Приложение № 1

к решению Совета депутатов

городского округа Электрогорск

Московской области

от 25 января 2017 г. № \_\_\_379/59

ПОЛОЖЕНИЕ

О ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА, ВНЕСЕНИИ

ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ДОГОВОРЫ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО

ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОГОРСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о заключении договора социального найма, внесении изменений и дополнений в договоры социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда городского округа Электрогорск Московской области (далее - Положение) определяет порядок заключения договора социального найма с гражданами городского округа Электрогорск Московской области для проживания в них на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, а также внесение изменений и дополнений в договоры социального найма жилого помещения.

1.2. Основанием для вселения в жилое помещение с 1 марта 2005 года является договор социального найма.

1.3. По договору социального найма предоставляется жилое помещение муниципального жилищного фонда городского округа Электрогорск Московской области.

1.4. По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда (действующий от его имени уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.5. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются малоимущим и/или нуждающимся в жилом помещении гражданам, уже состоящим на жилищном учете, имеющим право на такую постановку или обладающим правом на внеочередное предоставление жилого помещения.

1.7. По договору социального найма жилое помещение передается нанимателю во владение и пользование, но без возможности распоряжения таким помещением. При этом использовать предоставленное помещение наниматель может только для проживания в нем.

1.8. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

1.9. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

1.10. Ведение учета муниципального жилищного фонда городского округа Электрогорск Московской области осуществляет Отдел по оказанию мер социальной поддержки Администрации городского округа Электрогорск Московской области (далее - Отдел).

1.11. Отдел вправе делать запросы в соответствующие органы для подтверждения сведений, предоставленных гражданами.

II. Порядок заключения договора социального найма,

внесения изменений и дополнений в договоры

социального найма жилого помещения

2.1. Договор социального найма заключается в письменной форме без установленного срока действия на основании Постановления Главы городского округа Электрогорск Московской области. Не допускается заключение договора социального найма на неизолированное жилое помещение, помещение вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

2.2. От имени заявителя может действовать лицо, являющееся в соответствии с законодательством Российской Федерации его законным представителем, либо полномочия которого подтверждены доверенностью, оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

2.4. Граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений.

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

2.6. Изменения и дополнения в договоры вносятся путем заключения дополнительного соглашения к существующему договору.

2.7. Заключение нового договора осуществляется в случаях:

- смерти нанимателя;

- смены нанимателя по достигнутому согласию всех членов семьи;

- наличия иных оснований, содержащихся в федеральном законодательстве.

2.8. Заключение дополнительного соглашения к существующему договору осуществляется в случаях:

- изменения состава семьи на основании заявления нанимателя, пользователя жилого помещения (далее - заявитель);

- изменения (уточнения) площади жилого помещения/общей площади жилого помещения/жилой площади жилого помещения;

- наличия иных оснований.

2.9. Заключение договора или дополнительного соглашения осуществляется на основании соответствующего заявления нанимателя, пользователя жилого помещения и документов, предусмотренных соответствующим регламентом.

2.10. Заявитель (наниматель) при обращении представляет подлинники и копии документов, действительные на дату обращения.

2.11. При вселении в жилое помещение супруга, совершеннолетних детей, родителей и других граждан в качестве членов семьи заявитель-наниматель (пользователь) должен представить в письменной форме согласие всех членов своей семьи, проживающих совместно с ним, в том числе временно отсутствующих.

Не допускается вселение граждан (за исключением несовершеннолетних детей) в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если жилое помещение непригодно для проживания граждан (не отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) или расположено в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным.

2.12. Вселение несовершеннолетних детей на жилую площадь родителей либо иных их законных представителей (попечителей, опекунов) осуществляется на основании соответствующего заявления одного из родителей, попечителя, опекуна. При этом согласие наймодателя, нанимателя, пользователя, иных проживающих на данной жилой площади граждан не требуется.

2.13. Договор социального найма жилого помещения и дополнительное соглашение составляются в 3 экземплярах, один из которых находится у наймодателя, другой - у нанимателя, третий в паспортно-визовой службе.

2.14. Основаниями для отказа в заключении договора социального найма являются:

1) несоответствие заявителя требованиям, указанным в [пункте 1.6](#P45) настоящего Положения;

2) непредставление документов, предусмотренных соответствующим регламентом.

III. Расторжение договора социального найма

жилого помещения

3.1. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

3.2. 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 социального найма.

3.3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

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

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

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

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

4) использования жилого помещения не по назначению.

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

IV. Выселение граждан из жилых помещений,

предоставленных по договорам социального найма

4.1. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;

2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;

3) без предоставления других жилых помещений.

4.2. Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;

5) жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом от 30.11.2010 г. № 327-ФЗ «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

V. Ответственность органа, его должностных лиц

за нарушение настоящего Положения

5.1. Орган, его должностные лица в случае ненадлежащего исполнения функций, служебных обязанностей, совершения противоправных действий (бездействия), допустившие нарушение настоящего Положения, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.