

**Администрация МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар"**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 21 |  | 03.2019 |  | 320 |

от “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 г. Нарьян-Мар

|  |
| --- |
| Об утверждения Положения "О порядке заключения, изменения, прекращения, (расторжения) договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" |

В целях упорядочения отношений по заключению договоров социального найма муниципальных жилых помещений, направленных на обеспечение жилищных прав граждан, проживающих в муниципальном жилищном фонде МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар", в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Городской округ "Город Нарьян-Мар" Администрация МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар"

**П О С Т А Н О В Л Я Е Т:**

1. Утвердить [Положение](#P32) "О порядке заключения, изменения, прекращения (расторжения) договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" согласно Приложению к настоящему постановлению.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **И.о. главы МО "Городской округ** **"Город Нарьян-Мар"**  | **А.Н.Бережной** |

Приложение

 к постановлению Администрации МО

"Городской округ "Город Нарьян-Мар"

от 21.03.2019 № 320

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ (РАСТОРЖЕНИЯ) ДОГОВОРОВ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
МО "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ "ГОРОД НАРЬЯН-МАР"

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке заключения, изменения, прекращения (расторжения) договоров социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ
"О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Городской округ "Город Нарьян-Мар".

1.2. Предметом договора социального найма может быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть дома или квартиры).

Не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма жилые неизолированные помещения, помещения вспомогательного использования,
а также общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения
по договору социального найма. Типовой договор социального найма жилого помещения утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315.

1.4. Договор социального найма жилого помещения определяет стороны: наймодатель и наниматель, а также состав семьи нанимателя, их права и обязанности согласно типовому договору, утвержденному Правительством Российской Федерации.

Семья нанимателя – проживающие совместно с нанимателем супруг (супруга), дети и родители нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке.

Члены семьи нанимателя имеют равные с ним права и обязанности по пользованию жилым помещением. Члены семьи нанимателя жилого помещения
по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения (далее – договор) заключается без установления срока его действия.

1.5. Исполнение прав и обязанностей наймодателя жилого помещения по договору социального найма, а также ведение учета муниципального жилого фонда осуществляет муниципальное казенное учреждение "Управление городского хозяйства г. Нарьян-Мара".

2. Основания заключения, изменения, прекращения

(расторжения) договора социального найма жилого помещения

2.1. Основанием для заключения договора социального найма жилого помещения может являться:

2.1.1. решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма;

2.1.2. ордер на жилое помещение (выданный до 01.03.2005);

2.1.3. решение суда о признании за гражданами права пользования жилым помещением;

2.1.4. договор об обмене жилыми помещениями;

2.1.5. передача гражданами полученных ими ранее в собственность в порядке приватизации и свободных от обязательств жилых помещений в муниципальную собственность;

2.2. Договор социального найма жилого помещения может быть заключен
по иным основаниям, закрепленным в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Договор социального найма жилого помещения может быть изменен только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя при условии соблюдения действующего законодательства в порядке, установленном данным Положением.

Наймодатель вправе запретить вселение в занимаемое нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит меньше учетной нормы. В данном случае гражданину дается ответ об отсутствии законных оснований на вселение в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и наймодателя не требуется.

2.4. Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма на все занимаемые ими помещения.

В этом случае прекращается действие ранее заключенных отдельных договоров социального найма и заключается единый договор социального найма на все жилое помещение в соответствии с достигнутым соглашением между сторонами договора либо по решению суда.

2.5. 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.

2.6. Договор социального найма может быть расторгнут и прекращен в следующих случаях:

2.6.1. в любое время по соглашению сторон;

2.6.2. в любое время нанимателем с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи;

2.6.3. при выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда (если иное не предусмотрено федеральным законом);

2.6.4. по требованию наймодателя договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

б) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

г) использование жилого помещения не по назначению.

Договор прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживающего нанимателя.

Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.7. Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение
или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

3. Порядок заключения, изменения, прекращения

(расторжения) договора социального найма

3.1. Для заключения, изменения, прекращения договора социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" гражданин обращается в муниципальное казенное учреждение "Управление городского хозяйства г. Нарьян-Мара" с [заявлением](#P157) согласно приложению № 1 к настоящему Положению с приложением следующих документов:

3.1.1. документ, подтверждающий право пользования жилым помещением (ордер, договор социального найма жилого помещения, постановление о предоставлении жилого помещения, договор передачи гражданами приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность муниципального образования);

3.1.2. выписка из домовой книги или справка о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем;

3.1.3. копии документов, удостоверяющих личность граждан, проживающих либо вселенных (вселяемых) в жилое помещение по договору социального найма: паспорт (страница со сведениями владельца паспорта, страницы с отметкой о регистрации), свидетельство о рождении;

3.1.4. копии документов, подтверждающих родственные отношения
(при наличии родственных связей).

3.1.5. копия технического паспорта БТИ либо выписка из технического паспорта с экспликацией жилого помещения из управляющей компании (предоставляется при внесении изменений, уточнении площади жилого помещения).

Копии документов предоставляются с подлинниками для сверки.

При изменении количества зарегистрированных в жилом помещении членов семьи нанимателя предоставляются копии документов, подтверждающих смену места жительства гражданина, свидетельство о смерти и т.п.

3.2. В случае смены нанимателя необходимо согласие всех совершеннолетних членов семьи, в том числе временно отсутствующих членов семьи (дается
в письменной форме в присутствии сотрудника отдела по управлению муниципальным жилищным фондом либо заверяется нотариально);

3.3. В случае изменения, прекращения (расторжения) договора социального найма жилого помещения в отношении несовершеннолетних граждан необходимо согласие законных представителей (родителей, усыновителей, опекунов, попечителей или иных лиц, которым это право предоставлено федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_99661/#dst100004)).

3.4. Решение о заключении, изменении, прекращении (расторжении) договора социального найма жилого помещения принимается наймодателем не позднее,
чем по истечении 30 календарных дней со дня регистрации обращения.

Распоряжение о заключении, изменении, прекращении (расторжении) договора социального найма жилого помещения подписывается наймодателем и выдается заявителю лично либо направляется по почте.

3.5. Заявителю может быть отказано в заключении (изменении) договора социального найма жилого помещения в следующих случаях:

3.5.1. непредставление документов, указанных в пунктах 3.1.-3.3. настоящего Положения;

3.5.2. предоставление сведений, которые не подтверждают право на заключение, изменение, прекращение (расторжение) договора социального найма жилого помещения.

3.6. Письмо об отказе в заключении (изменении) договора социального найма жилого помещения подписывается наймодателем и выдается заявителю лично либо направляется по почте.

3.7. В случае несогласия с отказом наймодателя в заключении (изменении) договора социального найма жилого помещения заявитель вправе обжаловать решение в судебном порядке.

4. Порядок вселения временных жильцов

4.1. Для вселения временных жильцов в жилое помещение по договору социального найма гражданин обращается в муниципальное казенное учреждение "Управление городского хозяйства г. Нарьян-Мара" с [заявлением](#P157) (приложению № 2 к настоящему Положению) и приложением следующих документов:

4.1.1. документ, подтверждающий право пользования жилым помещением (ордер, договор социального найма жилого помещения, постановление
о предоставлении жилого помещения, договор передачи гражданами приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность муниципального образования);

4.1.2. выписка из домовой книги или справка о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем;

4.1.3. копии документов, удостоверяющих личность граждан, проживающих либо вселенных (вселяемых) в жилое помещение по договору социального найма: паспорт (страница со сведениями владельца паспорта, страницы с отметкой о регистрации), свидетельство о рождении;

4.1.4. согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, в том числе временно отсутствующих (дается в письменной форме в присутствии сотрудника отдела по управлению муниципальным жилищным фондом либо заверяется нотариально).

Копии документов предоставляются с подлинниками для сверки.

4.2. 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.

4.3. Письмо о предоставлении согласия (отказа) на вселение временных жильцов подписывается наймодателем и выдается заявителю лично либо направляется по почте.

4.4. В случае несогласия с отказом наймодателя на вселение временных жильцов заявитель вправе обжаловать решение в судебном порядке.

5. Порядок предоставление жилого помещения

меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения

5.1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма, общая площадь которого на одного члена семьи превышает верхний предел нормы предоставления жилого помещения, установленный для муниципального образования "Городской округ "Город Нарьян-Мар", с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения.

5.2. Для предоставления жилого помещения по договору социального найма меньшего размера гражданин представляет следующие документы:

5.2.1. заявление о предоставлении жилого помещения по договору социального найма меньшего размера (пишется в свободной форме);

5.2.2. документ, подтверждающий право пользования жилым помещением;

5.2.3. копию документа, удостоверяющего личность на себя и членов семьи;

5.2.4. письменное согласие проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов семьи нанимателя и временно отсутствующих членов семьи нанимателя на предоставление нанимателю жилого помещения по договору социального найма другого жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения.

5.3. Наймодатель на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев со дня подачи соответствующего заявления.

6. Порядок обмена жилых помещений,

предоставленных по договору социального найма.

6.1. Для получения разрешения на обмен занимаемого гражданином жилого помещения по договору социального найма на жилое помещение, предоставленное
по договору социального найма другому нанимателю, граждане обращаются в муниципальное казенное учреждение "Управление городского хозяйства г. Нарьян-Мара" с [заявлением](#P157) в произвольной форме с приложением следующих документов:

6.1.1. договоры социального найма обмениваемых жилых помещений;

6.1.2. выписка из домовой книги или справка о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем;

6.1.3. копии документов, удостоверяющих личность граждан, проживающих либо вселенных (вселяемых) в жилое помещение по договору социального найма: паспорт (страница со сведениями владельца паспорта, страницы с отметкой о регистрации), свидетельство о рождении;

6.1.4. копии документов, подтверждающих родственные отношения
(при наличии родственных связей);

6.1.5. справки об отсутствии задолженности за социальный наем обмениваемых жилых помещений и коммунальные услуги;

6.1.6. договор об обмене жилыми помещениями;

6.1.7. справка об отсутствии одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в приказе Минздрава России от 29.11.2012 № 987н "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире" нанимателя и членов его семьи
в случае, когда обмен производится из отдельной квартиры в коммунальную;

6.1.8. согласие органа опеки и попечительства (предоставляется в случае, если в жилом помещении зарегистрированы по месту жительства несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся участниками сделки).

Копии документов предоставляются с подлинниками для сверки.

6.2. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в случае, если:

6.2.1. к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;

6.2.2. право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;

6.2.3. обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

6.2.4. принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;

6.2.5. принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;

6.2.6. в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в приказе Минздрава России от 29.11.2012 № 987н "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире".

6.3. Согласие или отказ в даче такого согласия оформляется наймодателем в письменной форме и выдается гражданам не позднее, чем через десять рабочих дней со дня обращения.

Приложение № 1

к Положению о порядке заключения,

изменения, прекращения (расторжения)

договоров социального найма жилых

помещений муниципального жилищного

фонда МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар"

|  |
| --- |
| Директору МКУ "Управление городского хозяйства г. Нарьян-Мара" Г.Б. Коваленко ,проживающего (ей) по адресу:Тел.: |

# заявление.

Прошу заключить (изменить) договор социального найма жилого помещения со мной и (членами моей семьи, совместно проживающими гражданами (нужное подчеркнуть):

Приложение: на л. в 1 экз.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 Дата подпись (расшифровка подписи)

Даю согласие на обработку персональных данных \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

к Положению о порядке заключения,

изменения, прекращения (расторжения)

договоров социального найма жилых

помещений муниципального жилищного

фонда МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар"

|  |
| --- |
| Директору МКУ "Управление городского хозяйства г. Нарьян-Мара" Г.Б.Коваленко ,проживающего (ей) по адресу:Тел.: |

# заявление.

Прошу разрешить вселение временных жильцов:

в жилое помещение, расположенное по адресу:

сроком на месяцев.

Приложение: на л. в 1 экз.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 Дата подпись (расшифровка подписи)

Даю согласие на обработку персональных данных \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_