***Чайковский сельский Совет депутатов***

*Боготольского района*

РЕШЕНИЕ

« 07 » июня 2006 года № 9/1-53

Об утверждении Положения, о порядке заключения,

изменения и расторжения договоров социального найма

жилых помещений муниципального жилищного фонда

социального использования

На основании статей 49, 50 Жилищного кодекса Российской Федерации, с целью установления единого порядка заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде социального использования Чайковского сельсовета, руководствуясь ст. 50 Устава Чайковского сельсовета, Чайковский сельский Совет депутатов,

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке заключения, изменения и расторжения договоров социального найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде социального использования Чайковского сельсовета, согласно приложению № 1.
2. Утвердить минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого, определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилищных помещениях – учетную норму площади жилого помещения, в размере 12 кв. м.
3. Утвердить минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого, определяется размер общей площади жилого помещения, предусмотренного по договору социального найма – норму предоставления площади жилого помещения, в размере 14 кв. м.
4. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию по контрольно-правовым вопросам (председатель).

Глава сельсовета: В. С. Синяков

Приложение № 1

к решению Чайковского сельского Совета

депутатов от 07.06.2006 г № 9/1-53

### ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРОВ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ФОНДЕ

СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. **Общие положения**
   1. Настоящее Положение устанавливает порядок заключения, изменения и

расторжения договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования.

* 1. Муниципальный жилищный фонд социального использования формируется

посредством включения в его состав жилых помещений, находящихся во вновь вводимых в эксплуатацию жилых домах и приобретенных муниципальным образованием на основании гражданско-правовых сделок, принятых в муниципальную собственность из государственного жилищного фонда социального использования.

* 1. 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 неизолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

1. **Порядок заключения договора социального найма жилого помещения**
   1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда социального

использования могут быть переданы во владение и пользование по договору социального найма в порядке очередности малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях.

* 1. Жилое помещение включается в муниципальный фонд социального использования

распоряжением местной администрации, о чем в реестр муниципальной собственности вносится соответствующая запись.

* 1. Признание гражданина, в установленном порядке малоимущим, наличие

преимущественного права (исходя из даты постановки на учет и даты признания малоимущим) предоставления ему жилого помещения в муниципальном жилищном фонде социального использования является основанием издания правового акта Главы муниципального образования о заключении с этим гражданином договора социального найма.

Плата за коммунальные услуги начисляется со дня, следующего за днем издания

правового акта Главы муниципального образования о заключении договора социального найма, и оплачивается гражданином, в порядке предусмотренном договором социального найма.

* 1. Органом местного самоуправления, уполномоченным заключать с гражданами

договоры социального найма, является местная администрация, которая вправе управомочивать от имени муниципального образования других юридических и физических лиц на заключение, изменение и прекращение указанных договоров.

Передача прав по заключению, изменению, а так же выполнению иных обязательств, связанных с выполнением обязательств осуществляется на основании договора, заключенного с юридическим или физическим лицом, выступающим наймодателем по договору социального найма с гражданами.

2.5. Наймодателем жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования может выступать местная администрация либо управомоченное ею юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие полномочия управляющей организации многоквартирным домом, в котором находится указанное жилое помещение.

* 1. 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.

* 1. 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 положением. Договор социального найма и соглашения к нему выдаются непосредственно нанимателю, и в исключительных случаях, другому лицу по доверенности, удостоверенной в установленном порядке. **К исключительным случаям могут относиться нахождение нанимателя на стационарном лечении, под стражей, в длительной командировке, прохождение срочной воинской службы.**

* 1. Наймодатель обязан обеспечить хранение договоров социального найма. В случае

прекращения исполнения обязанностей Наймодателя, по основаниям предусмотренным законом, последний обязан в течении 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 внесении временных жильцов и документацию по ведению регистрационного учета граждан в местную администрацию по акту приема - передачи.

* 1. При заключении договора социального найма, дополнительного соглашения к

нему, нанимателем и членами его семьи должны быть предъявлены: документ удостоверяющий личность, документ о снятии с регистрационного учета с прежнего места жительства, а так же письменное согласие всех членов семьи на вселение в представленное жилое помещение.

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.

2.10.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 совершеннолетними членами его семьи обязательств об оплате коммунальных услуг по день прекращения договора социального найма с ними. Обмен жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном правовыми актами Главы муниципального образования.

2.11.Наниматель вправе с согласия Наймодателя и проживающих совместно с ним

членов семьи сдавать в поднаем жилое помещение, предоставленное по договору социального найма или часть его в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством по договору поднайма, заключенному с согласия наймодателя в письменной форме между нанимателем и поднанимателями, согласно приложению 1.

При заключении договора поднайма жилого помещения, предоставленного по

договору социального найма, вселяемые граждане должны лично предъявить документы удостоверяющие личность, а так же необходимо присутствие совершеннолетних членов семьи, выражающих согласие на вселение этих граждан в жилое помещение, предоставленное по договору социального найма.

2.12.Наниматель жилого помещения по договору социального найма т проживающие

совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительного уведомления 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 фамилии, имени, отчества гражданина, вселяемого в качестве временно проживающего, его последнее место «жительства, срок предоставления жилого помещения, который не может превышать шести месяцев подряд.

Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если

после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры менее нормы предоставления.

1. **Порядок изменения договора социального найма**

3.1. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма в части необходимости указания в данном договоре членов семьи нанимателя, путем подписания дополнительного соглашения к договору социального найма, согласно приложению 2.

В исключительных случаях допускается подписание дополнительного соглашения другими лицами, действующими в интересах нанимателя, 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 учетной нормы, либо в случае отсутствия согласия всех членов семьи нанимателя или их отсутствие при подписании дополнительного соглашения к договору социального найма.

3.3. При вселении нанимателем иных лиц в качестве совместно проживающих с нанимателем членов семьи, либо на условиях поднайма, в жилое помещение предоставленное по договору социального найма, где остались проживать несовершеннолетние члены семьи нанимателя, их законные представители должны получить в органах опеки и попечительства предварительное разрешение действовать в интересах малолетнего, либо давать согласие несовершеннолетнему члену семьи нанимателя на вселение иных лиц в указанное жилое помещение.

3.4. Граждане, проживающие в одной квартире, пользуются в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать от Наймодателя заключения с кем либо их них договора всех занимаемых ими жилых помещений. Для удовлетворения требований о заключении одного договора социального найма требуется предоставление 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 помещения.

Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и Наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному 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, заключенному с новым нанимателем, с согласия всех членов семьи первоначального нанимателя.

3.5. Переход права собственности на занимаемое жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма данного жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора социального найма.

1. **Расторжение и прекращение договора социального найма**
   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.

* 1. 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 письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи. При расторжении договора социального найма несовершеннолетние члены семьи нанимателя, действуют 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 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 сонанимателями.

* 1. 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 предоставляют Наймодателю письменное заявление о расторжении договора социального найма, разрешение органа опеки и попечительства законным представителем несовершеннолетнего отказаться от права пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма и 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.

* 1. Расторжение договора социального найма по требованию Наймодателя

допускается в судебном порядке в случае:

* не внесения нанимателем платы за жилое помещение и (или)коммунальные услуги

в течении более шести месяцев;

* разрушение или повреждение 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;

* использование жилого помещения не по назначению.

О нарушениях нанимателем и членами его семьи условий договора социального найма

Наймодатель обязан незамедлительно сообщить местной администрации и предоставить документальное обоснование указанных нарушений.

* 1. Договор социального найма прекращается в связи с утратой (разрушением)

жилого помещения, со смертью одиноко проживающего нанимателя. О фактах разрушения жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и смерти одиноко проживающего нанимателя, установленных соответствующими органами, Наймодатель обязан письменно сообщить местной администрации.

* 1. Наймодатель обязан ежемесячно, в порядке установленном местной

администрацией, письменно сообщать о заключенных договорах социального найма, об изменении первоначального нанимателя по договору социального найма, дополнительных соглашениях к договорам социального найма, соглашениях о расторжении договора социального найма и других случаях изменения, прекращения договора социального найма.

**5. Заключительные положения**

5.1. К жилищным отношениям, возникшим по договору социального найма, заключенному до 1 марта 2005 года, настоящее Положение принимается в части тех прав и обязательств по договору социального найма, которые возникли после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 01 января 2007 года вправе передать принадлежащее им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а 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, проживающих в этих помещениях, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

5.3. Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими, принявшие решение о безвозмездной передаче жилых помещений в муниципальную собственность, вправе обратиться в местную администрацию с заявлением о безвозмездной передаче жилых помещений в муниципальную собственность и предоставлением документов на эти жилые помещения: нотариально заверенные копии договора о безвозмездной передаче жилья в собственность, копии свидетельства о праве собственности всех собственников жилого помещения, выписка из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, выписка из единого государственного реестра регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающие отсутствие обязательств по обременению, либо ограничению права собственности на передаваемое жилое помещение, а так же документ, подтверждающий отсутствие задолженности по коммунальным платежам, выданный управляющей организацией.

5.4. Местная администрация обязана в течении месяца рассмотреть заявление малоимущих граждан о безвозмездной передаче жилого помещения в муниципальную собственность, по результатам рассмотрения Глава муниципального образования издает правовой акт о принятии жилого помещения в муниципальную собственность, либо направляет заявителям мотивированный отказ.

5.5. Глава муниципального образования в правовом акте о принятии жилого помещения в муниципальную собственность указывает данные принимаемого жилого помещения и поручает органу, осуществляющему управление муниципальной собственностью принять жилое помещение от малоимущих граждан в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. Право собственности муниципального образования на жилое помещение, переданное безвозмездно малоимущим гражданам, возникает с момента государственной регистрации сделок по передачи жилого помещения в уполномоченном органе. Заключение договора социального найма с малоимущими гражданами, проживающими в этом жилом помещении осуществляется в установленном порядке, без учета преимущественного права других граждан на предоставление этого жилого помещения.