



Совет депутатов
закрытого административно-территориального образования
город Островной Мурманской области

ДВАДЦАТЬ ВОСЬМОЕ ЗАСЕДАНИЕ ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА

24 сентября 2010 года

Р Е Ш Е Н И Е

Об утверждении Положения о порядке обмена нанимателями
занимаемых по договорам социального найма жилых помещений,
находящихся в муниципальной собственности ЗАТО г. Островной

Руководствуясь Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования ЗАТО г. Островной, в целях приведения в соответствие с действующим законодательством правил осуществления обмена жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО г. Островной, Совет депутатов ЗАТО г. Островной

решил:

1. Утвердить Положение о порядке обмена нанимателями занимаемых по договорам социального найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО г. Островной (приложение № 1).
2. Утвердить форму заявления об обмене жилой площади, предоставленной по договору социального найма (приложение № 2).
3. Утвердить форму договора обмена жилой площадью, предоставленной по договору социального найма (приложение № 3).
4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования
ЗАТО г. Островной
24 сентября 2010 года
№ 28-03

Г.В. Чистопашин

**Положение о порядке обмена нанимателями
занимаемых по договорам социального найма жилых помещений,
находящихся в муниципальной собственности ЗАТО г. Островной**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, регулирующих правовой режим жилых помещений и сделок с ними, и устанавливает порядок обмена нанимателями занимаемых по договорам социального найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО г. Островной.

1.2. Граждане - наниматели жилых помещений по договорам социального найма вправе осуществлять обмен занимаемых ими жилых помещений на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям.

1.3. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных на территории ЗАТО г. Островной.

1.4. Обмен жилыми помещениями осуществляется без ограничения количества его участников при соблюдении требований части 1 статьи 70 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок и условия обмена жилыми помещениями между нанимателями

2.1. 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.

К нотариально удостоверенным письменным согласиям приравниваются:

1) письменные согласия военнослужащих и членов их семей, находящихся в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, удостоверенные командиром (начальником) части, соединения, учреждения или заведения;

2) письменные согласия военнослужащих и иных граждан, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях, иных медицинских учреждениях, в т. ч. военно-медицинских учреждениях, удостоверенные начальником (главным врачом) такого учреждения;

3) письменные согласия лиц, находящихся в местах лишения свободы, удостоверенные руководителями таких подразделений;

4) письменные согласия совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, удостоверенные руководителем такого учреждения или руководителем соответствующего органа социальной защиты населения.

При нахождении временно отсутствующего члена семьи нанимателя в населенных пунктах, где нет нотариусов, письменное согласие на обмен может быть заверено органами исполнительной власти в таком населенном пункте.

При совершении обмена представителем временно отсутствующего нанимателя либо совершеннолетнего члена его семьи, полномочия такого представителя должны подтверждаться нотариально удостоверенной

доверенностью либо доверенностью, удостоверенной лицом, уполномоченным на совершение действий, приравненных к нотариальному удостоверению.

2.2. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения по договору социального найма на жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма другим нанимателям и находящиеся в разных домах и 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 осуществление принудительного обмена занимаемого жилого помещения в судебном порядке. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и законные интересы лиц, проживающих в обмениваемом жилом помещении.

2.3. Обмен жилыми помещениями, которые предоставлены по договорам социального найма и в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семей нанимателей данных жилых помещений, допускается исключительно с предварительного согласия органов опеки и попечительства.

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

- 1) к нанимателю обмениваемого жилого помещения предъявлен иск о расторжении или об изменении договора социального найма жилого помещения;
- 2) право пользования обмениваемым жилым помещением оспаривается в судебном порядке;
- 3) обмениваемое жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания и (или) находится в расселяемом доме;
- 4) принято решение о сносе дома или его переоборудовании для использования в других целях;

5) принято решение о капитальном ремонте соответствующего дома с переустройством жилых помещений в этом доме;

б) в результате обмена в коммунальную квартиру вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации перечне.

2.5. В случае признания судом обмена недействительным, наниматели совместно с членами их семей осуществляют переезд в ранее занимаемые помещения. Если обмен признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон (одного из нанимателей), виновный обязан возместить другой стороне (другому нанимателю) убытки, возникшие в последствии обмена (в т.ч. произведенные неотделимые улучшения занимаемого жилого помещения).

3. Порядок документального оформления обмена жилых помещений

3.1. Граждане - наниматели жилых помещений по договорам социального найма, желающие произвести обмен жилых помещений, подают заявление о разрешении произвести обмен в жилищную комиссию ЗАТО г. Островной. Заявление подписывается нанимателем, всеми совершеннолетними членами семьи нанимателя, а также несовершеннолетними членами семьи, достигшими возраста 14 лет.

Указанные заявления принимаются по адресу: Мурманская область, ЗАТО г. Островной, ул. Советская, д. 20, пом.15.

Дни и часы приема: вторник - с 14.00 до 17.00, четверг - с 14 до 17.00.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) копия договора обмена жилой площади;
- 2) нотариально заверенное согласие на обмен совершеннолетних членов семьи нанимателя (в случае их временного отсутствия);

3) доверенность, удостоверенная нотариально (в случае осуществления обмена представителем нанимателя либо члена его семьи);

4) копии документов, удостоверяющих личность нанимателя и всех членов его семьи, проживающих совместно с ним (копии паспортов, для несовершеннолетних возрастом до 14 лет - копия свидетельства о рождении);

5) справка формы № 9 по адресу регистрации нанимателя и членов его семьи;

6) разрешение органов опеки и попечительства на обмен (в случае, если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане);

7) акт о техническом состоянии жилого помещения;

8) справку об отсутствии задолженности по плате за пользование жилым помещением, ремонту и содержанию жилья и коммунальным услугам.

3.2. Жилищная комиссия ЗАТО г. Островной в срок - 30 календарных дней с момента подачи заявления рассматривает представленные документы и дает заключение о возможности обмена жилых помещений.

3.3. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется на основании заключенного между ними договора об обмене жилыми помещениями, который заключается в письменной форме и подписывается соответствующими нанимателями в двух экземплярах.

3.4. Запрещается обмен нанимателями занимаемых по договорам социального найма жилых помещений, если договор носит фиктивный характер. Под фиктивным понимается такой обмен, когда стороны не имеют намерения поселиться в обмениваемых помещениях, а производят только лишь оформление обмена, продолжая при этом проживать в прежних жилых помещениях.

3.5. Договор об обмене жилыми помещениями является основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами,

обменивающимися жилыми помещениями, и одновременного заключения с каждым из них нового договора социального найма. Новые договоры социального найма заключаются в срок - 10 рабочих дней с момента обмена жилых помещений.

4. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения в ЗАТО г. Островной

4.1. Норма учетной площади жилого помещения граждан в ЗАТО г. Островной в целях их принятия на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается в размере 12 и менее квадратных метров общей площади жилого помещения на одного члена семьи.

4.2. Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, исходя из которой определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, устанавливается в размере 14 и более квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

4.3. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза для всех граждан, или в размере однокомнатной квартиры для одиноко проживающих граждан.

4.4. Норма дополнительной жилой площади в размере 10 квадратных метров или в виде отдельной комнаты устанавливается для вселения лиц, страдающих одной из тяжёлых форм хронических заболеваний, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

Приложение № 2 к решению
Совета депутатов ЗАТО г. Островной
от 24 сентября 2010 года № 28-03

Председателю жилищной комиссии
ЗАТО г. Островной

от _____

проживающего по адресу:

ЗАЯВЛЕНИЕ

об обмене жилой площади, предоставленной по договору социального найма

Я, ответственный наниматель, гр. _____,
(фамилия, имя, отчество)

проживающий по адресу: г. Островной ул., _____, дом № _____,

кв. № _____, тлф. домашн. _____ служебн. _____ мобильн. _____,

дом находится в ведении _____,
(указать номер домоуправления (ЖРЭУ) или Управляющей компании)

предлагаемая к обмену квартира состоит из _____ комнат,

общей площадью _____ кв. м, из них жилая площадь _____ кв. м

метраж каждой комнаты _____ кв. м, _____ кв. м, _____ кв. м ;

комнаты: _____ изолированные, смежные.
(подчеркнуть)

на _____ этаже _____ этажного кирпичного, панельного, блочного дома,
имеющего

(подчеркнуть)

следующие удобства: горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение,
централизованное отопление.

Кухня, размер _____ кв. м, санузел совмещенный, отдельный
(подчеркнуть)

На указанной жилой площади я являюсь ответственным нанимателем на основании договора найма (ордера) № _____, выданного _____

_____ " ____ " _____ 20__ г.
(указать, кем выдан документ, когда)

на _____ человек. Указанную жилплощадь получил

_____ (как очередник, по улучшению жилищных условий, по переселению из расселяемого дома, обмену, если по обмену, указать адрес, по которому проживал до обмена, и размер жилой площади)

На данной жилой площади в настоящее время проживает, включая ответственного нанимателя.

| № п/п | Ф.И.О. | Год рождения | Родственное отношение | Дата прописки |
|-------|--------|--------------|-----------------------|---------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Из них: в ВС РФ и в командировках по брони _____

Проживают без права постоянного пользования площадью _____

_____ (включая лиц, имеющих временную регистрацию)

Причина обмена (при разъезде указать: кто с кем на какую площадь переедет; при съезде указать: кто с кем съезжается, степень родства съезжающихся и на какую площадь съезжаются) _____

Я, ответственный наниматель, _____ и все совершеннолетние члены моей семьи желают произвести обмен с гражданином _____, проживающим (ей) по

адресу: г. Островной, ул. _____, дом № _____, кв. _____, на

площадь, состоящую из _____ комнатной квартиры, общ. площадь _____ кв. м, из

них жилая площадь _____ кв. м.

Эта жилая площадь нами осмотрена и никаких претензий к жилищным органам, а также к гражданину (гражданке) _____ не имеем.

Личная подпись ответственного нанимателя _____

(подпись)

(дата)

Подписи совершеннолетних членов семьи:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

(далее заполняется руководителем управляющей компании)

Указать, подлежит дом расселению, сносу _____, когда

(да, нет)

Муниципальный правовой акт администрации ЗАТО г.

Островной от « ____ » _____ 20__ г. № _____

Условия, при которых обмен жилого помещения не допускается, предусмотренные в ст. 73 ЖК РФ, в отношении предлагаемого к обмену жилого помещения отсутствуют.

Руководитель управляющей компании

М.П.

_____ (подпись, Ф.И.О.)

Дата _____

(далее заполняется секретарем жилищной комиссии)

Обмен подобран: по картотеке, бюллетеню, самостоятельно, состоит ли на учете
по _____ обмену _____ жилой
площади, состоит ли на учете по улучшению жилищных условий

_____ (да, нет, подчеркнуть)

К заявлению прилагаются документы:

Решение жилищной комиссии ЗАТО г. Островной:

Обмен разрешен, не разрешен (подчеркнуть), протокол заседания жилищной
комиссии от " _____ " _____ 20__ г. № _____

Секретарь жилищной комиссии ЗАТО г. Островной:

(подпись, Ф.И.О.)

Приложение № 3 к решению
Совета депутатов ЗАТО г. Островной
от 24 сентября 2010 года № 28-03

ДОГОВОР

обмена жилой площади, предоставленной по договору социального найма

Мурманская область ЗАТО г. Островной,

(место и дата заключения договора прописью)

Я, гр. _____, паспорт: серия _____, № _____,
(Ф.И.О.)

выданный _____
(кем и когда выдан документ)

действующий от своего имени, проживающий по адресу:

и от имени своей супруги

гр. _____
(Ф.И.О.)

паспорт: серия _____, № _____, выданный _____

(кем и когда выдан документ)

несовершеннолетних детей:

(Ф.И.О., год рождения, степень родства)

проживающих, по адресу: _____

действующий с согласия органа опеки и попечительства отдела образования, культуры, спорта и молодёжной политики администрации ЗАТО г. Островной гр. _____, (разрешение выданное «___» _____ 20__ г. за № _____), заключили настоящий договор мены жилой площади:

1. Гр. _____ передает в пользование
(Ф.И.О.)

гр. _____, занимаемую им на
(Ф.И.О.)

основании договора социального найма № _____ от «___» _____ 20__ г.,
квартиру, _____ находящуюся _____ по

адресу: _____,
 _____,
 состоящую из ____ комнат, общей площадью ____ кв. м, жилой площадью ____ кв. м.

2. Гр. _____ (Ф.И.О.) передает в пользование гр. _____ (Ф.И.О.) занимаемую им на основании договора социального найма № _____ от «__» _____ 20__ г., квартиру, находящуюся по адресу:

_____,
 состоящую из ____ комнат, общей площадью ____ кв. м, жилой площадью ____ кв. м.

3. Пользование квартирами производится участниками договора применительно к Правилам пользования жилыми помещениями (утверждены постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25) и Жилищным кодексом РФ.

4. Стороны осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт квартир, соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с текущим содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом, предусмотренным для квартир предоставленных по договору социального найма.

5. До настоящего времени указанные квартиры не предоставлены и не распределены в пользование третьим лицам, в споре и под арестом не состоят.

6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах.

7. В случае признания судом произведенного обмена недействительным, стороны обязуются, совместно с членами их семей, осуществить переезд в ранее занимаемые помещения. Если обмен признан недействительным в следствии неправомерных действий одной из сторон (одного из нанимателей), виновный обязуется возместить другой стороне (другому нанимателю) убытки, возникшие в последствии обмена (в т.ч. произведенные неотделимые улучшения занимаемого жилого помещения).

8. Договор является основанием для заключения с участниками настоящего договора, новых договоров социального найма на указанные жилые помещения.

ПОДПИСИ СТОРОН:

_____/_____
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

«__»_____20__г.

_____/_____
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

«__»_____20__г.