



КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ  
ТЮХТЕТСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

18.05.2016

с. Тюхтет

№ 3-27

О порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Тюхтетский район

В целях обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище, упорядочения системы управления и рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Тюхтетский район, на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьей 27 Устава Тюхтетского района, Тюхтетский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Тюхтетский район, согласно приложению № 1.

2. Утвердить Положение о специализированном жилищном фонде муниципального образования Тюхтетский район, согласно приложению № 2.

3. Утвердить Положение о маневренном жилищном фонде муниципального образования Тюхтетский район согласно приложению № 3.

4. Утвердить Положение о жилищном фонде социального использования муниципального образования Тюхтетский район, согласно приложению № 4.

5. Утвердить Положение о жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования Тюхтетский район, согласно приложению № 5.

6. Признать утратившими силу решения Тюхтетского районного Совета депутатов:

от 26.11.2007 № 13-148 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения»;

от 27.09.2013 № 8-168 «О внесении изменений в решение районного Совета депутатов от 26.11.2007 № 13-148 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения»».

7. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию Тюхтетского районного Совета депутатов по вопросам законности и защите

прав граждан (Л.В. Дергунова) и на первого заместителя администрации Тюхтетского района по обеспечению жизнедеятельности района (В.А. Напрюшкин).

8. Настоящее решение вступает в силу в день, следующий за днем его официального опубликования, и применяется к правоотношениям, возникшим с 15 сентября 2015 года.

Председатель районного  
Совета депутатов

В.С. Петрович

Глава района

Г.П. Дзалба

**Положение  
о порядке управления и распоряжения жилищным фондом,  
находящимся в муниципальной собственности  
муниципального образования Тюхтетский район**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Тюхтетский район, разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, Уставом Тюхтетского района.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Тюхтетский район (далее - муниципальный жилищный фонд).

1.3. В зависимости от цели использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на следующие виды:

- 1) специализированный жилищный фонд;
- 2) жилищный фонд социального использования;
- 3) жилищный фонд коммерческого использования.

1.4. Муниципальному образованию Тюхтетский район, как собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

От имени муниципального образования Тюхтетский район права собственника в пределах предоставленных им полномочий осуществляют Тюхтетский районный Совет депутатов (далее - Совет депутатов), глава Тюхтетского района (далее - глава района) и администрация Тюхтетского района (далее - администрация района).

Структурные подразделения администрации района наделяются полномочиями по владению, пользованию и распоряжению муниципальным жилищным фондом в соответствии с утвержденными положениями.

1.5. Для осуществления полномочий собственника муниципального жилищного фонда органы местного самоуправления вправе создавать или привлекать действующие муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения в соответствии с утвержденными уставами.

1.6. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

- формирование и учет муниципального жилищного фонда;
- заключение сделок с жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;
- контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;
- защиту прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда;
- иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления.

1.7. В состав муниципального жилищного фонда входят жилые помещения, принадлежащие муниципальному образованию Тюхтетский район, в том числе:

- завершенные строительством или реконструированные за счет средств федерального, краевого или местного бюджетов и принятые в эксплуатацию в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- перешедшие в установленном законодательством порядке в собственность муниципального образования Тюхтетский район;
- переведенные из нежилых помещений в жилые помещения в установленном законодательством порядке.

1.8. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами местного бюджета.

1.9. Бюджетное финансирование развития муниципального жилищного фонда осуществляется путем выделения бюджетных средств:

- для финансирования жилищного строительства, в том числе реконструкции, капитального

ремонта;

- для предоставления гражданам жилых помещений в связи со сносом домов, признанных в установленном законодательством порядке непригодными для проживания;
- для обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;
- на другие цели, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

## 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

### 2.1. Совет депутатов:

- 1) определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;
- 2) определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;
- 3) определяет порядок предоставления жилых помещений маневренного жилищного фонда;
- 4) определяет порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования;
- 5) определяет порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;
- 6) осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством, а также Уставом Тюхтетского района.

### 2.2. Администрация района:

- утверждает планы и долгосрочные целевые программы в сфере жилищных правоотношений;
- владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством в порядке, определяемом Советом депутатов;
- осуществляет общее руководство структурными подразделениями администрации района, муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями по вопросам управления и распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;
- распоряжается средствами местного бюджета, направленными на управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом;
- принимает решения об отнесении жилых помещений муниципального жилищного фонда к специализированному жилищному фонду, маневренному жилищному фонду, жилищному фонду социального использования, жилищному фонду коммерческого использования, а также об исключении жилых помещений из указанных фондов в порядке, установленном законодательством;
- ведет учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- устанавливает расчетную стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений для определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими;
- устанавливает норму предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма и учетную норму площади жилого помещения;
- предоставляет малоимущим гражданам по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда;
- принимает решения об изъятии жилых помещений при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;
- признает жилые помещения муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- принимает решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;
- согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;
- осуществляет подготовку документов для распределения жилых помещений муниципального жилищного фонда с учетом реализации программ, размера бюджетных ассигнований, введения в эксплуатацию новых и заселения освободившихся жилых помещений;
- предоставляет жилые помещения муниципального жилищного фонда физическим лицам по договорам найма, юридическим лицам - по договорам аренды или на основе иных договоров;
- утверждает порядок начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых

помещений муниципального жилищного фонда;

- определяет порядок направления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда из местного бюджета на проведение благоустройства и капитального ремонта многоквартирного дома, в котором находятся жилые помещения муниципального жилищного фонда;

- издает муниципальные правовые акты по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

- осуществляет контроль за исполнением муниципальных правовых актов по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2.3. Правоотношения, входящие в компетенцию органов местного самоуправления и касающиеся порядка использования муниципального жилищного фонда, не урегулированные настоящим Положением, могут регулироваться муниципальными правовыми актами администрации района.

### 3. ФОРМИРОВАНИЕ И УЧЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

3.1. Порядок приобретения жилых помещений в муниципальную собственность определяется действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

3.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в Реестре муниципального имущества муниципального образования Тюхтетский район.

### 4. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И СОХРАННОСТЬЮ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

4.1. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, контроль за порядком использования жилых помещений, соблюдением условий договоров социального найма, коммерческого найма и найма специализированных жилых помещений, своевременностью и полнотой поступления платы по договорам найма, контроль за соответствием жилых помещений муниципального жилищного фонда санитарным и техническим требованиям осуществляет администрация района и лица, уполномоченные администрацией района на выполнение функций наймодателя жилых помещений по договорам социального найма, коммерческого найма и найма специализированных жилых помещений, в пределах своих полномочий.

### 5. ЗАЩИТА ПРАВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

5.1. Защита прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Жилые помещения могут быть истребованы из чужого незаконного владения в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Органы местного самоуправления и организации, осуществляющие права собственника, вправе требовать устранения нарушений их прав.

5.4. При предоставлении жилых помещений в соответствии с настоящим Положением граждане обязаны освободить ранее занимаемые жилые помещения по первому требованию собственника жилого помещения и (или) наймодателя. В случае отказа от освобождения ранее занимаемых жилых помещений либо совершения действий, препятствующих их освобождению, постановления (распоряжения) администрации района о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма, коммерческого найма, найма специализированного жилого помещения, купли-продажи (мены) подлежат отмене, а заключенные договоры расторгаются.

**Положение  
о специализированном жилищном фонде  
муниципального образования Тюхтетский район**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации устанавливает порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования Тюхтетский район.

К жилым помещениям муниципального специализированного жилищного фонда относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.
- 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

1.2. Включение жилых помещений в специализированный жилищный фонд с отнесением к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилых помещений из указанного фонда осуществляются на основании правового акта администрации Тюхтетского района (далее – администрация района) с соблюдением требований и в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации.

1.3. Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям Тюхтетского района.

1.4. Жилые помещения в специализированном жилищном фонде предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в Тюхтетском районе, относящимся к категориям граждан, указанным в пункте 3.2 части 3 настоящего Положения, либо к категориям граждан, которым предоставляются жилые помещения, указанные в подпунктах 1-8 пункта 1.1 части 1 настоящего Положения, при наличии свободных жилых помещений.

1.5. Жилые помещения в специализированном жилищном фонде не подлежат обмену, отчуждению, в том числе приватизации, передаче в аренду, в поднаем, переустройству и перепланировке, а также переводу в нежилые помещения.

1.6. Выселение граждан из жилых помещений специализированного жилищного фонда производится по основаниям и в порядке, которые установлены жилищным законодательством.

**2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

2.1. Ведение учета граждан, имеющих право на предоставление жилого помещения специализированного жилищного фонда, осуществляет отдел планирования, экономического развития и муниципального имущества администрации района (далее – Отдел).

2.2. Граждане, имеющие в соответствии с настоящим Положением право на получение жилого помещения специализированного жилищного фонда, подают заявление о предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда в администрацию района.

2.3. К заявлению о предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда прилагаются следующие документы:

- 1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;
- 2) выписка из домовой книги по месту жительства;
- 3) справки организаций (органов) по государственному техническому учету и (или)

технической инвентаризации объектов капитального строительства и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности на территории Тюхтетского района у заявителя и членов его семьи;

4) мотивированное ходатайство организации, в которой работает или служит гражданин.

2.4. Документы, указанные в подпункте 3 пункта 2.3 настоящего раздела запрашивает Отдел в случае, если эти документы не были представлены гражданином по собственной инициативе.

2.5. Отдел при наличии всех необходимых документов производит регистрацию заявления в журнале регистрации и передает заявление с документами на рассмотрение в жилищную комиссию администрации района (далее – Жилищная комиссия).

2.6. Жилищная комиссия по результатам рассмотрения заявления с приложенными документами принимает решение, содержащее предложение о предоставлении жилого помещения либо об отказе в предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда.

Отдел с учетом решения Жилищной комиссии готовит проект правового акта администрации района о предоставлении жилого помещения либо об отказе в предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда.

2.7. Решение об отказе в предоставлении гражданину жилого помещения специализированного жилищного фонда принимается в следующих случаях:

1) если физическое лицо занимает иное жилое помещение на условиях договоров найма жилых помещений социального либо коммерческого использования муниципального жилищного фонда муниципального образования Тюхтетский район;

2) в отношении категорий граждан, указанных в пункте 1.4 части 1 настоящего Положения, в случае не соответствия условиям предоставления жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда, указанного в пункте 1.1 части 1 настоящего Положения;

3) в отношении граждан, которые не попадают в перечень граждан, указанных в пункте 1.4. части 1 настоящего Положения;

4) отсутствие на территории муниципального образования Тюхтетский район свободного жилого помещения специализированного жилищного фонда.

2.8. На основании правового акта администрации района между гражданином (далее - наниматель) и администрацией района или лицом, уполномоченным администрацией района на выполнение функций наймодателя (далее - наймодатель), в течение 15 рабочих дней с момента принятия данного правового акта заключается договор найма служебного жилого помещения, который является основанием для вселения в предоставленное жилое помещение специализированного жилищного фонда.

2.9. Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда заключается на период трудовых отношений, прохождения службы, нахождения гражданина на выборной должности.

2.10. В договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда включаются члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним.

2.11. Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации.

2.12. Организация, на основании ходатайства которой гражданину предоставлено жилое помещение специализированного жилищного фонда, а также гражданин, являющийся нанимателем данного жилого помещения, обязаны не позднее 3 рабочих дней уведомить наймодателя о прекращении трудовых отношений, а также об увольнении со службы.

2.13. В случае расторжения или прекращения договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда наниматель данного жилого помещения обязан в 3-месячный срок освободить и сдать наймодателю жилое помещение специализированного жилищного фонда по акту в надлежащем состоянии.

В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 102 и частью 2 статьи 103 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2.14. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

2.15. Гражданам, указанным в пункте 2.13 настоящего Положения, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте муниципального образования Тюхтетский район.

2.16. Выселение граждан из служебных жилых помещений или жилых помещений в общежитиях с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном пунктом 2.13 настоящего Положения, осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения.

2.17. В случае отказа освободить жилое помещение, указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.18. Договор найма служебного жилого помещения подлежит досрочному расторжению с гражданами, которые приобрели жилую площадь в собственность или улучшили жилищные условия в порядке, предусмотренном законодательством.

### 3. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

3.1. К служебным жилым помещениям относятся отдельные квартиры либо жилые дома.

Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах и жилых домах, в которых проживают несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений.

Под служебные жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

3.2. Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами местного самоуправления Тюхтетского района, муниципальными учреждениями Тюхтетского района, медицинскими учреждениями, находящимися на территории Тюхтетского района, в связи с прохождением службы, в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления Тюхтетского района.

3.3. Организации, заинтересованные во включении жилого помещения муниципального жилищного фонда в специализированный жилищный фонд и (или) отнесении жилого помещения к служебным жилым помещениям, обращаются в администрацию района с заявлением о включении жилого помещения в специализированный фонд и (или) отнесении жилого помещения к служебным жилым помещениям.



**Положение  
о маневренном жилищном фонде  
муниципального образования Тюхтетский район**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Положение о маневренном жилищном фонде муниципального образования Тюхтетский район разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и определяет порядок предоставления жилых помещений маневренного жилищного фонда муниципального образования Тюхтетский район (далее - маневренный фонд).

1.2. Под маневренным фондом в Положении понимаются жилые помещения специализированного жилищного фонда, предназначенные для временного проживания граждан в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 2.1 настоящего Положения.

Жилое помещение маневренного фонда предоставляется гражданам из расчета не менее 6 квадратных метров на одного человека.

1.3. Включение жилых помещений в маневренный фонд и исключение из него осуществляется на основании правового акта администрации Тюхтетского района (далее – администрация района).

1.4. Жилые помещения маневренного фонда не подлежат обмену, отчуждению, в том числе приватизации, передаче в аренду, в поднаем, переустройству и перепланировке, а также переводу в нежилые помещения.

1.5. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в соответствии с действующим законодательством.

**2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ  
МАНЕВРЕННОГО ФОНДА**

2.1. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, заложенные в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания эти жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) иных граждан в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.2. Жилые помещения в маневренном фонде предоставляются гражданам на основании правового акта администрации района по договору найма жилого помещения маневренного фонда. Данное решение принимается:

- на основании правового акта администрации района о капитальном ремонте и (или) реконструкции домов муниципального жилищного фонда - при предоставлении жилых помещений маневренного фонда гражданам в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

- на основании заявлений граждан с приложением подтверждающих документов - в иных случаях, предусмотренных пунктом 2.1 настоящего Положения.

2.3. Отдел планирования, экономического развития и муниципального имущества администрации района (далее – Отдел) при наличии всех необходимых документов производит регистрацию заявления в журнале регистрации и передает заявление с документами на рассмотрение жилищную комиссию администрации района (далее – Жилищная комиссия).

2.4. Жилищная комиссия по результатам рассмотрения заявления с приложенными

документами принимает решение, содержащее предложение о предоставлении жилого помещения либо об отказе в предоставлении жилого помещения маневренного фонда.

Отдел с учетом решения Жилищной комиссии готовит проект правового акта администрации района о предоставлении жилого помещения либо об отказе в предоставлении жилого помещения маневренного фонда.

2.5. Решение об отказе в предоставлении гражданину жилого помещения маневренного жилищного фонда принимается в следующих случаях:

1) если физическое лицо занимает иное жилое помещение на условиях договоров специализированного найма жилых помещений либо коммерческого использования муниципального жилищного фонда муниципального образования Тюхтетский район;

2) в отношении граждан, указанных в пункте 2.1 части 2 настоящего Положения, в случае не соответствия основаниям и условиям предоставления жилого помещения муниципального маневренного жилищного фонда, содержащимся в настоящем Положении;

3) отсутствие на территории муниципального образования Тюхтетский район свободного жилого помещения маневренного жилищного фонда.

2.6. На основании правового акта администрации района между гражданином (далее - наниматель) и лицом, уполномоченным администрацией района на выполнение функций наймодателя (далее - наймодатель), заключается договор найма жилого помещения маневренного фонда, который является основанием для вселения в предоставленное жилое помещение маневренного фонда.

2.7. Санитарное и техническое состояние предоставляемого жилого помещения маневренного фонда фиксируется в акте приема-передачи, который подписывается сторонами, указанными в договоре найма жилого помещения маневренного фонда.

2.8. Граждане, вселенные в жилое помещение маневренного фонда, имеют права и несут обязанности в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и договором найма жилого помещения маневренного фонда.

2.9. При освобождении жилого помещения маневренного фонда гражданам необходимо сдать жилое помещение наймодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии. В случае отказа граждан от подписания указанного акта, в нем делается соответствующая запись. Расходы по устранению причиненных повреждений в жилом помещении подлежат оплате за счет нанимателей.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ

Наймодатель в пределах своей компетенции обязан:

- учитывать, обрабатывать и анализировать информацию о состоянии маневренного фонда;
- ежегодно проводить инвентаризацию маневренного фонда;
- обеспечивать соблюдение порядка заселения и освобождения жилых помещений маневренного фонда согласно требованиям настоящего Положения;
- не допускать использования жилых помещений маневренного фонда не по назначению;
- исполнять иные обязанности наймодателя, предусмотренные договором найма жилого помещения маневренного фонда и действующим законодательством.

### 4. ВЫСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МАНЕВРЕННОГО ФОНДА

Выселение граждан, проживающих в жилых помещениях маневренного фонда, производится по основаниям и в порядке, которые предусмотрены жилищным законодательством.

**Положение  
о жилищном фонде социального использования  
муниципального образования Тюхтетский район**

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования муниципального образования Тюхтетский район.

1.2. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также определение размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляются отделом планирования, экономического развития и муниципального имущества администрации Тюхтетского района (далее - Отдел) в порядке, установленном законами Красноярского края.

1.4. Порядок принятия решений о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма устанавливается правовым актом администрации Тюхтетского района (далее – администрация района).

**2. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

2.1. 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.

2.2. Жилое помещение включается в муниципальный фонд социального использования правовым актом администрации района, о чем в реестр муниципальной собственности вносится соответствующая запись.

2.3. 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 администрации района о заключении с этим гражданином договора социального найма.

2.4. Органом местного самоуправления, уполномоченным заключать с гражданами договоры социального найма, является администрация района, которая вправе управомочивать от имени муниципального образования других юридических и физических лиц на заключение, изменение и прекращение указанных договоров.

Передача прав по заключению, изменению, прекращению договоров социального найма с гражданами, а также выполнению иных обязанностей, связанных с выполнением обязательств, осуществляется на основании договора, заключенного с юридическим или физическим лицом, выступающим наймодателем по договорам социального найма с гражданами.

2.5. Наймодателем жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования может выступать администрация района 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.

2.6. Нанимателями жилого помещения по договору социального найма могут быть:

1) граждане Российской Федерации, а также иностранные граждане и лица без гражданства, если это предусмотрено международным договором Российской Федерации, признанные

малоимущими в порядке, определенном законом края, и нуждающиеся в жилых помещениях по основаниям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) граждане, относящиеся к иным определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом края категориям граждан, признанные по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом края основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

2.7. Члены семьи нанимателя жилого помещения должны быть указаны в договоре социального найма и 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.

2.8. 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, 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.

2.9. Наймодатель обязан обеспечить хранение договоров социального найма. В случае прекращения исполнения обязанностей наймодателя, по основаниям, предусмотренным законом, последний обязан в течение 7 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 в администрацию района по акту приема-передачи.

2.10. 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 также письменное согласие всех членов семьи на вселение в предоставляемое 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.

2.11. 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.

Обмен жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с разделом 5 настоящего Положения.

2.12. Наниматель вправе с согласия наймодателя и проживающих совместно с ним членов его 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.

При заключении договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, вселяемые граждане должны лично предъявить документы, удостоверяющие личность, а также необходимо присутствие совершеннолетних членов семьи, выражающих согласие на вселение этих граждан в жилое помещение, предоставленное по договору социального найма.

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 жилком 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 последнего места жительства, срока 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 или нормы предоставления.

### 3. 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 нового члена семьи нанимателя путем подписания дополнительного соглашения к договору социального найма.

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 отсутствия 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 органе 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, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать от наймодателя заключения с кем-либо из них одного договора всех занимаемых ими жилых помещений. 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 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.

3.6. 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.

### 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 письменные согласия проживающих совместно с ним членов его семьи. При расторжении 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.

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 сонанимателями.

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 письменные заявления о расторжении договора социального найма, разрешение органа опеки и попечительства законным представителям 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, 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:

- 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.

О нарушениях нанимателем и членами его семьи условий договора социального найма наймодатель обязан незамедлительно сообщать администрации района и представлять документальное обоснование указанных нарушений.

4.5. Договор социального найма 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 района.

4.6. Наймодатель обязан ежемесячно в порядке, установленном администрацией района, письменно сообщать о заключенных договорах социального найма, об изменениях 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. ОБМЕН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМИ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

5.1. Предметом обмена жилыми помещениями по договорам социального найма (далее – жилые помещения) могут быть только изолированные жилые помещения (дома, квартиры, комнаты).

Обмен жилыми помещениями может быть совершен между нанимателями, проживающими в одном или разных домах, квартирах, расположенных в Тюхтетском районе и иных муниципальных образованиях, при условии согласия собственника жилищного фонда.

5.2. Обмен жилыми помещениями между нанимателями осуществляется с согласия администрации района на основании заявлений нанимателей и заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями в простой письменной форме. При этом наймодатель не является стороной по договору обмена жилыми помещениями.

5.3. Согласие на обмен жилыми помещениями оформляется правовым актом администрации района после проверки соответствия условий обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма нормам жилищного законодательства.

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.

5.4. Для совершения обмена необходимо согласие всех совместно проживающих с нанимателем совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих.

Письменное согласие временно отсутствующего члена семьи на обмен жилого помещения должно быть удостоверено нотариусом либо лицом, уполномоченным на совершение действий, приравненных к нотариальному удостоверению.

При совершении обмена представителем временно отсутствующего члена семьи полномочия на совершение обмена должны подтверждаться доверенностью, выданной на его имя в установленном порядке.

5.5. Обмен жилыми помещениями в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается с согласия органов опеки и попечительства. Органы опеки и попечительства отказывают в выдаче такого согласия в случае, если обмен жилыми помещениями нарушает права или законные интересы указанных лиц. Решения органов опеки и попечительства о выдаче согласия на обмен жилыми помещениями или об отказе в выдаче такого согласия принимаются в письменной форме и предоставляются заявителям в течение 14 рабочих дней со дня подачи ими соответствующих заявлений в органы опеки и попечительства.

5.6. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя размена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах или квартирах.

Если между нанимателем жилого помещения по договору социального найма и проживающими совместно с ним членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке.

5.7. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников с соблюдением требований Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.8. Обмен жилыми помещениями между нанимателями не допускается в случаях, если:

- к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;
- право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;
- обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- принято решение о сносе соответствующего дома или его переоборудовании для использования в других целях;
- принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством и (или) перепланировкой жилых помещений в этом доме;
- в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно.

5.9. Наниматели, желающие произвести обмен жилых помещений, представляют в администрацию района заполненные по форме заявления, подписанные нанимателями и всеми совершеннолетними членами их семей, имеющими право на обмениваемую площадь, и договор об обмене жилыми помещениями, заключенный между нанимателями.

5.10. Администрация района в течение 10 дней со дня подачи документов проводит проверку законности договора, заключенного между нанимателями.

5.11. Для получения согласия на обмен жилыми помещениями нанимателями к представленному договору должны быть приложены следующие документы:

- а) выписка из домовой книги;
- б) копия финансово-лицевого счета на жилое помещение;
- в) копия ордера на жилое помещение, в которое наниматель вселился до 01.03.2005;
- г) копия договора социального найма жилого помещения с нанимателем, заселившимся на данную жилую площадь после 01.03.2005;
- д) технический паспорт на обмениваемое жилое помещение;
- е) выписка из реестра муниципальной собственности о том, что квартиры относятся к муниципальному жилищному фонду;
- ж) справка об отсутствии задолженности по квартплате;
- з) согласие органов опеки и попечительства в случае, если в обмениваемых жилых помещениях проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений;
- к) документы, подтверждающие регистрацию брака, нахождение в родстве с участниками обмена или членами их семей (при необходимости);
- л) если обмен производится на жилое помещение, относящееся к государственному жилищному фонду либо жилищному фонду другого муниципального образования, то в обязательном порядке представляется письменное согласие собственников данных жилищных фондов;

5.12. Кроме документов, перечисленных в пункте 5.11 настоящего раздела, обменивающимися сторонами предъявляются документы, удостоверяющие личность нанимателя и проживающих с ним членов семьи (паспорт, свидетельство о рождении, иные заменяющие их документы).

5.13. В случае непредставления нанимателем документов, указанных в пунктах 5.11-5.12 настоящего раздела, администрация района вправе отказать в выдаче согласия на обмен.

5.14. Отказ об обмене жилыми помещениями оформляется в письменном виде и направляется нанимателям.

Отказ наймодателя от выдачи согласия на обмен жилья может быть обжалован в судебном порядке.

5.15. Заявления считаются поданными со дня получения (представления) администрацией района всех необходимых документов.

5.16. По итогам рассмотрения заявлений и договоров об обмене и представленных документов специалистами Отдела оформляется проект правового акта администрации района о даче согласия на обмен жилыми помещениями и заключении договора социального найма не позднее 10 дней с даты подачи заявлений и представления договоров об обмене, заключенных между нанимателями, с перечнем необходимых документов.

5.17. Оформленный и согласованный с наймодателем договор об обмене жилыми помещениями является основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма и одновременного заключения новых договоров социального найма жилых помещений с гражданами, которые вселяются в жилые помещения в соответствии с договорами социального найма на жилое помещение.

5.18. Учет, регистрацию документов об обмене жилыми помещениями муниципального жилищного фонда и проверку условий, указанных в пунктах 5.2-5.17 настоящего раздела, осуществляют специалисты Отдела.

5.19. Правовой акт администрации района об обмене жилыми помещениями и договор выдаются обратившемуся за соглашением нанимателю под роспись.

5.20. Обмен считается осуществленным с момента регистрации граждан по месту жительства.

## 6. ПОРЯДОК ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

6.1. Плата за коммунальные услуги начисляется со дня, следующего за днем издания правового акта администрации района о заключении договора социального найма, и оплачивается гражданином в порядке, предусмотренном договором социального найма в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.2. Наниматель жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, обязан вносить наймодателю плату за жилое помещение и коммунальные услуги, структура которых определяется в соответствии с законодательством.

6.3. Расчетный период для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

6.4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, устанавливаются правовым актом администрации района, принятым в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Красноярского края, а также методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

6.5. В случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги с нанимателя взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного размера пеней не допускается.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. К жилищным отношениям, возникшим по договору социального найма, заключенному до 1



марта 2005 года, настоящее Положение применяется в части тех прав и обязанностей по договору социального найма, которые возникли после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.2. 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 муниципальную собственность, а орган местного самоуправления или уполномоченные им 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 муниципального образования Тюхтетский район определяется правовым актом администрации района.

**Положение  
о жилищном фонде коммерческого использования  
муниципального образования Тюхтетский район**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации устанавливает порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Тюхтетский район по договорам коммерческого найма (далее – жилые помещения) за плату во владение и пользование.

1.2. Целью настоящего Положения является реализация права на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, упорядочение системы управления и рационального использования жилых помещений, а также пополнение доходной части местного бюджета и привлечение инвестиций в воспроизводство объектов муниципальной собственности для приобретения, реконструкции, капитального ремонта, нового строительства объектов, основных средств, а также содержания и развития муниципального имущества.

1.3. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилых помещений из указанного фонда осуществляются на основании правового акта администрации Тюхтетского района (далее – администрация района) с учетом рекомендаций жилищной комиссии администрации района (далее – Жилищная комиссия).

1.4. Наймодателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования выступает администрация района.

Администрация района в пределах своей компетенции обязана:

- учитывать, обрабатывать и анализировать информацию о состоянии жилищного фонда коммерческого использования;
- ежегодно проводить инвентаризацию жилищного фонда коммерческого использования;
- не допускать использования жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования не по назначению;
- исполнять иные обязанности наймодателя, предусмотренные договором найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и действующим законодательством.

1.5. Жилые помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям Тюхтетского района.

**2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА  
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

2.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре возмездное владение и пользование жилыми помещениями для проживания в них. Предоставление жилого помещения в коммерческий наем не влечет перехода права собственности к нанимателю путем его приватизации.

2.2. Жилые помещения могут быть предоставлены гражданам, не имеющим другого жилья на территории Тюхтетского района, относящимся к категориям граждан, указанных в настоящем пункте, при наличии свободных жилых помещений.

Правом на заключение договоров коммерческого найма жилого помещения в соответствии с настоящим Положением обладают следующие категории граждан:

- 1) многодетные семьи;
- 2) граждане, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- 3) граждане в связи с капитальным ремонтом и (или) реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, а также занимаемые ими

по договорам найма жилого помещения;

4) приглашенные квалифицированные специалисты муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений и государственных учреждений здравоохранения, осуществляющих медико-санитарное обеспечение населения Тюхтетского района (по ходатайствам данных организаций).

2.3. Жилое помещение включается в муниципальный фонд коммерческого использования правовым актом администрации района, о чем в Реестр муниципального имущества муниципального образования Тюхтетский район вносится соответствующая запись.

2.4. Ведение учета граждан, имеющих право на предоставление жилого помещения по договорам коммерческого найма, осуществляет отдел планирования, экономического развития и муниципального имущества администрации района (далее - Отдел).

2.5. Граждане, имеющие в соответствии с настоящим Положением право на получение жилого помещения, подают заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в администрацию района.

2.6. К заявлению о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма прилагаются следующие документы:

- 1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;
- 2) выписка из домовой книги по месту жительства;
- 3) справки организаций (органов) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства и органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности на территории Тюхтетского района у заявителя и членов его семьи;
- 4) мотивированное ходатайство организации для приглашенных квалифицированных специалистов в данную организацию;
- 5) справка с места работы заявителя;
- 6) иные документы, подтверждающие наличие оснований, указанных в пункте 2.2 настоящего раздела.

2.7. Документы, указанные в подпункте 3 пункта 2.6 настоящего раздела запрашивает Отдел в случае, если эти документы не были представлены гражданином по собственной инициативе.

2.8. Отдел при наличии всех необходимых документов производит регистрацию заявления в журнале регистрации и передает заявление с документами на рассмотрение в Жилищную комиссию.

2.9. Жилищная комиссия по результатам рассмотрения заявления с приложенными документами принимает решение, содержащее предложение о предоставлении жилого помещения либо об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

Отдел с учетом решения Жилищной комиссии готовит проект правового акта администрации района о предоставлении жилого помещения либо об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

2.10. Решение об отказе в предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования принимается в следующих случаях:

- 1) если физическое лицо занимает иное жилое помещение на условиях договоров специализированного найма жилых помещений либо социального использования муниципального жилищного фонда муниципального образования Тюхтетский район;
- 2) в отношении граждан, указанных в пункте 2.2 части 2 настоящего Положения, в случае не соответствия условиям предоставления жилого помещения коммерческого использования, указанных в пунктах 2.6-2.7 части 2 настоящего Положения;
- 3) в отношении граждан, которые не попадают в перечень граждан, указанных в пункте 2.2 части 2 настоящего Положения;
- 4) отсутствие на территории муниципального образования Тюхтетский район свободного жилого помещения коммерческого использования.

2.11. На основании правового акта администрации района между гражданином (далее - наниматель) и администрацией района или лицом, уполномоченным администрацией района на выполнение функций наймодателя (далее - наймодатель), в течение 15 рабочих дней с момента принятия данного правового акта заключается договор найма коммерческого найма, который является основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

2.12. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок до 5 лет.

2.13. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится с согласия наймодателя, нанимателя и граждан,

постоянно с ним проживающих.

Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть только физическое лицо. 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 найма.

2.14. Договор коммерческого найма заключается в письменной форме в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй передается нанимателю. Все изменения и дополнения к договору найма совершаются в порядке, установленном настоящим Положением. Договор найма и соглашения к нему выдаются непосредственно нанимателю.

Наймодатель обязан вести учет заключенных договоров найма, соглашений к ним, соглашений о расторжении договоров найма.

2.15. Наймодатель обязан обеспечить хранение договоров найма. В случае прекращения исполнения обязанностей наймодателя уполномоченным лицом по основаниям, предусмотренным законом или муниципальным правовым актом, последний обязан в течение 7 дней с момента прекращения обязанностей передать договоры найма, соглашения к ним, соглашения о расторжении договоров найма и документацию по ведению регистрационного учета граждан в администрацию района по акту приема-передачи.

2.16. Наниматель жилого помещения по договору найма и члены его семьи не вправе совершать обмен жилого помещения, передавать его в залог, сдавать жилое помещение в аренду, в поднаем, производить переустройство и перепланировку жилого помещения без согласия наймодателя, а также перевод жилого помещения в нежилое.

### 3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ И РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРОВ НАЙМА

3.1. Передача и принятие жилых помещений оформляются актами приема-передачи, подписываемыми сторонами.

3.2. В акте приема-передачи должны содержаться сведения о санитарно-техническом состоянии жилого помещения, а также условие о приеме нанимателем в том санитарно-техническом состоянии, в котором оно находится на момент его фактической передачи нанимателю.

3.3. Уклонение от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ от принятия данного жилого помещения.

3.4. С момента подписания акта приема-передачи сторонами обязанность наймодателя по передаче жилого помещения считается исполненной.

3.5. При прекращении договора найма жилое помещение передается наймодателю по акту приема-передачи с участием представителей организаций, осуществляющих управление жилыми домами, в которых находится указанное жилое помещение.

### 4. ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

4.1. Размер платы за жилое помещение (плата за коммерческий наем), срок и порядок внесения платы за жилое помещение устанавливаются сторонами в договоре коммерческого найма жилого помещения в соответствии с правовым актом администрации района.

4.2. Плата за коммунальные услуги начисляется со дня, следующего за днем издания правового акта администрации района о заключении договора коммерческого найма, и оплачивается гражданином в порядке, предусмотренном договором коммерческого найма в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3. Наниматель обязан в установленные договором сроки вносить плату за жилое помещение, а также своевременно оплачивать коммунальные услуги.

4.4. Размер платы за жилое помещение изменяется наймодателем согласно договору в одностороннем порядке в случае изменения размера платы за пользование жилым помещением, установленного правовым актом администрации района.

4.5. Плата за жилое помещение (плата за коммерческий наем) вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

4.6. Если наниматель своевременно не возвратил жилое помещение, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение (платы за коммерческий наем) за время просрочки и возмещения убытков.

## 5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

5.1. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора найма в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя путем подписания соглашения к договору найма.

5.2. Дееспособный член семьи нанимателя, с согласия остальных проживающих совместно с ним членов семьи и наймодателя, вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

5.3. Изменение нанимателя в договоре найма осуществляется наймодателем путем заключения с согласия всех членов семьи первоначального нанимателя договора найма с новым нанимателем.

5.4. 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 найма.

## 6. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

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

6.2. Наниматель жилого помещения по договору найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя за 3 месяца.

6.3. Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

- невнесения нанимателем по договору найма платы за жилое помещение за шесть месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- использования нанимателем жилого помещения не по назначению;
- сдачи жилого помещения в поднаем;
- систематического нарушения нанимателем обязательств по договору;
- прекращения трудовых отношений с организацией, по ходатайству которой было предоставлено жилое помещение.

6.4. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма считается расторгнутым со дня выезда. Наймодатель принимает по акту жилое помещение, предоставленное нанимателю и членам его семьи по договору найма, и заключает с ними письменное соглашение о расторжении договора найма.

6.5. Если наниматель жилого помещения и другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению, либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель должен письменно предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушений.

6.6. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания;
- в случае аварийного состояния жилого помещения;
- в случае истечения срока действия договора найма;
- в других случаях, предусмотренных законодательством.

6.7. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма на новый срок.

6.8. Договор найма прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Уполномоченное лицо, исполняющее функции наймодателя, обязано письменно сообщить в Отдел о фактах утраты (разрушения) жилого помещения, предоставленного по договору найма, или смерти одиноко проживающего нанимателя с приложением подтверждающих документов.