

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ
КАЗАЧИНСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ ГАЛАНИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.08.2024г.

с.Галанино

№45

**Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений
муниципального жилищного Галанинского сельсовета Казачинского района
Красноярского края по договорам социального найма**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, на основании Устава Галанинского сельсовета Казачинского района Красноярского края, в целях реализации конституционного права граждан на жилище и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Галанинского сельсовета Казачинского района Красноярского края по договорам социального найма

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда Галанинского сельсовета Казачинского района Красноярского края по договорам социального найма.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на специалиста 2 категории Галанинского сельсовета Пономареву А.И.
3. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Галанинский вестник» и подлежит размещению на официальном сайте в сети Интернет.

Глава Галанинского сельсовета

Е.В.Никифорова

**Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Галанинского сельсовета Казачинского района Красноярского края
по договорам социального найма**

Статья 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 89-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (редакции от 14.02.2024), в целях предоставления гражданам в установленном законом порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

2. Муниципальный жилищный фонд Галанинского сельсовета, подлежащий распределению, включает в себя жилье, построенное или приобретенное за счет бюджетных средств, а также муниципальное жилье, освобождающееся за выбытием нанимателей и, полученное в результате гражданско-правовых сделок.

3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда Галанинского сельсовета предоставляются гражданам по договору социального найма. 4. Данное положение не распространяется на жилье, относящееся к маневренному жилищному фонду, а также на жилье детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также по окончании службы в Вооруженных силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы.

Статья 2. Предоставление жилой площади по договору социального найма

1. По договору социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда Галанинского сельсовета предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия на учет и включения в списки на получение жилых помещений.

За гражданами, принятыми на учет до 1 марта 2005 года, в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма сохраняется право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма.

2. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

2.1. Гражданам, являющимся нанимателем жилых помещений по договорам социального найма или собственниками жилых помещений, единственные жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат.

Указанным в настоящем пункте собственникам жилых помещений жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди в случае, если в установленном федеральным законодательством порядке не принято решение об изъятии земельного участка, на котором расположено принадлежащее им на праве собственности жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд в целях последующего изъятия такого жилого помещения.

2.2. Гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 жилищного Кодекса Российской Федерации, перечне.

3. Жилые помещения по договору социального найма предоставляются на всех членов семьи, состоящих совместно на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, с учетом временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилое помещение.

4. По договору социального найма жилое помещение предоставляется гражданам общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

5. Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма устанавливается решением Галанинского сельского Совета депутатов.

6. Жилые помещения общей площадью менее нормы предоставления на одного человека предоставляются только с согласия граждан без снятия их с учета.

7. Одинокو проживающим гражданам предоставляется жилое помещение в виде однокомнатной квартиры общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза.

8. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину (и членам его семьи), имеющему в собственности жилое помещение, учитывается общая площадь жилого помещения, находящегося у него (и членов его семьи) в собственности.

9. При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

10. Предоставляемое гражданам по договору социального найма жилое помещение должно отвечать пригодным для проживания (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

11. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается с их согласия.

Статья 3. Принятие решения о заселении жилых помещений

1. Решение о предоставлении жилого помещения гражданам принимается Главой Галанинского сельсовета с учетом рекомендаций жилищной комиссии в виде постановления.

2. Решения о предоставлении жилого помещения по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

3. Заселение освободившегося непригодного для проживания жилого помещения не допускается.

4. Постановление Главы Галанинского сельсовета о предоставлении жилого помещения является единственным основанием для заключения договора социального найма жилого помещения.

Статья 4. Порядок заключения договора социального найма жилого помещения

1. Основанием для вселения граждан в предоставленное на условиях договора социального найма жилое помещение является договор социального найма. Договор социального найма заключается в письменной форме в порядке, определенном

Жилищным кодексом РФ. Форма договора социального найма утверждена Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005г. № 315 (Приложение № 1).

2. Граждане, указанные в договоре вместе с нанимателем, приобретают равные с ним права и несут все обязанности по договору.

3. Перед получением жилых помещений граждане вновь представляют в Администрацию сельсовета документы, подтверждающие право нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма

4. Лицо, которому предоставлено жилое помещение по договору социального найма, обязано в течение 10 дней после получения выписки из постановления Главы сельсовета заключить договор социального найма.

5. В случае, если лицо, которому предоставлено жилое помещение по договору социального найма, уклоняется от его заключения более 30 дней при отсутствии в администрации Галанинского сельсовета подтверждения пропуска срока заключения договора по уважительной причине (болезнь, отпуск, командировка и д.р.), решение о предоставлении жилого помещения отменяется с обязательным письменным уведомлением гражданина о принятом решении. При этом лицо не снимается с очереди на получение жилого помещения по договору социального найма и сохраняет право на получение жилого помещения. Вопрос о предоставлении жилого помещения другому лицу решается в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Положением.

6. В случае невозможности заключения договора по вине администрации тридцатидневный срок продлевается на время, необходимое для устранения причин, препятствующих заключению вышеуказанного договора, либо ранее предоставленное жилое помещение подлежит замене.

Статья 5. Обязательство об освобождении жилого помещения, ранее занимаемого по договору социального найма

1. При получении жилого помещения по договору социального найма граждане обязаны освободить жилое помещение, ранее занимаемое по договору социального найма, за исключением случаев предоставления жилья в дополнение к имеющемуся.

2. При отказе освободить ранее занимаемое жилое помещение граждане получают жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося до предоставления.

Статья 6. Передача жилого помещения нанимателю

При передаче жилого помещения нанимателю, должен быть составлен акт передачи жилого помещения, который подписывается всеми участниками договора.

Приложение № 1
к Положению о порядке
предоставления жилых
помещений муниципального
жилищного фонда Галанинского
сельсовета по договорам
социального найма

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № _____**

с.Галанино

« _____ » _____ 20__ г.

Администрация Галанинского сельсовета Казачинского района Красноярского края
в лице Главы _____ действующего на основании Устава, именуемый
в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка)

_____,
(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании
постановления о предоставлении жилого помещения от " ____ " _____ 200__ г. № _____
заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное
владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в

(государственной, муниципальной - нужное указать)
собственности, состоящее из _____ комнат(ы) в _____ квартире
(доме) общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв. метров, по адресу:

для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату
коммунальных услуг:

(электроснабжение, газоснабжение, в том числе: газ в баллонах, холодное
водоснабжение, водоотведение, (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение
(отопление), в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии печного
отопления, - нужное указать).

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического
состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем,
указана в техническом паспорте жилого помещения.

3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены
семьи: _____

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с
Нанимателем)

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

- а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);
- б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
- д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;
- е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.
К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).
- Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;
- ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;
- з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.
В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;
- и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;
- к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его

за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

5. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного в наем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 30 дней до начала работ;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Права сторон

6. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем.

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

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

8. Наймодатель вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора.

9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

11. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

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

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

г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

12. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Прочие условия

13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Акт приема-передачи
жилого помещения к договору социального найма жилого помещения № ____

с.Галанино « ____ » ____ 20 ____ г.
Администрация Галанинского сельсовета в лице Главы Галанинского сельсовета
Казачинского района Красноярского края, действующего на основании Устава,
именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество)

(паспорт, серия, кем и когда выдан)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании постановления о
предоставлении жилого помещения от " ____ " ____ 200 ____ г. № ____ именуемые в
дальнейшем «Стороны» составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Жилое помещение ____ комнат в ____ комнатной квартире общей площадью ____ кв.
метров, в том числе жилой ____ кв. метров, расположенное по адресу:

_____, передано Нанимателю в состоянии соответствующем условиям Договора
социального найма жилого помещения « ____ » ____ 20 ____ года № ____.

2. Жилое помещение полностью отвечает требованиям предъявляемым к жилым
помещениям для проживания граждан. Претензий по качеству переданного жилого
помещения у Нанимателя к Наймодателю не имеется.

3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую
силу, по одному для каждой из сторон.

Наймодатель _____ ФИО (подпись)

Наниматель _____ ФИО (подпись)

М.П.