

4. Настоящее Решение опубликовать в газете «Сельчанка» и разместить на официальном сайте муниципального образования

«Майминский район» в информационно-телекоммуникационной сети интернет.

Председатель Майминского районного  
Совета депутатов



И.В. Ударцев

Глава муниципального образования  
«Майминский район»



Р.В. Птицын





**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ,**  
**НАХОДЯЩИМСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО**  
**ОБРАЗОВАНИЯ «МАЙМИНСКИЙ РАЙОН»**

1. Общие положения

1. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Майминский 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, Республики Алтай, Уставом Майминского района.

2. Настоящее Положение определяет порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования «Майминский район» (далее - муниципальный жилищный фонд).

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.

4. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются в порядке согласно Приложению № 1 настоящего Положения.

5. Жилые помещения фонда социального использования предоставляются в порядке согласно Приложению № 2 настоящего Положения.

6. Жилые помещения фонда коммерческого использования предоставляются в порядке согласно Приложению № 3 настоящего Положения.

7. Муниципальному образованию «Майминский район», как собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

От имени муниципального образования «Майминский район» права собственника в пределах предоставленных им полномочий осуществляют Майминский районный Совет депутатов (далее - Совет депутатов), администрация муниципального образования «Майминский район» (далее - администрация района).

8. 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;
- перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления.



9. Муниципальный жилищный фонд муниципального образования «Майминский район» формируется в результате:

а) завершения строительства или реконструкции по муниципальным контрактам на выполнение подрядных работ за счет средств федерального, республиканского или местного бюджетов и оформление в собственность муниципального образования «Майминский район»;

б) приобретения по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, предусматривающим строительство многоквартирных домов и передачу квартир, входящих в состав таких домов в собственность муниципального образования «Майминский район»;

в) приобретения жилых помещений за счет бюджетных средств;

г) переведенные из нежилых помещений в жилые помещения в установленном законодательством порядке;

д) совершения иных, помимо предусмотренных подпунктами «а»-«г» настоящего пункта сделок по оформлению жилых помещений в собственность муниципального образования «Майминский район», в том числе в результате исполнения договоров дарения, безвозмездной передачи, завещаний.

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

11. 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 иные цели, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

## 2. Полномочия органов местного самоуправления по вопросам управления и распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда

12. Совет депутатов:

1) определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

2) определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

3) определяет порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования;

4) определяет порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

5) устанавливает норму предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма и учетную норму площади жилого помещения;

6) осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством, а также Уставом Майминского района.

13. Администрация района:

1) утверждает планы и долгосрочные целевые программы в сфере жилищных правоотношений;

2) владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального



жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством в порядке, определяемом Советом депутатов;

3) распоряжается средствами местного бюджета, направленными на управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом;

4) 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 установленном порядке;

5) ведет учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

6) устанавливает расчетную стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений для определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими;

7) предоставляет малоимущим гражданам по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда;

8) принимает решения об изъятии жилых помещений при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;

9) признает жилые помещения муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

10) принимает решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

11) согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений находящихся в муниципальной собственности;

12) 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;

13) предоставляет жилые помещения муниципального жилищного фонда физическим лицам по договорам найма, юридическим лицам - по договорам аренды или на основе иных договоров;

14) 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;

15) 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;

16) издает муниципальные правовые и иные акты по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

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

18) осуществляет иные полномочия, предусмотренные федеральным законодательством, законодательством Республики Алтай и муниципальными правовыми актами Майминского района.

14. 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



15. Порядок приобретения жилых помещений в муниципальную собственность определяется федеральным законодательством и муниципальными правовыми актами.

16. Учет муниципального жилищного фонда путем занесения соответствующих сведений о нем:

а) в Реестр муниципального имущества муниципального образования «Майминский район»;

б) в перечень жилых помещений муниципального жилищного фонда по видам жилищного фонда в зависимости от целей использования, утверждаемый распоряжением Администрации района.

16. Ведение перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Майминский район» по видам жилищного фонда в зависимости от целей использования (далее - Перечень) осуществляет Администрация района в лице отдела земельных и имущественных отношений Администрации района.

17. Ведений Перечня предполагает включение жилого помещения в перечень, внесение изменений в Перечень, исключение жилого помещения из Перечня.

18. Включение жилого помещения в перечень осуществляется на основании распоряжения Администрации района о включении жилого помещения в состав муниципального жилищного фонда с отнесением к определенному виду жилищного фонда.

19. Внесение изменений в перечень осуществляется на основании распоряжения Администрации района об отнесении жилого помещения муниципального жилищного фонда к другому виду муниципального жилищного фонда.

20. Исключение жилого помещения из Перечня осуществляется на основании распоряжения Администрации района об исключении жилого помещения муниципального жилищного фонда из состава муниципального жилищного фонда.

#### 4. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда

21. 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

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

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к Положению «О порядке управления и  
распоряжения жилищным фондом,  
находящимся в муниципальной  
собственности муниципального  
образования «Майминский район»,  
утвержденного Решением сессии  
Майминского районного  
Совета депутатов  
от 25 июня 2019 г. № 9-3

**Порядок  
предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда  
муниципального образования «Майминский район»**

**I. Общие положения**

1. Настоящее Положение в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации устанавливает порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «Майминский район».

К жилым помещениям муниципального специализированного жилищного фонда относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения маневренного фонда;

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 распоряжения Администрации района с соблюдением требований и в порядке, установленном постановлением Правительством Российской Федерации.

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 Майминского района.

4. Жилые помещения в специализированном жилищном фонде предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями.

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.

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

**II. Порядок предоставления служебных жилых помещений  
специализированного жилищного фонда**

1. Ведение учета граждан, имеющих право на предоставление служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда, осуществляет Администрация района в лице отдела труда, жилищной и социальной политики администрации района (далее - Отдел).

2. Служебные жилые помещения специализированного жилищного фонда



предоставляются следующим категориям граждан:

- избранным на выборные должности в органы местного самоуправления;
- на период трудовых отношений с органом местного самоуправления;
- на период трудовых отношений в муниципальных учреждениях муниципального образования «Майминский район»;
- на период трудовых отношений в муниципальных унитарных предприятиях муниципального образования «Майминский район».

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

4. К заявлению о предоставлении служебного 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 района у заявителя и членов его семьи;
- 4) мотивированное ходатайство организации, в которой работает или служит гражданин.

5. Документы, указанные в подпункте 3 пункта 4 настоящего раздела, запрашивает Отдел в случае, если эти документы не были представлены гражданином по собственной инициативе.

6. Отдел передает заявление с документами на рассмотрение в жилищную комиссию администрации района (далее - Жилищная комиссия).

7. Жилищная комиссия по результатам рассмотрения заявления с приложенными документами принимает решение в форме распоряжения Администрации района (далее - решение) о предоставлении либо об отказе в предоставлении служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда.

8. Отдел с учетом решения Жилищной комиссии готовит проект решения о предоставлении служебного жилого помещения либо об отказе в предоставлении служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда.

8.1. 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 «Майминский район»;
- 2) в отношении граждан, которые не попадают в перечень граждан, указанных в пункте 2 настоящего раздела;
- 3) отсутствие на территории муниципального образования «Майминский район» свободного жилого помещения специализированного жилищного фонда.

9. На основании решения 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 решения заключается договор найма служебного жилого помещения, который является основанием для вселения в предоставленное жилое помещение специализированного жилищного фонда.

10. Договор найма служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда заключается на период трудовых отношений с органом местного самоуправления, с органами внутренних дел (участковые уполномоченные полиции), нахождения



гражданина на выборной должности.

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

12. Пользование служебными жилыми помещениями специализированного жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

13. 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.

14. В случае расторжения или прекращения договора найма служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда наниматель данного жилого помещения в течение 1 месяца обязан 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.

15. 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, семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов, инвалидов с детства.

16. Гражданам, указанным в пункте 15 настоящего Порядка, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

17. Выселение граждан из служебных жилых помещений с предоставлением других жилых помещений в случае, предусмотренном в пункте 15 настоящего Порядка, осуществляется прежним собственником или юридическим лицом, передающими соответствующие жилые помещения.

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.

## **II. Порядок предоставления жилых помещений маневренного фонда**



1. Под маневренным фондом в Порядке предоставления жилых помещений маневренного фонда (далее - Порядок) понимаются жилые помещения специализированного жилищного фонда, предназначенные для временного проживания граждан в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктом 5 настоящего Порядка.

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

2. Включение жилых помещений в маневренный фонд и исключение из него осуществляется на основании решения.

3. 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.

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

5. 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.

6. Жилые помещения в маневренном фонде предоставляются гражданам на основании решения 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.

7. Отдел при наличии всех необходимых документов передает заявление с документами на рассмотрение жилищную комиссию администрации района (далее - Жилищная комиссия).

8. Жилищная комиссия по результатам рассмотрения заявления с приложенными документами принимает решение в форме протокола, содержащего предложение о предоставлении жилого помещения либо об отказе в предоставлении жилого помещения маневренного фонда.

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

9. 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 «Майминский район»;

2) в отношении граждан, не соответствующих требованиям пункта 5 настоящего Порядка, в случае не соответствия основаниям и условиям предоставления жилого помещения муниципального маневренного жилищного фонда, содержащимся в настоящем Положении;

3) отсутствие на территории муниципального образования «Майминский район» свободного жилого помещения маневренного жилищного фонда.

10. На основании решения между гражданином (далее - наниматель) и администрацией (далее - наймодатель), заключается договор найма жилого помещения маневренного фонда, который является основанием для вселения в предоставленное жилое помещение маневренного фонда.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

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



**Порядок  
предоставления жилых помещений фонда социального использования  
муниципального образования «Майминский район»**

**1. Общие положения**

1.1. 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.

1.2. 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 Администрацией района в лице отдела труда, жилищной и социальной политики администрации района (далее - Отдел) в порядке, установленном законами Республики Алтай.

**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. 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.

2.3. Органом местного самоуправления, уполномоченным заключать с гражданами договоры социального найма, является администрация района, которая вправе уполномочивать 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.

2.4. Наймодателем жилого помещения муниципального жилищного фонда



социального использования может выступать администрация района либо уполномоченное администрацией лицо.

2.5. 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 Республики Алтай, 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 Республики Алтай категориям граждан, признанные по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом Республики Алтай основаниям нуждающимися в жилых помещениях, в случае надления данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями.

2.6. 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.

2.7. Договор социального найма заключается в письменной форме с указанием всех членов семьи нанимателя, в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй передается нанимателю. Все изменения и дополнения к договору социального найма совершаются в порядке, установленном настоящим Порядком. Договор социального найма и соглашения к нему выдаются непосредственно нанимателю, в исключительных случаях - другому лицу по доверенности, удостоверенной в установленном порядке. К исключительным случаям могут относиться нахождение нанимателя на стационарном лечении, под стражей, в длительной командировке, прохождение срочной воинской службы.

2.8. 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 по акту приема-передачи.

2.9. 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.

2.10. 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.

Обмен жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется в



соответствии с разделом 5 настоящего Порядка.

2.11. 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.

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

Предварительное уведомление наймодателя совершается в письменной форме с указанием 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 Майминском 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 Республики Алтай, 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  
предоставления жилых помещений фонда коммерческого использования  
муниципального образования «Майминский район»**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации устанавливает порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Майминский район» по договорам коммерческого найма (далее - жилые помещения) за плату во владение и пользование.

1.2. Целью настоящего Порядка 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 муниципального образования «Майминский район» (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 Майминского 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 Майминского 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) приглашенные квалифицированные специалисты муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений и государственных учреждений здравоохранения (по ходатайствам данных организаций).

2.3. Ведение учета граждан, имеющих право на предоставление жилого помещения по договорам коммерческого найма, осуществляет Администрация района в лице отдела труда, жилищной и социальной политики администрации района (далее - Отдел).

2.4. 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.

2.5. 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 Майминского 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.

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

2.7. Отдел при наличии всех необходимых документов передает заявление с документами на рассмотрение в Жилищную комиссию.

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

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

2.9. 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 Майминский район;

2) в отношении граждан, указанных в пункте 2.2 части 2 настоящего Положения, в случае несоответствия 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 «Майминский район» свободного жилого помещения коммерческого использования.

2.10. На основании решения 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 решения заключается договор найма коммерческого найма, который является основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

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

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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 коммерческого 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 других случаях, предусмотренных законодательством.

6.7. Договор найма прекращается в связи с истечением срока действия договора найма, 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.

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