

Изменения внесены на основании постановления Нарвского городского собрания № 13 от 21.03.2013 года

Неофициальный перевод

НАРВСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Нарва

18.06.2009 г. № 23

Порядок сдачи внаем и использования муниципальных жилых помещений

Постановление принимается на основании Закона о местном самоуправлении, статья 22 часть 1 пункт 6, и Закона о жилище, статья 8 пункт 1 и пункт 2.

1-я глава

Общие положения

Статья 1. Сфера регулирования и использования, а также цель постановления

(1) Настоящее постановление (далее – Порядок) определяет условия, принципы и порядок сдачи внаем и использования муниципальных жилых помещений, находящихся в собственности города Нарвы.

(2) Цель Порядка – создание возможности сдачи муниципальных жилых помещений внаем нуждающимся лицам.

(3) В случаях, не отрегулированных настоящим Порядком, следует руководствоваться положениями Закона об общей части гражданского кодекса, Обязательственно-правового закона, Закона о жилище, Закона об основах реформы собственности, Закона о вещном праве, Закона о квартирной собственности, Закона о квартирных товариществах, а также другими законами, регулирующими жилищные отношения и правовыми актами местного самоуправления.

(4) Настоящий Порядок не применяется при сдаче социальных жилых помещений в пользование в качестве социальной услуги.

Статья 2. Понятия

(1) В настоящем Порядке использованы следующие понятия:

1) Муниципальное жилое помещение (далее муниципальное жилое помещение или жилое помещение) – жилое помещение, находящееся в собственности города Нарвы, т.е. муниципальная квартира или муниципальная жилплощадь, используемая для постоянного проживания и не признанная в качестве социального жилого помещения.

- 2) Муниципальная квартира – находящееся в собственности города Нарвы индивидуально используемое для постоянного проживания жилое помещение, реально разграниченное в строительном отношении и не признанное в качестве социального жилого помещения.
- 3) Муниципальная жилплощадь – находящееся в собственности города Нарвы жилое помещение в домах общежитского типа, не признанное в качестве социального жилого помещения.
- 4) Общее муниципальное жилое помещение (далее – также общее жилое помещение) – многокомнатная муниципальная квартира, каждая или несколько комнат которой используются на основании отдельного договора найма муниципального жилого помещения.
- 5) Наниматель – лицо, с которым на основании распоряжения Нарвской Городской управы заключается договор найма муниципального жилого помещения.
- 6) Договор найма муниципального жилого помещения (далее – договор найма) – заключаемый в письменной форме между наймодателем и нанимателем муниципального жилого помещения договор, условия которого утверждены Нарвской Городской управой (далее – также Городская управа).
- 7) Управляющий муниципальным жилищным фондом (далее – управляющий) - лицо, которому на основании соответствующего договора передано управление муниципальными жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарвы.
- 8) Лицо, поставленное на учет в качестве ходатайствующего о предоставлении муниципального жилого помещения в наем (далее – лицо, поставленное на учет) – лицо, поставленное решением жилищной комиссии Нарвской Городской управы на учет в качестве ходатайствующего о предоставлении муниципальной квартиры или муниципальной жилплощади в наем.
- 9) Регистр лиц, поставленных на учет в качестве ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения внаем (далее – регистр) – регистр, в котором ведется учет и в который вносятся сведения о лицах, поставленных решением жилищной комиссии Нарвской Городской управы на учет в качестве ходатайствующих о предоставлении муниципальной квартиры или муниципальной жилплощади внаем.
- 10) Жилищная комиссия Нарвской Городской управы (далее – жилищная комиссия) – учрежденная на основании распоряжения Нарвской Городской управы постоянная комиссия, в задачи которой входит рассмотрение и решение вопросов, касающихся жилищного ходатайства города Нарвы. Компетенция комиссии более точно определена положением о жилищной комиссии Нарвской Городской управы.
- 11) Специалист – лицо, обладающее квалификацией, соответствующей своей должности, и находящееся в трудовых или служебных отношениях с городским учреждением г.Нарва, организацией подчиняющейся городским учреждениям, целевым учреждениям или неодоходным объединениям, в которых участвует г.Нарва.

12) Муниципальная квартира для специалиста – жилое помещение, находящееся в собственности города Нарвы, предусмотренное для сдачи в наем специалисту. Перечень квартир, предусмотренных для специалистов, утверждается Нарвской Городской управой.

Статья 3. Принципы сдачи муниципальных жилых помещений внаем

(1) Лица, соответствующие установленным настоящим Порядком условиям и требованиям могут ходатайствовать о предоставлении муниципального жилого помещения внаём. Для этого они должны представить заявление соответствующего содержания, в случае удовлетворения которого их ставят на учет в качестве лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения (т.е. муниципальной квартиры или муниципальной жилплощади) внаем.

(2) Муниципальные жилые помещения сдаются в наем лицам, поставленным на учет, в случае, если основание пребывания лица или лиц на учете не перестало действовать на момент сдачи жилого помещения внаем.

(3) Муниципальные жилые помещения сдаются внаем на основании очередности, за исключением случаев, указанных в частях 5, 6 и 7 настоящей статьи, при наличии незаселенных или освободившихся муниципальных жилых помещений, отвечающих требованиям, предъявляемым жилым помещениям, и потребностям поставленных на учет лиц.

(4) Муниципальные жилые помещения сдаются внаем:

- 1) ходатайствующим о предоставлении муниципальной квартиры внаем лицам, поставленным на учет,
- 2) ходатайствующим о предоставлении муниципальной жилплощади внаем лицам, поставленным на учет,
- 3) в случае расселения или заселения общего жилого помещения,
- 4) в случае сдачи **муниципального жилого помещения** внаем, если одно **муниципальное жилое помещение** обменивается на другое, исходя из публичных интересов,
- 5) в других случаях, исходя из интересов города Нарвы.
- 6) специалистам. Учет специалистов ведется отдельно от учета лиц, ходатайствующих о найме муниципального жилого помещения.

(5) Муниципальные жилые помещения сдаются внаем в первую очередь лицам, указанным в пунктах 2 и 5 **части 1** статьи 4 настоящего Порядка.

(6) Муниципальные жилые помещения сдаются в наем вне очереди в соответствии с наличием подходящих жилых помещений:

- 1) в случае расселения или заселения общих жилых помещений;
- 2) исходя из интересов города Нарвы;
- 3) **в случае, указанном в пункте 4 части 4 статьи 3;**
- 4) **семьям состоящим на учете в качестве лиц ходатайствующих о предоставлении в найм муниципальной квартиры, которые воспитывают или опекают детей с физическими и/или умственными нарушениями здоровья, процент нетрудоспособности которых составляет 80-100 % и/или имеющих тяжелую или глубокую степень нарушения здоровья;**

5) в случае расселения нанимателей с одного муниципального жилого помещения в другое, исходя из уважительных социальных причин.

(7) Муниципальная жилплощадь может быть сдана в наем вне очереди в случае расселения нанимателей с одной муниципальной жилплощади на другую, исходя из уважительных социальных причин.

2-я глава

Ходатайство о предоставлении муниципального жилого помещения внаем

Статья 4. Ходатайство о предоставлении муниципального жилого помещения внаем

(1) О предоставлении муниципального жилого помещения внаем могут ходатайствовать лица и семьи, которые на момент представления ходатайства:

1) являются лицами, используемое на законном основании жилое помещение которых в результате последствий действия обстоятельств непреодолимой силы пришло в негодность. Обстоятельствами непреодолимой силы считаются чрезвычайные происшествия (пожар, шторм, взрыв и т.п.), которые ими не могли быть предвидены или предотвращены разумными действиями и за возникновение которых они не несут ответственности;

2) являются сиротами или лишенными родительской опеки лицами, возвращающимися в Нарву или покидающими попечительское учреждение, родственников, попечителей или опекунов, а также закончившие учебу в учебном заведении, если заселение в прежнее жилое помещение является невозможным – в течение двух лет после ухода из соответствующего учреждения или от опекавших их лиц,

3) являются одинокими пенсионерами или людьми с нарушениями здоровья, у которых отсутствуют законные содержатели, если у них отсутствует другое постоянное место жительства;

4) являются малообеспеченными лицами и семьями;

5) являются лицами или семьями, добровольно отказавшимися от договора найма муниципальной квартиры и возвратившими ее наймодателю;

6) являются лицами и семьями, по решению суда выселенными из муниципальных жилых помещений – в течение двух лет после выселения;

7) являются освободившимися или досрочно освобожденными из учреждений заключения лицами, которые до помещения в учреждение заключения проживали и были зарегистрированы в городе Нарве, и у которых на момент подачи ходатайства отсутствует предварительной место жительства – в течение одного года после освобождения из учреждения заключения;

8) являются иными лицами по иным социальным причинам.

(2) Лица и члены их семей, указанные в части 1 настоящей статьи, желающие сообщать нанять муниципальную жилплощадь, должны на момент подачи ходатайства отвечать следующим требованиям:

1) **сведения об их местожительстве были внесены в Нарвский регистр народонаселения, за исключением лиц, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, если они были направлены в попечительское учреждение, к родственникам, попечителям или опекунам из Нарвы, и лиц, указанных в пункте 7, если они до помещения в учреждение заключения проживали и были зарегистрированы в Нарве;**

2) в их собственности нет пригодного для проживания движимого имущества и/или недвижимого имущества или отсутствует законное право на их использование;

3) *в случае, если ходатайствующие или проживающие с ними члены семьи являются или являлись ранее нанимателями муниципального жилого помещения, у них не должно быть задолженности по наемной плате и побочным расходам и иметься нарушения установленных правил внутреннего распорядка муниципальных жилых помещений.*

Статья 5. Ходатайство о предоставлении муниципальной квартиры в наем

(1) О предоставлении муниципальной квартиры в наем могут ходатайствовать лица и семьи, которые на момент представления ходатайства:

1) являются многодетной семьей, воспитывающей или опекающей трех и более детей до возраста 18 лет или содержащей в их числе детей в возрасте до 24 лет, а также проживающей *и зарегистрированной в находящемся в городе Нарве* жилком помещении, в котором на каждого члена семьи приходится менее 6 м² жилплощади;

2) являются семьей с детьми до возраста 18 лет, использующей на основании договора найма муниципальную жилплощадь более пяти лет, на каждого члена которой приходится менее 6 м² жилплощади;

3) *являются лицами с физическими и/или умственными нарушениями здоровья, процент нетрудоспособности которых составляет 80 – 100%, и/или имеющими тяжелую или глубокую степень нарушения здоровья, проживающими в жилом помещении, где на каждого члена семьи приходится менее 6 м² жилплощади, и использующими на основании договора найма муниципальную жилплощадь более пяти лет;*

4) являются семьей, воспитывающей или опекающей детей с *физическими и/или умственными* нарушениями здоровья, процент нетрудоспособности которых составляет 80 – 100% *и/или имеющих тяжелую или глубокую степень нарушения здоровья* и использующей на основании договора найма муниципальную жилплощадь, *на* каждого члена которой приходится менее 6 м² жилплощади.

(1¹) О предоставлении муниципальной квартиры в наем может ходатайствовать специалист, который нуждается в муниципальном жилом помещении в период служебных или трудовых отношений и соответствует следующим требованиям:

1) в его собственности или в собственности проживающих вместе с ним членов семьи нет расположенного в г. Нарва движимого и/или недвижимого имущества, пригодного для проживания, или отсутствует право на его использование;

2) обладает соответствующим месту работы или службы образованием и работает по данной специальности;

3) необходим городу Нарва для осуществления административных или публичных функций или/и принят на работу/службу по конкурсу.

(2) Лица и члены их семей, указанные в части 1 настоящей статьи, за исключением лиц, указанных в части 1¹ статьи 5, желающие сообща нанять муниципальную квартиру, должны на момент подачи ходатайства отвечать следующим требованиям:

1) сведения об их местожительстве были внесены в Нарвский регистр народонаселения, по меньшей мере, в последние пять лет;

- 2) в их собственности *или в собственности проживающих с ними членов семьи* нет пригодного для проживания движимого имущества и/или недвижимого имущества или отсутствует законное право на их использование;
- 3) в случае, если ходатайствующие *или проживающие с ними члены семьи являлись ранее* нанимателями муниципального жилого помещения, то у них не должно быть задолженности по наемной плате и побочным расходам и иметь место нарушения установленных правил внутреннего распорядка муниципальных жилых помещений;
- 4) *на учет в качестве лиц, ходатайствующих о найме муниципальной квартиры, не ставятся лица, которые сознательно или умышленно ухудшают свои жилищные условия (обмен; вселение других лиц, за исключением супруга, несовершеннолетних детей; выселение из муниципального жилого помещения вследствие невыполнения договорных условий; переселение в другие жилые помещения, в результате чего на каждого члена семьи приходится менее 6 м² жилплощади.* Данное ограничение не применяется в случае, если после расторжения договора бывший наниматель или член семьи, ходатайствующий о постановке на очередь полностью оплатил долги за жилое помещение и расходы, связанные с исполнительным производством.

Статья 6. Порядок подачи заявлений

- (1) Для постановки лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения в наем (далее – ходатайствующий), лицо должно подать заявление в письменной форме (далее – заявление) и приложить к нему копии документов в соответствии с формой и перечнем, утвержденными жилищной комиссией.
- (2) Заявление подается лично или через законного или уполномоченного представителя.
- (3) Если муниципальное жилое помещение требуется для проживания семьи, то заявление подписываются, и указанные в заявлении сведения подтверждаются всеми совершеннолетними членами семьи или их законными представителями.
- (4) В заявлении должны быть указаны необходимые для принятия решения сведения, в том числе:
 - 1) личные и контактные данные ходатайствующего и членов семьи, которые вместе с ходатайствующим желают нанять жилое помещение;
 - 2) данные о реальном местожительстве и о жилище, используемом для проживания на момент подачи ходатайства;
 - 3) сведения о предыдущих местах жительства ходатайствующего и членов его семьи;
 - 4) обоснование ходатайства о предоставлении муниципального жилого помещения в наем;
 - 5) другие необходимые данные.

Статья 6¹ Порядок подачи ходатайств о сдаче муниципальных жилых помещений в наем специалистам на период служебных или трудовых отношений.

- (1) Мотивированное ходатайство о сдача жилого помещения в наем специалистам на период их служебных или трудовых отношений подает подведомственное Городской управе

учреждение, структурное подразделение Городской управы или иное учреждение, действующее в публичных интересах, обосновав необходимость выделения жилого помещения. Ходатайство должно включать в себя, по меньшей мере, следующие данные:

- 1) личные и контактные данные специалиста;
- 2) должность специалиста, опыт работы, принят на основании конкурса или нет, дата поступления на работу, период работы, службы, договора (следует приложить копии трудового договора или документов о назначении в должность);
- 3) удостоверяющие уровень образования специалиста документы;
- 4) обоснование ходатайства и сдаче муниципального жилого помещения в наем – необходимость для города и/или обоснованный публичный интерес;
- 5) иные необходимые данные.

(2) К ходатайству прилагается заявление лица, нуждающегося в жилом помещении, в письменной форме. Заявление должно включать в себя данные, необходимые для принятия решения, в том числе:

- 1) личные и контактные данные лица и членов семьи, ходатайствующих вместе со специалистом о предоставлении жилого помещения в наем;
- 2) данные о фактическом месте жительства и об используемом в момент подачи ходатайства жилье;
- 3) обоснование ходатайства о сдаче муниципального жилого помещения в наем;
- 4) иные необходимые данные.»

Статья 7. Рассмотрение заявлений

(1) Заявления о постановке на учет в качестве лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения в наем, рассматриваются жилищной комиссией, которая принимает соответствующее решение.

(2) Порядок рассмотрения заявлений определен положением о жилищной комиссии.

(3) В случае удовлетворения заявления лицо и члены его семьи, ходатайствующие вместе с ходатайствующим о предоставлении жилого помещения внаем, ставятся на учет по состоянию на день подачи заявления.

(4) Лица и семьи, указанные в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 4, а также в пункте 1 части 1 статьи 5 настоящего Порядка не ставятся на учет в случае, если они на момент подачи ходатайства о предоставлении муниципального жилого помещения в наем добровольно ухудшили свои жилищные условия:

1) **Недействительно на основании постановления № 26 от 26.08.2010.**

2) путем заселения в используемое жилое помещение других лиц, за исключением супруга, несовершеннолетних детей и нетрудоспособных родителей.

(5) В случае, указанном в части 4 настоящей статьи, лица могут ходатайствовать о предоставлении жилого помещения внаем не раньше, чем через 5 лет после ухудшения жилищных условий.

(6) Лица, указанные в пункте 1 части 1 статьи 5 настоящего порядка, на учет в качестве лиц, ходатайствующих о найме муниципальной квартиры, не ставятся, если они

выселены из жилого помещения решением суда или в ходе исполнительного производства, или если у них нет жилища в связи с отказом от договора найма муниципального жилого помещения. Такое ограничение действует 5 лет, считая с момента возникновения обстоятельств, указанных в 1-м предложении настоящей части.

Статья 7¹. Рассмотрение ходатайств о сдаче муниципальных жилых помещений в наем специалистам на период служебных или трудовых отношений.

(1) Ходатайства о сдаче муниципальных жилых помещений в наем специалистам на период служебных или трудовых отношений рассматривает и принимает соответствующее решение жилищная комиссия.

(2) Порядок рассмотрения ходатайств и/или заявлений определен положением о жилищной комиссии.

(3) В случае удовлетворения ходатайств специалист ставится на учет в день подачи ходатайства.

(4) Регистр поставленных на учет лиц ведет держатель, назначенный жилищной комиссией.

(5) В регистр должны быть внесены, по меньшей мере, следующие данные:

- 1) имена и фамилии лиц, поставленных на учет;
- 2) даты рождения или личные коды;
- 3) характеристика запрашиваемого жилого помещения;
- 4) дата принятия на учет;
- 5) иные необходимые для принятия решения данные.

(6) Порядковый номер регистра специалисту присваивается, исходя из даты подачи ходатайства, после принятия решения жилищной комиссии об удовлетворении заявления.

(7) По состоянию на 31 декабря каждого года осуществляется контроль регистровых данных и порядковых номеров.»

Статья 8. Ведение учета лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения внаем

(1) Сведения о лицах, поставленных на учет, вносятся в регистр.

(2) Регистр лиц, поставленных на учет, ведется управляющим.

(3) В регистр должны быть внесены, по меньшей мере, следующие данные:

- 1) фамилии и имена лиц, поставленных на учет в качестве ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения внаем;
- 2) даты рождения или личные коды;
- 3) тип и характеристика заявленного жилого помещения (муниципальная квартира или муниципальная жилплощадь);
- 4) дата постановки на учет;
- 5) другие необходимые и существенные для принятия решения сведения.

(4) Регистр и учет лиц, поставленных на учет, ведется отдельно:

- 1) в отношении лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципальной жилплощади внаем,
- 2) в отношении лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципальной квартиры внаем.

(5) Порядковый номер регистра присваивается ходатайствующему, исходя из даты подачи ходатайства, после принятия жилищной комиссией решения об удовлетворении заявления.

(6) По состоянию на 1 апреля каждого года производится коррекция регистровых данных и порядковых номеров.

Статья 9. Обновление сведений о поставленных на учет лицах

(1) Поставленное на учет лицо обязано:

1) уведомить управляющего об изменении или отпадении обстоятельств, являющихся основанием для постановки на учет лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения внаем, в течение одного месяца после возникновения обстоятельств;

2) уведомить незамедлительно об изменении имеющихся на учете личных или контактных данных;

3) подтверждать к 1 марта каждого года основание пребывания на учете лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения внаем, в письменной форме по почте или лично у управляющего.

Статья 10. Снятие с учета

(1) Поставленное на учет лицо снимается с учета на следующих основаниях:

1) отпадение обстоятельств, являющихся основанием пребывания на учете лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения внаем;

2) необоснованный отказ поставленного на учет лица от предложенного ему свободного муниципального жилого помещения в случае, если оно отвечает требованиям к жилым помещениям, а также потребностям лица и его семьи;

3) представление лицом не соответствующих действительности сведений, имеющих определяющее значение для принятия решения о постановке на учет;

4) отказ поставленного на учет лица от заключения договора найма, если предложенное ему муниципальное жилое помещение отвечает требованиям к жилым помещениям, а также потребностям лица и его семьи;

5) необоснованное неисполнение обязанностей, установленных пунктом 3 части 1 статьи 9 настоящего Порядка;

6) предоставление муниципального жилого помещения внаем лицу;

7) на основании личного заявления лица, поставленного на учет;

8) в связи с выездом из города Нарвы на другое место жительства;

9) приобретение пригодного для проживания движимого или недвижимого имущества;

10) поставленное на учет лицо не выполняет своевременно обязанность, установленную пунктом 2 статьи 12;

11) выявление существенных обстоятельств, являющихся основанием для снятия лица с учета.

(2) Снятие лица или лиц с учета рассматривается, и соответствующее решение принимается жилищной комиссией.

(3) Управляющий выводит лицо из регистра на основании решения жилищной комиссии, и об этом лицо уведомляется в течение одного месяца, считая со дня принятия решения.

3-я глава

Сдача муниципальных жилых помещений внаем

Статья 11. Условия сдачи муниципальных жилых помещений внаем

- (1) Жилые помещения сдаются лицам и семьям для постоянного проживания на срок и на условиях, установленных заключенными с ними договорами найма.
- (2) В случае, если муниципальное жилое помещение сдается внаем лицу и семье, которые на момент получения жилища уже являются нанимателями другого муниципального жилого помещения, то заключенный договор найма подлежит незамедлительному прекращению, а наниматели обязаны вернуть жилое помещение наймодателю.
- (3) Муниципальная жилплощадь сдается внаем на срок до пяти лет, муниципальная квартира на срок до пяти лет или бессрочно, муниципальная квартира специалистам – на период трудовых или служебных отношений с городом Нарва. В случае, если лицо имеет в Эстонии срочный вид на жительство, то договор найма заключается на срок, не превышающий срока действия вида на жительство. Точный срок сдачи жилого помещения внаем устанавливается распоряжением Городской управы на основании предложения жилищной комиссии.

Статья 12. Действия, предшествующие сдаче жилого помещения внаем

- (1) До рассмотрения вопроса сдачи муниципального жилого помещения внаем поставленному на учет лицу управляющий уведомляет это лицо о необходимости возобновления ранее представленных управляющему данных.
- (2) Поставленное на учет лицо должно представить затребованные данные своевременно.
- (3) В случае отпадения оснований пребывания лица или семьи на учете муниципальное жилое помещение внаем не сдается, а лицо снимается с учета в соответствии с частью 1 статьи 10 настоящего Порядка.
- (4) В случае сохранения оснований пребывания лица на учете, ему предоставляется возможность осмотра незаселенного муниципального жилого помещения, которое отвечает заявленным лицом потребностям семьи.
- (5) Поставленное на учет лицо должно к установленному срок сообщить о своем желании принять предложенное ему муниципальное жилое помещение внаем. Если поставленное на учет лицо при осмотре вещи знало или должно было знать о не соответствии жилого помещения предъявляемым требованиям, но дал, несмотря на это, свое согласие на заключение договора и приняло жилое помещение, то это лицо утрачивает право отступления от договора найма.
- (6) Если поставленное на учет лицо отказывается от предложенного ему муниципального жилого помещения, которое соответствует требованиям и потребностям лица и его семьи, то лицо снимается с учета в качестве ходатайствующего о предоставлении муниципального жилого помещения внаем в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 10 настоящего Порядка.

Статья 13. Принятие решения о сдаче жилого помещения внаем

(1) Решение о сдаче жилого помещения внаем, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи, принимается Нарвской Городской управой по предложению жилищной комиссии. В нем должны быть, по меньшей мере, следующие данные:

- 1) фамилия, имя и личный код лица, которому сдается внаем муниципальное жилое помещение, а также фамилии, имена и личные коды членов семьи, заселяющихся вместе с этим лицом в жилое помещение;
- 2) адрес, количество комнат, этаж, общая площадь сдаваемого внаем жилого помещения;
- 3) срок сдачи жилого помещения внаем;
- 4) срок, в течение которого лицо должно заключить договор найма, а также последствия несоблюдения этого срока.

(2) О распоряжении Нарвской Городской управы поставленному на учет лицу сообщается в письменной форме в течение 10 календарных дней, считая с момента принятия соответствующего решения.

(3) Решение о сдаче муниципального жилого помещения принимается, исходя из пункта 5 части 4 статьи 3, Нарвским Горсобранием.

(4) Решение о сдаче муниципального жилого помещения в наем специалистам на период трудовых или служебных отношений принимает, исходя из пункта 5 части 4 статьи 3 настоящего порядка, Нарвская Городская управа по предложению жилищной комиссии Нарвской Городской управы.

Статья 14. Заключение договора найма

(1) С лицом, в отношении которого Городская управа/*Городское собрание* приняла(о) распоряжение/*решение* о сдаче жилого помещения внаем, в письменной форме заключается договор найма.

(2) Условия договора найма муниципального жилого помещения утверждаются Нарвской Городской управой.

(3) Договор найма заключается управляющим.

(4) Договор найма должен быть заключен в течение 15 календарных дней, считая с момента сообщения лицу о принятии распоряжения/*решения*. В случае если лицо в течение установленного срока не воспользуется своим правом заключения договора найма, то оно утрачивает право заключения договора и найма жилого помещения и снимается с учета в качестве ходатайствующего о предоставлении муниципального жилого помещения внаем. В этом случае распоряжение Городской управы/*решение Городского собрания* о сдаче жилого помещения внаем признается недействительным.

Статья 15. Ведение учета договоров найма

Управляющий ведет учет заключенных договоров найма, контролирует их выполнение и, в случае необходимости, принимает средства правовой защиты.

Статья 16. Продление срока договора найма

По окончании срока действия срочного договора найма управляющий принимает решение о дальнейшем продлении срока или о прекращении договора найма с учетом всех обстоятельств, связанных с наймом жилого помещения.

Статья 17. Прекращение договора найма

(1) Договор найма прекращается на условиях и основаниях, установленных договором найма и законом.

(2) Прекращение договора найма и возвращение жилых помещений контролирует и связанные с этим необходимые действия совершает управляющий.

Статья 18. Сдача внаем комнаты в общем жилом помещении

В случае освобождения комнаты в общем жилом помещении вопрос о её дальнейшем использовании (сдача освободившейся комнаты внаем или расселение нанимателей общего жилого помещения) решается жилищной комиссией.

Статья 19. Частные случаи сдачи муниципальной жилплощади внаем

Управляющий может заключить договор найма муниципальной жилплощади со сроком до трех месяцев вместе с обязанностью освобождения жилплощади по окончании срока договора найма, у лица, ходатайствующего о предоставлении жилого помещения внаем отсутствует возможность где-либо проживать вследствие гибели прежнего жилища при пожаре или стихийном бедствии, а также вследствие выселения из прежнего жилого помещения или добровольного отказа от договора найма муниципальной квартиры. В случаях, указанных в настоящей статье, решение о сдаче жилплощади внаем и о заключении срочного договора найма принимается управляющим.

Статья 19¹. Обмен муниципальных жилых помещений

(1) В рамках муниципального жилого фонда может быть осуществлен обмен муниципальных жилых помещений, исходя из интересов города Нарвы и из уважительных социальных причин.

(2) Наниматель жилого помещения вправе по письменному согласию проживающих с ним взрослых членов семьи а также с управляющим осуществить обмен права пользования жилым помещением, находящимся в его пользовании, на права пользования другим жилым помещением.

(3) Обмен права пользования жилым помещением допускается, в зависимости от обстоятельств, между двумя, тремя и более нанимателями.

(4) Если жилым помещением пользуется лицо, над которым установлена опека или попечительство, то для обмена права пользования жилым помещением необходимо согласие учреждения опеки и попечительства.

(5) Для оформления обмена участники обмена права пользования жилым помещением представляют управляющему следующие документы:

- 1) заявление в соответствии с приведенной формой;*
- 2) договор найма жилого помещения;*
- 3) удостоверяющие личность документы всех взрослых членов семьи и свидетельства о рождении детей;*
- 4) справка об отсутствии задолженности.*

- (6) Обмен права пользования жилым помещением не допускается:*
- 1) с лицами, не имеющими действующий вид на жительство в Эстонии;*
 - 2) если жилым помещением присвоен статус социального жилого помещения;*
 - 3) если наниматели жилого помещения имеют задолженность по квартплате и коммунальным услугам;*
 - 4) если в отношении нанимателя подан иск о прекращении или об отказе от договора найма жилого помещения;*
 - 5) если дом (жилое помещение) признан аварийно-опасным, подлежит сносу или его жильцы подлежат переселению.*
- (7) Заявление об обмене права пользования жилым помещением рассматриваются жилищной комиссией.*
- (8) Решение об обмене муниципальных жилых помещений принимает Нарвская Городская управа по предложению жилищной комиссии. В нем должны быть, по меньшей мере, следующие данные:*
- 1) фамилии, имена и личные коды участников обмена муниципальных жилых помещений, а также фамилии, имена и личные коды членов семей, заселяющихся вместе с ними в обмениваемые жилые помещения;*
 - 2) адреса, количество комнат, этаж и общая площадь обмениваемых жилых помещений;*
 - 3) срок сдачи жилого помещения в наем;*
 - 4) срок, в течение которого участники обмена муниципальных жилых помещений должны перезаключить договоры найма, и последствия несоблюдения этого срока;*
 - 5) причины обмена муниципальных жилых помещений.*
- (9) Участников обмена муниципальных жилых помещений уведомляются о распоряжении Нарвской Городской управы в письменной форме в течение 10 календарных дней, считая с момента принятия соответствующего решения.*
- (10) С лицами, в отношении которых Нарвская Городская управа приняла распоряжение об обмене, управляющий заключает договор найма.*

4-я глава

Использование муниципальных жилых помещений на основании договора найма

Статья 20. Общие принципы использования жилого помещения

- (1) Наниматель муниципального жилого помещения обязан:
- 1) использовать жилое помещение в соответствии с назначением, т.е. для проживания,
 - 2) добросовестно и своевременно вносить наемную плату и оплачивать побочные расходы,
 - 3) выполнять условия заключенного договора найма
 - 4) считаться с интересами других жильцов дома и соседей.
- (2) Сдача муниципального жилого помещения в поднаем запрещена.

(3) Договор найма муниципального жилого помещения, а также вытекающие из него права и обязанности не подлежат передаче третьему лицу, за исключением случая, указанного в части 4 настоящей статьи.

(4) Наниматель жилого помещения по письменному согласию управляющего и совершеннолетних членов семьи может передать договор найма муниципального жилого помещения и вытекающие из договора права и обязанности члену семьи, который проживает, и место жительства которого зарегистрировано в одном жилом помещении с нанимателем.

(5) Наниматель жилого помещения по письменному согласию управляющего имеет право вселить в нанимаемое помещение своего супруга и нетрудоспособных родителей. Вопрос вселения других лиц и регистрации по месту нанятого помещения разрешается решением жилищной комиссии по письменному согласию наймодателя, нанимателя и всех проживающих с нанимателем совершеннолетних членов семьи в следующих случаях:

- 1) если ходатайствующий был ранее зарегистрирован или проживал в том же муниципальном жилом помещении;
- 2) если ходатайствующий является супругом члена семьи нанимателя.

(6) В случае смерти нанимателя жилого помещения применяются положения Обязательственно-правового закона.

5-я глава

Прикладные положения

Статья 21. Применение Порядка

(1) В момент вступления настоящего постановления в силу лица, поставленные в соответствии с «Правилами выделения муниципальных жилых помещений и регистрации лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий», утвержденными постановлением № 85/37 Нарвского Городского собрания от 17.04.1996 г. на учет в качестве лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, считаются лицами, поставленными на учет в качестве ходатайствующих о предоставлении муниципальной квартиры в наем в соответствии датой представления заявления/ходатайства.

(2) В момент вступления настоящего постановления в силу лица, поставленные в соответствии с «Порядком предоставления и использования социальных жилых помещений в городе Нарве», утвержденным постановлением № 63/31 Нарвского Городского собрания от 14.10.1998 г. на учет в качестве лиц, нуждающихся в социальном жилом помещении, считаются лицами, поставленными на учет в качестве ходатайствующих о предоставлении муниципальной жилплощади внаем в соответствии датой представления заявления/ходатайства.

(3) Поручить Городской управе организацию коррекции регистровых данных и порядковых номеров лиц, ходатайствующих о предоставлении муниципального жилого помещения, а также уведомление поставленных на учет лиц о состоявшихся изменениях.

(4) Вопросы, связанные со сдачей внаем и использованием муниципальных жилых помещений, не отрегулированные настоящим Порядком, решает Городская управа.

Статья 22. Рассмотрение действующих договоров найма социальных жилых помещений

По истечении срока договоров найма социальных жилых помещений организовать признание статуса социального жилого помещения недействительным и предложить нанимателям социальных жилых помещений заключить договор найма муниципального жилого помещения. В этом случае все вопросы решает жилищная комиссия.

Статья 23. Вступление постановления в силу
Настоящее постановление входит в силу 01.07.2009 г.

Статья 24. Признание правовых актов недействительными

(1) Признать недействительным постановление № 85/37 Нарвского Городского собрания от 17.04.1996 г. «Об утверждении правил выделения муниципальных жилых помещений и регистрации лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий».

(2) Признать недействительным постановление № 63/31 Нарвского Городского собрания от 14.10.1998 г. «Утверждение порядка выделения и использования социальных жилых помещений в городе Нарве».

Статья 25. Внесение изменений в порядок владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарвы

(1) Внести следующее изменение в постановление № 61/47 Нарвского Городского собрания от 23.12.2004 г. «Порядок владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, находящимися в собственности города Нарвы»:

1) Признать недействительными пункты 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43.

Михаил Стальнухин
Председатель Городского собрания