



АДМИНИСТРАЦИЯ
АКИМОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 марта 2016

№ 53-п

пгт Акимовка

Об утверждении Положения о порядке заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Акимовский муниципальный округ Запорожской области»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения», руководствуясь Уставом муниципального образования «Акимовский муниципальный округ Запорожской области», с целью установления единого порядка заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде социального использования администрации Акимовского муниципального округа

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Акимовский муниципальный округ Запорожской области», согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Разместить настоящее постановление в сетевом издании «За! Информ» и на официальном сайте Акимовского муниципального округа в сети «Интернет» <http://akimokrug.gosuslugi.ru>.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Акимовского муниципального округа Халевина Андрея Викторовича.

Глава Акимовского
муниципального округа


А. В. Трудоношин



Приложение
к постановлению администрации
Акимовского муниципального округа
от « 16 » 03 2026 № 53-н

Положение
о порядке заключения, изменения и расторжения договоров социального
найма жилых помещений муниципального жилищного фонда
муниципального образования «Акимовский муниципальный округ
Запорожской области»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Акимовский муниципальный округ Запорожской области» (далее – Положение) устанавливает порядок заключения, изменения и расторжения с гражданами договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Акимовский муниципальный округ Запорожской области».

1.3. Муниципальный жилищный фонд социального использования формируется посредством включения в его состав жилых помещений, находящихся:

- во вновь вводимых в эксплуатацию жилых домах;
- приобретённых муниципальным образованием на основании гражданско-правовых сделок;
- принятых в муниципальную собственность из государственного жилищного фонда социального использования;
- принятых в муниципальную собственность жилых помещений по актам судебных органов;
- в случае перехода выморочного имущества в порядке наследования по закону в муниципальную собственность.

1.4. 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 жилого помещения не могут быть:

- неизолированные жилые помещения;
- помещения вспомогательного использования;
- общее имущество в многоквартирном доме.

2. Порядок заключения договора социального найма жилого помещения

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

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

Информация о включении жилого помещения в муниципальный фонд социального использования подлежит обязательному размещению на официальном сайте администрации Акимовского муниципального округа в течение 3 рабочих дней с момента издания распоряжения.

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

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

Администрация Акимовского муниципального округа обязана уведомить граждан, имеющих право на получение жилого помещения по договору социального найма в порядке очередности, о включении жилого помещения в муниципальный фонд социального использования в письменной форме в течение 3 рабочих дней с момента размещения информации на официальном сайте.

Контроль за соблюдением установленного порядка включения жилых помещений в муниципальный фонд социального использования осуществляется отделом имущественных и земельных отношений администрации Акимовского муниципального округа.

2.3. Наличие права у гражданина, признанного в установленном действующим законодательством порядке нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, на

предоставление ему жилого помещения в муниципальном жилищном фонде социального использования, является основанием издания постановления администрации Акимовского муниципального округа о заключении с этим гражданином договора социального найма жилого помещения.

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

2.4. Органом местного самоуправления, уполномоченным заключать с гражданами договоры социального найма жилого помещения, является администрация Акимовского муниципального округа.

2.5. Наймодателем жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования выступает администрация Акимовского муниципального округа.

2.6. Нанимателем жилого помещения по договору социального найма жилого помещения может быть только гражданин Российской Федерации. Члены семьи нанимателя жилого помещения — граждане Российской Федерации должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения. 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 жилого помещения.

2.7. Договор социального найма жилого помещения заключается по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения», 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 жилого помещения совершаются в порядке, установленном настоящим Положением. Договор социального найма жилого помещения и соглашения к нему выдаются непосредственно нанимателю, в исключительных случаях — другому лицу по доверенности, удостоверенной в установленном порядке.

К исключительным случаям могут относиться:

- нахождение нанимателя на стационарном лечении;
- нахождение под стражей;
- длительная командировка;
- прохождение срочной воинской службы;
- иные предусмотренные законом случаи.

2.8. Наймодатель обязан обеспечить хранение договоров социального найма жилого помещения. В случае прекращения исполнения обязанностей наймодателя по основаниям, предусмотренным законом, последний обязан в течение семи дней с момента прекращения обязанностей передать договоры

социального найма жилого помещения, дополнительные соглашения к договорам, соглашения о расторжении договоров социального найма жилого помещения, 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 жилого помещения и дополнительного соглашения к нему наниматель и члены его семьи обязаны представить следующие документы:

- заявление о предоставлении жилого помещения по договору социального найма;
- документ, удостоверяющий личность заявителя и всех членов семьи;
- документ о снятии с регистрационного учёта с прежнего места жительства;
- письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи на вселение в предоставляемое жилое помещение;
- справку о составе семьи с прежнего места жительства;
- выписку из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии в собственности иного жилого помещения;
- документы, подтверждающие статус гражданина, признанного в установленном действующим законодательством порядке нуждающимся в жилых помещениях;
- свидетельство о заключении брака (при наличии);
- свидетельства о рождении несовершеннолетних детей;
- документы об установлении опеки или попечительства (при наличии).

При заключении договора социального найма:

- несовершеннолетний член семьи нанимателя действует с согласия своих законных представителей — родителей, усыновителей, попечителя;
- в интересах малолетнего члена семьи нанимателя действуют его законные представители — родители, усыновители, опекуны;
- от имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его законный представитель — опекун.

Администрация рассматривает представленные документы в следующие сроки:

- основной срок рассмотрения — 30 календарных дней с момента подачи документов;
- при необходимости дополнительной проверки документов срок может быть продлён не более чем на 30 дней с обязательным уведомлением заявителя.

Заявитель несёт ответственность:

- за достоверность представленных сведений;
- за полноту и актуальность предоставленных документов.

2.10. Наниматель жилого помещения по договору социального найма жилого помещения 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 совершеннолетними членами его семьи обязательств об оплате коммунальных услуг, платы за наем по день прекращения договора социального найма жилого помещения с ними.

Обмен жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном правовыми актами администрации Акимовского муниципального округа.

2.11. Наниматель не вправе сдавать в поднаем жилое помещение, предоставленное по договору социального найма жилого помещения, или часть.

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

Предварительное уведомление наймодателя совершается в письменной форме с указанием:

- фамилии, имени, отчества гражданина, вселяемого в качестве временно проживающего;
- его последнего места жительства;
- 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 жилого помещения

3.1. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечёт за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в

данном договоре нового члена семьи нанимателя путём подписания дополнительного соглашения к договору социального найма жилого помещения.

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:

- в результате их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учётной нормы;
- отсутствует согласие всех членов семьи нанимателя при подписании дополнительного соглашения к договору социального найма жилого помещения.

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

- действовать в интересах малолетнего;
- 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 жилого помещения 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 жилого помещения вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

Изменение нанимателя в договоре социального найма жилого помещения 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 жилого помещения.

4. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

4.1. Договор социального найма жилого помещения 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 жилого помещения с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор.

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

При расторжении договора социального найма жилого помещения:

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

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

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

Наймодатель заключает с нанимателем письменное соглашение о расторжении договора социального найма жилого помещения 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 сонанимателями.

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

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

- письменные заявления о расторжении договора социального найма жилого помещения;

- разрешение органа опеки и попечительства законным представителям несовершеннолетнего отказаться от права пользования

жилым помещением, предоставленным по договору социального найма жилого помещения;

- 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 жилого помещения, и заключает с ними письменное соглашение о расторжении договора социального найма жилого помещения.

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

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- использования жилого помещения не по назначению.

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

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

5. Заключительное положение

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 Положением.

Порядок передачи гражданами приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность Акимовского муниципального округа определяется правовым актом администрации Акимовского муниципального округа.