №**
(путем передачи в собственность жилого помещения взамен изымаемого)

город _____ 20__ года

Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», в лице ____, действующего на основании ____, именуемая в дальнейшем «Фонд»,

Муниципальное образование ____, в лице ____, действующего на основании ____, именуемое в дальнейшем «Муниципальное образование», с одной стороны и

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации),
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые
«Стороны», на основании _____ от ____ №____
заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Собственник передает, Муниципальное образование принимает в муниципальную собственность, а Фонд предоставляет возмещение за жилое помещение ____ (характеристика жилого помещения), далее – Жилое помещение.

2. Указанное Жилое помещение принадлежит Собственнику на праве собственности на основании _____. Право собственности Собственника зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ____, запись регистрации № ____, что подтверждается _____ от ____ № ____.

3. Размер возмещения за Жилое помещение, определенный по соглашению Фонда и Собственника, составляет _____.

4. Размер возмещения за Жилое помещение включает в себя:

4.1. Рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, определенную на основании отчета от ____ № ____ в размере _____.

4.2. Оплату услуг оценщика на основании документов, подтверждающих расходы от ____ № ____ в размере _____.

4.3. ____ (при наличии других расходов Собственника, связанных с изъятием Жилого помещения).

5. Собственник согласен с размером возмещения за Жилое помещение и

отказывается от предъявления в будущем каких-либо претензий относительно размера возмещения.

6. Фонд обязуется уплатить Собственнику возмещение за Жилое помещение путем передачи ему в собственность жилого помещения ____ (характеристика жилого помещения), (далее – Квартира). Указанная Квартира принадлежит Фонду на основании _____. Право собственности Фонда зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ____, запись регистрации №____, что подтверждается выпиской из единого реестра недвижимости от ____ № _____. Рыночная стоимость указанной Квартиры определяется на основании отчета от ____ №____ и составляет _____.

Собственник согласен с предоставляемой ему Квартирой взамен Жилого помещения и отказывается от предъявления в будущем каких-либо претензий относительно предоставляемой Квартиры.

7. В связи с тем, что взамен Жилого помещения, подлежащего сносу, в качестве возмещения, предоставляется однокомнатная квартира, в соответствии со статьей 28-6 Закона Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.05.2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» оплата Собственником разницы между возмещением и рыночной стоимостью предоставляемой однокомнатной квартиры в размере _____ не производится (в случае предоставления однокомнатной квартиры).

В связи с тем, что общая площадь предоставляемой в качестве возмещения Квартиры не превышает общую площадь изымаемого Жилого помещения более чем на десять квадратных метров, в соответствии со статьей 28-6 Закона Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.05.2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жильем граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» оплата Собственником разницы между возмещением и рыночной стоимостью предоставляемой Квартиры в размере _____ не производится (в случае предоставления квартиры, состоящей из двух и более комнат).

Пункты 7.1. и 7.2. указываются при наличии
в Соглашении условия о доплате

7.1. В связи с тем, что общая площадь предоставляемой Квартиры превышает общую площадь изымаемого Жилого помещения более чем на 10 квадратных метров, в соответствии со статьей 28-6 Закона Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.05.2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» (выбрать нужное)

собственник обязуется произвести доплаты за _____ квадратных метров по рыночной стоимости, рассчитанной на основании отчета от ____ №____ в сумме _____ (в случае предоставления Квартиры площадью, превышающей площадь Жилого помещения более чем на 10 кв.м).

собственник обязуется произвести возмещение разницы в стоимости жилых помещений, исходя из рыночной стоимости, рассчитанной на основании отчета от ____ №____ в сумме _____ (при отсутствии дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников ст. 28-6 Закона Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.05.2005 года № 36-ЗАО).

7.2. Стороны договорились, что Собственник производит доплату в сумме _____ безналичными средствами на расчетный счет Фонда до подписания настоящего Соглашения по следующим реквизитам Фонда:

р/с ____, к/с ____, БИК ____, ИНН/КПП ____ / ____ Получатель: Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа».

8. В результате заключения настоящего Соглашения в собственность Муниципального образования переходит Жилое помещение, находящееся по адресу: ____, а в собственность Собственника переходит Квартира, находящаяся по адресу: ____.

9. Стороны гарантируют, что заключают настоящее Соглашение не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящее соглашение не является для них кабальной сделкой.

10. Право собственности на Жилое помещение возникает у Муниципального образования с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Право собственности на Квартиру возникает у Собственника с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Стороны после перехода права собственности осуществляют за свой счет ремонт и эксплуатацию указанных жилых помещений в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации для государственного и муниципального жилищного фонда.

13. Содержание статей 167, 209, 223, 288, 292 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам известно.

14. Собственник и Фонд гарантируют, что Жилое помещение и Квартира передаются свободными от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования Жилым помещением и Квартирой, зарегистрированными по месту жительства и пребывания в Жилом помещении и Квартире никто не значится (в случае отсутствия зарегистрированных).

На момент подписания настоящего Соглашения в Жилом помещении зарегистрированы Ф.И.О.,*г.р.*____ Собственник обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента перехода права собственности на Квартиру, снять всех зарегистрированных с регистрационного учета в Жилом помещении и передать его Муниципальному образованию свободным от проживания лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данным Жилым помещением, чтобы зарегистрированными по месту жительства и пребывания в данном Жилом помещении никто не значился. Собственник гарантирует, что до заключения настоящего Соглашения Жилое помещение, являющееся его предметом, никому не отчуждено, не заложено, не обещано, в споре, под арестом и запретом не состоит, в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц не передано, иными правами третьих лиц не обременено.

Фонд гарантирует, что Квартира передается свободной от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данной Квартирой, зарегистрированными по месту жительства и пребывания в данной Квартире никто не значится (в случае наличия зарегистрированных).

15. Фонд и Собственник гарантируют, что до заключения настоящего Соглашения Жилое помещение и Квартира, являющиеся его предметом, никому не отчуждены, не заложены, не обещаны, в споре, под арестом и запретом не состоят, в доверительное управление, в аренду, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц не переданы, иными правами третьих лиц не обременены (в случае обременения изымаемого Жилого помещения данный пункт может быть скорректирован).

16. За Собственником сохраняется право пользования Жилым помещением, в

течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения возмещения, по истечении которых Собственник обязуется освободить данное Жилое помещение.

17. Настоящее Соглашение прочитано вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета данного Соглашения, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Соглашения.

18. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче Жилого помещения Собственник и Муниципальное образование составляют в обязательном порядке Передаточный акт № 1, являющийся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

19. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче Квартиры Собственник и Фонд составляют в обязательном порядке Передаточный акт № 2, являющийся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

20. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с которого и становится обязательным для сторон, заключивших его.

21. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в соответствии с действующим законодательством.

22. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Соглашения, регулируются путем переговоров.

23. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров их рассмотрение осуществляется в судебном порядке.

24. Все изменения и дополнения к настоящему Соглашению оформляются в письменном виде путем заключения дополнительных соглашений.

25. Настоящее Соглашение составлено в _____ экземплярах на русском языке, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЯНАО, по одному экземпляру для Фонда, Муниципального образования и Собственника. Все экземпляры идентичны и имеют равную юридическую силу.

26. Адреса и реквизиты сторон:

**Некоммерческая организация «Фонд
жилищного строительства Ямало-
Ненецкого автономного округа»**

Юридический адрес:

Директор

_____ / _____ /

м.п.

Муниципальное образование

Юридический адрес:

Глава муниципального образования

_____ / _____ /

м.п.

Собственник:

_____ / _____ /

Приложение № 1
к Соглашению об изъятии
недвижимого имущества

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ № 1

г. Салехард

_____ 20__ г.

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации),
именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и

Муниципальное образование ____, в лице ____ именуемое в дальнейшем
«Муниципальное образование», с другой стороны,

во исполнение условий Соглашения об изъятии недвижимого имущества от ____
20__ года № ____ и в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской
Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

Собственник передал, а Муниципальное образование приняло Жилое помещение,
находящееся по адресу ____.

Претензий у Муниципального образования к Собственнику по передаваемому
Жилому помещению нет.

Собственник

Муниципальное образование

Приложение № 2
к Соглашению об изъятии
недвижимого имущества

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ № 2

г. Салехард

_____ 20__ г.

Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», действующая на основании Устава, в лице директора ____, именуемая в дальнейшем «**Фонд**», с одной стороны и

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации),
именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны,

во исполнение условий Соглашения об изъятии недвижимого имущества от ____ 20__ года № ____ и в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

Фонд передал, а Собственник принял Квартиру, находящуюся по адресу ____.

Претензий у Собственника к Фонду по передаваемой Квартире нет.

Фонд

Собственник

Приложение №3
к Положению о порядке обеспечения
жилищных и иных имущественных прав
собственников жилых помещений при
осуществлении комплексного развития
территории и развития застроенной
территории, в том числе прав
собственников нежилых помещений

РАСПОРЯЖЕНИЕ

(возмещение путем предоставления, взамен изымаемого другого жилого помещения)
«___» _____ 20__ г. № _____

**Об изъятии недвижимого имущества
для (государственных или муниципальных нужд)**

В соответствии с Договором о КРТ, РЗТ (выбрать нужное) №___ от «___» _____ 20__ года, руководствуясь статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 28-6 Закона Ямало-Ненецкого автономного округа от 30 мая 2005 года № 36-ЗАО «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе», рассмотрев представленные документы:

1. Отделу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд) подготовить для заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд у гражданина ___, принадлежащего ему на праве _____ квартиры № ___ в доме № ___ по ул. ___ в г. ___, (далее – Жилое помещение) на следующих условиях (выбрать нужное):

– передать гражданину ___ в собственность квартиру № ___ в доме № ___ по ул. ___, в г. ___, принадлежащую Фонду на праве собственности (далее – Квартира).

– не предусматривать возмещение гражданином ___ разницы в стоимости Жилого помещения и Квартиры, в связи с тем, что в качестве возмещения предоставляется Квартира, общая площадь которой не превышает общую площадь изымаемого Жилого помещения в аварийном доме более чем на десять квадратных метров;

– не предусматривать возмещение гражданином ___ разницы в стоимости Жилого помещения и Квартиры, в связи с тем, что в качестве возмещения предоставляется однокомнатная квартира;

– предусмотреть оплату гражданином _____ Фонду разницы в рыночной стоимости Квартиры и размера возмещения за Жилое помещение в соответствии с условиями соглашения об изъятии недвижимого имущества.

2. Управлению бухгалтерского учета и финансов после прекращения права собственности Фонда на предоставляемую Квартиру отразить в бухгалтерском учете Фонда ее передачу.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Директор _____

Приложение № 3.1
к Положению о порядке обеспечения
жилищных и иных имущественных прав
собственников жилых помещений при
осуществлении комплексного развития
территории и развития застроенной
территории, в том числе прав
собственников нежилых помещений

РАСПОРЯЖЕНИЕ

(проект при предоставлении возмещения в денежном выражении)

«___» _____ 20__ г.

№ _____

**Об изъятии недвижимого имущества
для (государственных или муниципальных нужд)**

В соответствии с договором о КРТ, РЗТ (выбрать необходимый договор) № ___ от _____ года, руководствуясь статьей 32 Жилищного Кодекса РФ, рассмотрев представленные документы:

1. Отделу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд) подготовить для заключения соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд у гражданина ___, принадлежащего ему на праве _____ квартиры № ___, в доме № ___ по ул. ___ в г. ___, на следующих условиях:

– перечислить ___ денежные средства за изымаемое жилое помещение в сроки и на условиях, указанных в соглашении об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

2. Управлению бухгалтерского учета и финансов Фонда произвести оплату возмещения за изымаемое жилое помещение в сумме и на условиях согласно соглашению об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Директор _____

Приложение № 3.2
к Положению о порядке обеспечения
жилищных и иных имущественных прав
собственников жилых помещений при
осуществлении комплексного развития
территории и развития застроенной
территории, в том числе прав
собственников нежилых помещений

РАСПОРЯЖЕНИЕ

(проект при предоставлении возмещения в рамках КРТ)

**О заключении договора купли - продажи недвижимого имущества
для (государственных или муниципальных нужд)
или**

**О заключении договора мены недвижимого имущества
для (государственных или муниципальных нужд)**

В соответствии с распоряжением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от _____ № _____ «_____», руководствуясь ст. 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассмотрев представленные документы:

1. Отделу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда некоммерческой организации «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Фонд) подготовить для заключения (выбрать нужное):

– договор купли-продажи недвижимого имущества для (государственных или муниципальных нужд), принадлежащего гражданину _____ на праве _____, расположенного по адресу: _____ (далее – Жилое помещение),

– договор мены недвижимого имущества, принадлежащего гражданину _____ на праве _____, расположенного по адресу: _____ (далее – Жилое помещение) для (государственных или муниципальных нужд)

на следующих условиях (выбрать нужное):

– перечислить гражданину _____ денежные средства за недвижимое имущество в сроки и на условиях, указанных в договоре купли-продажи недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;

– передать гражданину _____ в собственность квартиру № _____ в доме № _____ по ул. _____, в г. _____ (далее – Квартира), принадлежащую Фонду на праве собственности;

– не предусматривать возмещение гражданином _____ разницы в стоимости Жилого помещения и Квартиры, в связи с тем, что в качестве возмещения предоставляется однокомнатная квартира;

– предусмотреть оплату гражданином _____ Фонду разницы в рыночной стоимости Квартиры и размера возмещения за Жилое помещение в соответствии с условиями договор купли-продажи недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

2. Управлению бухгалтерского учета и финансов Фонда произвести оплату за недвижимое имущество в сумме и на условиях согласно договору купли - продажи недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Директор _____

Приложение №4
к Положению о порядке обеспечения
жилищных и иных имущественных прав
собственников жилых помещений при
осуществлении комплексного развития
территории и развития застроенной
территории, в том числе прав
собственников нежилых помещений

Типовая форма договора найма жилого помещения

г. _____

«___» _____ 20__ г.

Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице _____, действующего на основании доверенности от «___» _____ 201__ года № ____, с одной стороны, и гражданин _____ (Ф.И.О.), паспорт серия ___ № ____, выдан ___ от «___» ___ г., именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю и совместно проживающим с ним членам его семьи во владение и пользование жилое помещение, находящееся в собственности Наймодателя, состоящее из ___ комнат в квартире, общей площадью ___ кв.м, жилой площадью ___ кв.м, расположенной по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, ___ район, г. ____, ул. ____, дом ____, квартира № ____, для временного проживания в нем (далее – жилое помещение).

1.2. Жилое помещение предоставлено в связи со сносом и расселением жилого дома, в котором находится занимаемое Нанимателем жилое помещение.

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом (кадастровом) паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

- 1) _____ (Ф.И.О., вид родственных отношений);
- 2) _____ (Ф.И.О., вид родственных отношений);
- 3) _____ (Ф.И.О., вид родственных отношений);
- 4) _____ (Ф.И.О., вид родственных отношений).

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует до момента оформления права собственности муниципального образования ___ / Нанимателя на жилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора.

3. Передача жилого помещения во владение и пользование Нанимателя

3.1. Передача жилого помещения во владение и пользование Нанимателя осуществляется Наймодателем по месту его нахождения и оформляется Актом приема-передачи, подписываемым Сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к настоящему Договору). На дату передачи жилое помещение обладает характеристиками, предусмотренными разделом 1 настоящего Договора.

4. Права и обязанности Наймодателя

4.1. Наймодатель имеет право:

4.1.1. требовать своевременного внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (далее – ЖКУ);

4.1.2. требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

4.1.3. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

4.2. Наймодатель обязан:

4.2.1. передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям в 10-дневный срок с момента подписания настоящего договора по акту приема-передачи. Подписанный Акт приема-передачи прилагается к договору.

4.2.2. принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

4.2.3. принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

4.2.4. принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных п. 5.2.4 настоящего Договора.

4.2.5. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

5. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

5.1. Наниматель имеет право:

5.1.1. на использование жилого помещения для проживания, в том числе совместно проживающими с ним членами семьи;

5.1.2. на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

5.1.3. расторгнуть в любое время настоящий Договор, уведомив при этом за 2 (две) недели представителя Наймодателя;

5.1.4. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

5.2. Наниматель обязан:

5.2.1. использовать жилое помещение только для проживания и по назначению в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором;

5.2.2. соблюдать правила пользования жилым помещением;

- 5.2.3. обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 5.2.4. поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии. Самовольное переустройство, реконструкция или перепланировка жилого помещения не допускается;
- 5.2.5. проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 5.2.6. своевременно вносить плату за ЖКУ в соответствующую управляющую организацию. Обязанность вносить плату за ЖКУ возникает с момента заключения настоящего Договора.
- 5.2.7. допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;
- 5.2.8. при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю либо в соответствующую управляющую организацию;
- 5.2.9. осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов третьих лиц (соседей), требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
- 5.2.10. при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке;
- 5.2.11. при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 (трех) дней Наймодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии с учетом естественного износа, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность (в случае ее наличия) по оплате ЖКУ, потребленных Нанимателем в период действия настоящего Договора.
- 5.2.12. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.
- 5.2.13. Наниматель жилого помещения не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.
- 5.2.14. Члены семьи Нанимателя имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем и имеют равные права и обязанности по настоящему Договору.
- 5.2.15. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.
- 5.2.16. Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

6. Изменение, расторжение, прекращение действия Договора

6.1. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании срока, установленного разделом 2 настоящего Договора, в случае досрочного расторжения, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в настоящий Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон.

6.3. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор, уведомив при этом за 2 (две) недели представителя Наймодателя.

6.4. Наймодатель может потребовать расторжения настоящего Договора в случае:

6.4.1. невнесения Нанимателем платы за ЖКУ в течение более 1 (одного) месяца;

6.4.2. разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

6.4.3. систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

6.4.4. использования жилого помещения не по назначению;

6.5. Настоящий Договор прекращается в связи:

6.5.1. с утратой (разрушением) жилого помещения;

6.5.2. со смертью Нанимателя.

7. Оплата коммунальных услуг

7.1. В течение 3-х рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Наниматель обязуется обратиться с экземпляром настоящего Договора в управляющую организацию по управлению многоквартирным жилым домом для открытия лицевых счетов по оплате ЖКУ.

Оплата за ЖКУ производится Нанимателем самостоятельно в соответствии с условиями договора на предоставление ЖКУ.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации порядке.

9. Иные условия Договора

9.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр передается Наймодателю, один экземпляр передается Нанимателю, один подлежит передаче в Администрацию муниципального образования ____.

9.2. К настоящему Договору прилагаются:

9.2.1. Копия свидетельства о государственной регистрации права (в случае его наличия).

9.2.2. Акт приема-передачи жилого помещения.

9.3. Все приложения к Договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

Реквизиты Сторон:

Наймодатель:

Наниматель:

М.П.

Приложение № 1

к Договору найма жилого помещения

от «___» _____ 201_ г.

№ _____

**АКТ № _____
приема-передачи**

г. _____

«___» _____ 201_ г.

Некоммерческая организация «Фонд жилищного строительства Ямало-Ненецкого автономного округа», именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице

_____ действующего на основании доверенности от «___» _____ 201_ года № _____, с одной стороны, передает, а

гражданин _____ (Ф.И.О.), паспорт серия _____ № _____, выдан _____ от «___» _____ г., именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, принимает жилое помещение:

состоящее из _____ комнат в квартире, общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, _____ район, г. _____, ул. _____, дом _____, квартира № _____, **для временного проживания в нем.**

Претензии у Нанимателя по передаваемому жилому помещению отсутствуют.

Реквизиты Сторон:

Наймодатель:

Наниматель:
