



АДМИНИСТРАЦИЯ ВЕСЕЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.12.2025

№ 266

пгт Весёлое

Об утверждении Порядка заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования Администрации Веселовского муниципального округа

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в единой системе публичной власти» от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ, руководствуясь Уставом муниципального образования «Веселовский муниципальный округ Запорожской области», принятого решением Веселовского окружного Совета депутатов от 27 октября 2023 года № 2, Положением об Администрации Веселовского муниципального округа, утвержденного решением Веселовского окружного Совета депутатов от 27 октября 2023 года № 4, с целью установления единого порядка заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде социального использования Администрации Веселовского муниципального округа,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде социального использования Администрации Веселовского муниципального округа согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Организационному управлению органов местного самоуправления Администрации Веселовского муниципального округа разместить настоящее постановление в сетевом издании «За! Информ» (za-inform.ru; свидетельство о регистрации ЭЛ ФС 77 – 86188, дата регистрации 2 ноября 2023 года) и на официальном сайте Администрации Веселовского

муниципального округа в сети «Интернет» <https://vesokrug.gosuslugi.ru>.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставить за собой.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

Временно исполняющий
полномочия Главы



В.Н. Юрченко

Приложение

УТВЕРЖДЕНО
 постановлением Администрации
 Веселовского муниципального
 округа
 от 22.12.2025 № 266

ПОРЯДОК

заключения, изменения и расторжения договоров социального найма

жилых помещений муниципального жилищного фонда

социального использования Администрации

Веселовского муниципального округа

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру заключения, изменения и расторжения с гражданами договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования Администрации Веселовского муниципального округа (далее – Порядок).

1.2. Муниципальный жилищный фонд социального использования Администрации Веселовского муниципального округа (далее – муниципальный жилищный фонд), формируется посредством включения в его состав жилых помещений, находящихся:

- 1) во вновь вводимых в эксплуатацию жилых домах;
- 2) приобретённых муниципальным образованием на основании гражданско-правовых сделок;
- 3) принятых в муниципальную собственность из государственного жилищного фонда социального использования.

1.3. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть изолированное жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры), пригодное для постоянного проживания граждан. Самостоятельным предметом договора социального найма не могут быть:

- 1) неизолированные жилые помещения;
- 2) помещения вспомогательного использования;
- 3) общее имущество в многоквартирном доме.

2. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы во владение и пользование по договору социального найма в порядке очередности малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях.

2.2. Жилое помещение включается в муниципальный жилищный фонд распоряжением Администрации Веселовского муниципального округа в течение 30 календарных дней с момента поступления полного пакета правоустанавливающих документов. О включении в муниципальный жилищный фонд в реестр муниципальной собственности вносится соответствующая запись.

Информация о включении жилого помещения в муниципальный жилищный фонд подлежит обязательному размещению на официальном сайте Администрации Веселовского муниципального округа в течение 5 рабочих дней с момента издания распоряжения.

Основанием для включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд социального использования является:

- 1) наличие правоустанавливающих документов на объект недвижимости;
- 2) акт приема-передачи жилого помещения;
- 3) заключение межведомственной комиссии о пригодности помещения для проживания;
- 4) технический паспорт жилого помещения.

Контроль за соблюдением установленного порядка включения жилых помещений в муниципальный жилищный фонд осуществляется уполномоченным структурным подразделением Администрации Веселовского муниципального округа.

2.3. Наличие права у гражданина, призванного в установленном порядке малоимущим (с учетом даты постановки на учет и даты признания малоимущим), на предоставление ему жилого помещения в муниципальном жилищном фонде является основанием издания правового акта Администрации Веселовского муниципального округа о заключении с этим гражданином договора социального найма.

Плата за коммунальные услуги и наем начисляется со дня, следующего за днем заключения договора социального найма, и оплачивается гражданином в порядке, предусмотренном договором социального найма.

2.4. Органом местного самоуправления, уполномоченным заключать с гражданами договоры социального найма, является Администрация Веселовского муниципального округа.

2.5. Наймодателем жилого помещения муниципального жилищного фонда выступает Администрация Веселовского муниципального округа.

2.6. Нанимателем жилого помещения по договору социального найма может быть только гражданин Российской Федерации. Члены семьи нанимателя жилого помещения — граждане Российской Федерации должны быть указаны в договоре социального найма. Члены семьи нанимателя жилого помещения имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

2.7. Договор социального найма заключается в письменной форме с указанием всех членов семьи нанимателя, в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй передается нанимателю. Все изменения и дополнения к договору социального найма совершаются в порядке, установленном настоящим Порядком. Договор социального найма и соглашения к нему выдаются непосредственно нанимателю, в исключительных случаях - другому лицу по доверенности, удостоверенной в установленном порядке.

К исключительным случаям могут относиться:

- 1) нахождение нанимателя на стационарном лечении;
- 2) нахождение под стражей;
- 3) длительная командировка;
- 4) прохождение срочной воинской службы;
- 5) иные предусмотренные законом случаи.

2.8. Наймодатель обязан обеспечить хранение договоров социального найма. В случае прекращения исполнения обязанностей наймодателя по основаниям, предусмотренным законом, последний обязан в течение семи дней с момента прекращения обязанностей передать договоры социального найма, дополнительные соглашения к договорам, соглашения о расторжении договоров социального найма, договоры поднайма жилого помещения, письменные согласия об обмене жилых помещений, уведомления о вселении временных жильцов и документацию по ведению регистрационного учета граждан уполномоченному лицу, которому перешло право собственности на жилые помещения по акту приема-передачи.

2.9. При заключении договора социального найма и дополнительного соглашения к нему наниматель и члены его семьи обязаны представить следующие документы:

- 1) документ, удостоверяющий личность заявителя и всех членов семьи;
- 2) документ о снятии с регистрационного учёта с прежнего места жительства;
- 3) письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи на вселение в предоставляемое жилое помещение;
- 4) справку о составе семьи с прежнего места жительства;
- 5) выписку из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии в собственности иного жилого помещения;
- 6) документы, подтверждающие статус малоимущего гражданина;
- 7) свидетельство о заключении брака (при наличии);
- 8) свидетельства о рождении несовершеннолетних детей;
- 9) документы об установлении опеки или попечительства (при наличии).

2.10. При заключении договора социального найма:

1) несовершеннолетний член семьи нанимателя действует с согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей, попечителя;

2) в интересах малолетнего члена семьи нанимателя действуют его законные представители - родители, усыновители, опекуны;

3) от имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его законный представитель - опекун.

Администрация рассматривает представленные документы в следующие сроки:

1) основной срок рассмотрения - 30 календарных дней с момента подачи документов;

2) при необходимости дополнительной проверки документов срок может быть продлён не более чем на 30 дней с обязательным уведомлением заявителя.

Заявитель несёт ответственность за достоверность, полноту и актуальность предоставленных сведений и документов.

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

Согласие в письменной форме выдается наймодателем только после предоставления нанимателем и совершенолетними членами его семьи обязательств об оплате коммунальных услуг, платы за наем по день прекращения договора социального найма с ними.

Обмен жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном правовыми актами Администрации Веселовского муниципального округа.

2.12. Наниматель не вправе сдавать в поднаем жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, или его часть.

2.13. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам).

Предварительное уведомление наймодателя совершается в письменной форме с указанием:

1) фамилии, имени, отчества гражданина, вселяемого в качестве временно проживающего;

2) его последнего места жительства;

3) срока предоставления жилого помещения (не более шести месяцев).

Повторное согласие наймодателя требуется путем направления повторного предварительного уведомления за 10 дней до истечения шестимесячного срока.

Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит менее учётной нормы для отдельной квартиры или менее нормы предоставления для коммунальной квартиры.

3. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

3.1. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечёт за собой изменение соответствующего договора социального найма в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя путём подписания дополнительного соглашения к договору социального найма.

В исключительных случаях допускается подписание дополнительного соглашения другими лицами, действующими в интересах нанимателя или члена его семьи по доверенности, удостоверенной в установленном порядке.

3.2. Запрещается вселение нанимателем иных лиц в качестве совместно проживающих с нанимателем членов его семьи в случае, если:

1) в результате их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учётной нормы;

2) отсутствует согласие всех членов семьи нанимателя при подписании дополнительного соглашения к договору социального найма.

3.3. При вселении нанимателем иных лиц в качестве совместно проживающих с нанимателем членов семьи в жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, где остались проживать несовершеннолетние члены семьи нанимателя, их законные представители должны получить в органе опеки и попечительства предварительное разрешение:

- 1) действовать в интересах малолетнего;
- 2) давать согласие несовершеннолетнему члену семьи нанимателя на вселение иных лиц в указанное жилое помещение.

3.4. Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма, объединившиеся в одну семью, вправе требовать от наймодателя заключения с кем-либо из них одного договора социального найма на все занимаемые ими жилые помещения.

Для удовлетворения требований о заключении одного договора социального найма требуется представление документов об объединении граждан в одну семью. Одновременно с заключением нового договора социального найма с прежними нанимателями жилых помещений заключаются соглашения о расторжении с ними договоров на отдельные жилые помещения.

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

Изменение нанимателя в договоре социального найма осуществляется наймодателем по дополнительному соглашению к договору, заключённому с новым нанимателем, с согласия всех членов семьи первоначального нанимателя.

3.6. Переход права собственности на занимаемое жилое помещение не влечёт расторжения или изменения договора найма данного жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора социального найма.

4. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

4.1. Договор социального найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Соглашение сторон о расторжении договора социального найма совершается в той же форме, что и договор.

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

При расторжении договора социального найма необходимо непосредственное участие нанимателя с предоставлением письменного заявления с указанием причин расторжения договора социального найма и письменных согласий, проживающих совместно с ним членов его семьи.

4.2.1. При расторжении договора социального найма:

1) несовершеннолетний член семьи нанимателя действует с согласия своих законных представителей — родителей, усыновителей, попечителя;

2) в интересах малолетнего члена семьи нанимателя действуют его законные представители — родители, усыновители, опекуны;

3) от имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершают его законный представитель — опекун.

Наймодатель заключает с нанимателем письменное соглашение о расторжении договора социального найма с указанием причин расторжения.

В случае выбытия нанимателя из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сопривателями.

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

Наниматель и члены его семьи до предполагаемой даты выезда представляют наймодателю:

- 1) письменные заявления о расторжении договора социального найма;
- 2) разрешение органа опеки и попечительства законным представителям несовершеннолетнего отказаться от права пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма;
- 3) документы о наличии другого жилого помещения, которое будет являться новым местом жительства.

Наймодатель принимает по акту жилое помещение, предоставленное нанимателю и членам его семьи по договору социального найма, и заключает с ними письменное соглашение о расторжении договора социального найма.

4.4. Расторжение договора социального найма по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение трёх и более месяцев, но не более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

4.5. Договор социального найма прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко живавшего нанимателя.

О фактах разрушений жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, и смерти одиноко живавшего нанимателя, установленных соответствующими органами, наймодатель обязан письменно сообщить Администрации Веселовского муниципального округа.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность.

Соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком.

Порядок передачи гражданами приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность Веселовского муниципального округа

определяется правовым актом Администрации Веселовского муниципального округа.
