



АДМИНИСТРАЦИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

19.09.2018

П Р И К А З
г. Тамбов

№ 801

Об утверждении Порядка предоставления законными представителями в пользование иным лицам жилых помещений, находящихся в собственности детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, или предоставленных по договору социального найма жилого помещения

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» (в ред. от 31.12.2017), Федеральным законом от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (в ред. от 07.03.2018), Законом Тамбовской области от 23.07.2010 № 682-З «О дополнительных гарантиях для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (в ред. от 03.06.2017), Законом Тамбовской области от 10.05.2011 № 2-З «Об организации и осуществлении деятельности по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних в Тамбовской области» (в ред. 01.12.2016), Законом Тамбовской области от 27.12.2007 № 334-З «О наделении администраций городских округов, муниципальных районов Тамбовской области государственными полномочиями по организации и осуществлению деятельности по опеке и попечительству в отношении несовершеннолетних граждан» (в ред. от 01.12.2016) в целях усиления контроля за защитой имущественных (жилищных) прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить:

1.1. Порядок предоставления законными представителями в пользование иным лицам жилых помещений, находящихся в собственности детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, или предоставленных по договору социального найма жилого помещения (приложение № 1).

1.2. Форму Журнала регистрации договоров сдачи внаем (поднаем, в аренду) (приложение № 2).

1.3. Форму договора найма (поднайма, аренды) жилого помещения (приложение № 3).

1.4. Форму акта приема-передачи (приложение № 4).

2. Опубликовать настоящий приказ на «Официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru), а также на сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» (www.tamlife.ru).

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника управления образования и науки области М.В.Быкову.

И.о. начальника управления



Л.В. Филатьева

Приложение № 1

Утвержден приказом управления
образования и науки области

от 19.03.2018 № 801

Порядок предоставления законными представителями в пользование иным лицам жилых помещений, находящихся в собственности детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, или предоставленных по договору социального найма жилого помещения

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет деятельность по передаче законными представителями жилых помещений, находящихся в собственности детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее - дети-сироты), или предоставленных по договору социального найма жилого помещения.

1.2. Опекуну и попечителю обязаны заботиться о переданном им имуществе подопечных как о своем собственном, не допускать уменьшение стоимости имущества подопечного и способствовать извлечению из него доходов.

1.3. В случае отсутствия детей-сирот в сохраняемых жилых помещениях при устройстве их на воспитание в семью (опекунов (попечителей), приемных родителей, патронатных воспитателей), под надзор в образовательные организации, медицинские организации, организации, оказывающие социальные услуги, в период обучения их в образовательных организациях профессионального образования обеспечение эффективного использования сохраняемых жилых помещений может осуществляться путем передачи жилых помещений:

предоставленных по договору социального найма жилого помещения, поднайма на условиях договора поднайма жилых помещений;

находящихся в собственности детей-сирот, нанимателям по договору найма жилого помещения;

находящихся в собственности детей-сирот или предоставленных по договору социального найма жилого помещения, на условиях договора аренды жилого помещения юридическим лицам для использования только для проживания граждан.

2. Порядок оформления договора о сдаче жилого помещения внаем (поднаем, в аренду)

2.1. Договор найма (поднайма, аренды) жилого помещения заключается с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. Предварительное разрешение органа опеки и попечительства или отказ в

выдаче такого разрешения предоставляются опекуну или попечителю в письменной форме не позднее чем через пятнадцать дней с даты подачи заявления о предоставлении такого разрешения.

2.2. Опекун без предварительного разрешения органа опеки и попечительства не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на сдачу внаем (поднаем, в аренду) жилого помещения, собственником (сособственником) которого является ребенок-сирота, или в котором он является нанимателем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

2.3. Для получения предварительного разрешения органа опеки и попечительства на заключение договора найма (поднайма, аренды) жилого помещения опекун обращается с заявлением о разрешении, а попечитель с просьбой дать согласие сдать внаем (поднаем, в аренду) жилое помещение, собственником (сособственником) которого является ребенок-сирота, или в котором ребенок-сирота является нанимателем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с указанием предполагаемого срока сдачи жилья.

2.4. Договор найма (поднайма, аренды) жилого помещения заключается между ребенком-сиротой, достигшим возраста 14 лет, действующим с согласия законного представителя, либо опекуном ребенка-сироты в возрасте до 14 лет и нанимателем (поднанимателем), арендатором.

2.5. При заключении договора о сдаче жилого помещения внаем (поднаем, в аренду) составляется акт приема-передачи жилого помещения по форме согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

2.6. В договоре найма (поднайма, аренды) жилого помещения должны быть указаны граждане, вселяемые совместно с нанимателем (поднанимателем) в жилое помещение.

2.7. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, вправе передать жилое помещение в поднаем в порядке, установленном статьями 76, 77 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме. Экземпляр договора поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, передается наймодателю жилого помещения.

Поднаниматель не приобретает самостоятельное право пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения остается наниматель.

2.8. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, устанавливаются по соглашению сторон в договоре поднайма такого жилого помещения.

2.9. Договор найма, аренды жилого помещения составляется в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, копия остается в органе опеки и попечительства.

2.10. Договор поднайма жилого помещения составляется в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, копия остается в органе опеки и попечительства, один передается наймодателю.

2.11. Копии договоров найма (поднайма, аренды) жилых помещений хранятся в личных делах детей-сирот.

2.12. Договор найма (поднайма, аренды) жилого помещения заключается на срок, определяемый сторонами договора, но не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор поднайма жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, считается заключенным на один год, договор найма (аренды) – на срок пять лет. При этом срок действия договора должен истекать на дату достижения ребенком-сиротой совершеннолетия.

2.13. Договор найма (поднайма, аренды) жилого помещения регистрируется органом опеки и попечительства по месту нахождения сдаваемого жилого помещения в Журнале регистрации договоров сдачи жилых помещений внаем (поднаем, в аренду) (далее - Журнал) по форме согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2.14. Если срок договора превышает один год, то он подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

2.15. Законный представитель ребенка в установленном законом порядке ежегодно подает в отделение ФНС России декларацию о доходах, полученных от сдачи жилого помещения внаем (поднаем, в аренду).

3. Порядок осуществления контроля в случае сдачи жилого помещения внаем (поднаем, в аренду).

3.1. Орган опеки и попечительства по месту нахождения жилого помещения, сдаваемого внаем (поднаем, в аренду), и законный представитель ребенка-сироты осуществляют контроль за выполнением договора найма (поднайма, аренды).

3.2. Орган опеки и попечительства по месту нахождения жилого помещения проводит проверку состояния жилого помещения на предмет сохранности, отсутствия задолженности по оплате за услуги ЖКХ и выполнения других условий заключенного договора, в соответствии с Правилами осуществления органами опеки и попечительства проверки условий жизни несовершеннолетних подопечных, соблюдения опекунами или попечителями прав и законных интересов несовершеннолетних подопечных, обеспечения сохранности их имущества, а также выполнения опекунами или попечителями требований к осуществлению своих прав и исполнению своих обязанностей, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18.05.2009 № 423 «Об отдельных вопросах осуществления опеки и попечительства в отношении несовершеннолетних граждан», по результатам которой составляет акт.

3.3. Законные представители ребенка-сироты осуществляют контроль за

перечислением нанимателем (поднанимателем, арендатором) ежемесячно денежных средств по заключенным договорам на счет, открытый на имя несовершеннолетнего в кредитной организации.

3.4. В отчете опекуна (попечителя), представляемом в орган опеки и попечительства в письменной форме за предыдущий год о хранении, об использовании имущества подопечного и об управлении имуществом подопечного, в соответствии со статьей 25 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве», указываются сведения о доходах подопечного от сдаваемого внаем (поднаем, в аренду) жилого помещения.

Приложение № 2

Утверждена приказом управления образования и науки
области

от 19.03.2018 № 801

**Журнал регистрации договоров сдачи внаем (поднаем, в аренду)
жилых помещений**
Форма

Начат _____
Окончен _____

№ договора, дата заключения	Срок действия	Ф.И.О. (полностью, отчество - при наличии)	Ф.И.О. (полностью, отчество - при наличии)	Адрес фактического места проживания	Адрес сдаваемого жилого помещения, форма собственности	Ф.И.О. (полностью, отчество - при наличии)	Ф.И.О. (полностью, отчество - при наличии)	Примечание
		несовершенно- летнего, дата рождения	законного представите- ля	несовершен- ного			нанимателя (поднаимате- ля, аренда- тора)	

Приложение № 3
Утверждено приказом управления
образования и науки области
от 19.03.2018 № 801

Примерная форма

Договор № _____
найма (поднайма, аренды) жилого помещения

« _____ » _____ 20__ года
(наименование территории)

Законный(ые) представитель(и) несовершеннолетнего в возрасте до 14 лет,

(Ф.И.О. (полностью, отчество – при наличии) опекуна, приемного(ых) родителя(ей),
руководителя организации для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей
(нужное подчеркнуть))
действующий(е) в интересах ребенка

(Ф.И.О. (полностью, отчество - при наличии); число, месяц, год рождения)
или несовершеннолетний, достигший 14-ти летнего
возраста _____,
(Ф.И.О. (полностью, отчество – при наличии), число, месяц, год рождения)
действующий с согласия законного представителя

(Ф.И.О. (полностью, отчество – при наличии), попечителя, приемного(ых) родителя (ей),
руководителя организации для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей
(нужное подчеркнуть))
именуемый(ая,ые) в дальнейшем «Наймодатель», действующий с одной
стороны, _____ и _____ гражданин (юридическое _____ лицо)

(Ф.И.О. (полностью, отчество – при наличии), должность - для юридического лица)
именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны,
на основании предварительного разрешения органа опеки и попечительства

(наименование органа опеки и попечительства)
на сдачу внаем (поднаем, в аренду) жилого помещения

(реквизиты постановления (число, месяц год) № _____)
заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора:

1.1. «Наймодатель» передает, а «Наниматель» принимает во временное
использование для проживания жилое помещение (далее - «Объект»),
представляющее собой:

расположенное по адресу: _____,
и имеющее следующие характеристики:
количество комнат в квартире (доме) _____,
жилая площадь (квартиры, комнаты, дома) _____,
телефон _____,
состояние жилого помещения _____,
состояние санитарно-технического оборудования _____.

1.2. Указанный объект принадлежит
несовершеннолетнему _____
(Ф.И.О. полностью, отчество – при наличии)

на праве: _____,
что подтверждено следующими документами:

1.3. «Наймодатель» подтверждает, что все граждане, имеющие права на указанный Объект, не возражают против сдачи его внаём на условиях настоящего Договора.

1.4. «Наймодатель» передаёт Объект вместе с мебелью и оборудованием, находящимся в помещении, в соответствии с актом приема-передачи.

1.5. Совместно с «Нанимателем» в Объекте будут проживать граждане, за действия которых он отвечает по настоящему договору:

1.6. Срок действия Договора устанавливается на _____ с

(число, месяц, год).

2. Права и обязанности сторон.

2.1. «Наймодатель» обязуется:

2.1.1. Предоставить указанный Объект и Имущество по акту приема-передачи «Нанимателю» с « _____ » _____ 20 ____ г.

2.2. «Наймодатель» имеет право:

2.2.2. В течение срока действия Договора посещать Объект, в том числе для проведения обследования Объекта органом опеки и попечительства.

2.2.3. В целях исключения крупного ущерба от междугородних и международных телефонных переговоров в течение срока найма, «Наймодатель» отключить автоматический набор и заказ междугородних и международных телефонных переговоров с телефона «Наймодателя» на срок найма.

2.2.4. В порядке, установленном настоящим договором и законодательством РФ, выселить Нанимателя и совместно с ним проживающих из Объекта.

2.3 «Наниматель» имеет право:

Ознакомиться лично с документами, на основании которых «Наймодатель» предоставляет Объект внаём (поднаем, аренду).

2.4. «Наниматель» обязуется:

2.4.1. Использовать Объект в соответствии с его назначением и условиями Договора.

2.4.2. Своевременно вносить плату за Объект и Имущество.

2.4.3. Соблюдать правила проживания в жилых помещениях, предусмотренные нормами Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Кодекса об административных правонарушениях РФ, Федерального закона «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ.

2.4.4. Обеспечивать сохранность Объекта и находящегося в нем Имущества, поддерживать их в надлежащем состоянии.

2.4.5. Не производить реконструкцию и перепланирование Объекта без предварительного письменного согласия «Наймодателя».

2.4.6. Не сдавать Объект и Имущество полностью или частично в поднаём.

2.4.7. Немедленно ставить «Наймодателя» в известность обо всех авариях и повреждениях оборудования, способных повлечь причинение ущерба Объекту и Имуществу «Наймодателя».

2.4.8. При обнаружении последствий противоправных действий третьих лиц в отношении Объекта и Имущества (взлома, хищения, вандализма и т.д.) и при пожаре, немедленно сообщить об этом в соответствующие компетентные органы (полицию, пожарную охрану) и «Наймодателю».

2.4.9. Обеспечивать «Наймодателю» и представителям органа опеки и попечительства по месту нахождения Объекта беспрепятственный доступ в своем присутствии на Объект для его осмотра.

2.4.10. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине «Нанимателя» либо других лиц, совместно с ним проживающих.

2.4.11. По истечении срока действия Договора освободить Объект и вернуть ключи от него и Имущество «Наймодателю», переданное по акту приёма – передачи, в исправном состоянии с учетом нормального износа не позднее двух дней с момента истечения срока действия Договора.

3. Порядок расчетов.

3.1. Плата за пользование Объектом и Имуществом составляет:

_____ (сумма прописью)

рублей в месяц, и вносится ежемесячно, до 10 числа месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на счет несовершеннолетнего _____

(Ф.И.О.(полностью, отчество – при наличии), число, месяц, год рождения)

№ _____, открытый в _____

(наименование кредитной организации)

3.2. Изменение размера оплаты за Объект в период действия Договора в одностороннем порядке не допускается.

3.3. С момента приемки Объекта по акту приема-передачи «Наниматель»

вносит плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.4. Оплата телефонных переговоров, производящихся в течение срока действия Договора с телефона _____, а также абонентская плата за телефон производится за счёт «Нанимателя».

4. Ответственность сторон.

4.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за пользование Объектом и Имуществом (согласно п. 3.1, 3.3, 3.4 Договора), «Наниматель» выплачивает «Наймодателю» пеню из расчёта 1% от суммы указанной в п. 3.1 Договора, за каждый день просрочки.

4.2. В случае утраты, порчи, недостачи Имущества «Наниматель» обязуется за свой счёт произвести его ремонт или возместить материальный ущерб, согласовав его стоимость с «Наймодателем».

4.3. В случае порчи Объекта и санитарно-технического оборудования, находящегося в нем, «Наниматель» обязуется за свой счёт произвести его ремонт или возместить материальный ущерб, согласовав его стоимость с «Наймодателем».

4.4. В случае если «Наниматель» не освободит и не передаст указанный Объект и Имущество (в надлежащем техническом и санитарном состоянии с учётом нормального износа), «Наниматель» выплачивает «Наймодателю» пеню из расчёта 10% от суммы, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

4.5. «Наниматель» несёт полную ответственность перед «Наймодателем» по настоящему Договору за действия граждан проживающих совместно с ним, а также их временных посетителей.

4.6. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от исполнения своих прочих обязательств по настоящему Договору.

5. Срок Договора. Условия расторжения.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до « _____ » _____ 20 ____ года.

5.2. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.3. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию «Наймодателя», а «Наниматель» и граждане, за действия которых он отвечает, выселению в следующих случаях:

5.3.1. Если жилое помещение (в целом или его части) используются в нарушение настоящего Договора.

5.3.2. Если «Наниматель» и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.3.3. Если «Наниматель» систематически нарушает обязательства по Договору.

5.3.4. Если «Наниматель» или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения «Наймодателя» о необходимости устранения нарушений, продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей по требованию «Наймодателя» настоящий договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке.

5.4. Договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон.

5.5. Договор может быть расторгнут по требованию «Наймодателя», обусловленного необходимостью заселения ребенка-сироты, ребенка, оставшегося без попечения родителей, которому принадлежит этот Объект.

5.6. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

5.7. Разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров либо рассматриваются в судебном порядке.

5.8. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательствами Российской Федерации и Тамбовской области.

5.9. Договор составлен в 2 (в 3 – при передаче Объекта по Договору поднайма) экземплярах, из которых один хранится у «Наймодателя», один – у «Нанимателя», копия передается органу опеки и попечительства, (1 - собственнику государственного или муниципального жилищного фонда). Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

6. Реквизиты и подписи сторон.

«Наймодатель»

«Наниматель»

Приложение № 4
Утверждена приказом управления
образования и науки области
от 29.03.2018 № 801

Примерная форма

Приложение к
Договору найма (поднайма),
аренды
жилого помещения
от « » _____ 201 года.

Акт приёма-передачи

г. _____ « » _____ 201 года.

1. В соответствии с Договором найма (поднайма), аренды жилого помещения от « » _____ 201 года, и настоящим Передаточным актом «Наймодатель» передаёт, а «Наниматель» принимает жилое помещение по адресу:

2. Наличие телефона в квартире _____ тел. № _____

3. Показания:
счётчика электроэнергии на дату въезда - « » _____
(_____)

счетчик холодной воды: _____, счетчик горячей воды: _____.

4. Описание недостатков:

5. Жилое помещение передаётся со следующим имуществом (мебель, оборудование):

