



УКРАЇНА

ЛОЗІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

РІШЕННЯ

від " 28 " вересня 2016 р.

№ 404

**Про заміну наймачів у договорах
найму жилих приміщень**

Керуючись ст. 824 Цивільного кодексу України, ст.ст. 64, 103, 104, 105, ч. 1 ст. 106 Житлового кодексу Української РСР, п. 5 делегованих повноважень ст. 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та розглянувши заяви громадян, виконавчий комітет міської ради

В И Р І Ш И В :

1. Укласти окремий договір найму трьох житлових кімнат площею 33,3 кв.м в чотирикімнатній квартирі № 13 будинку 18 по вул. Скаліка в м.Лозова з Пархоменко Світланою Станіславівною з присвоєнням окремої адреси: м.Лозова, вул. Скаліка, буд. 18, кв. 13-а за взаємною згодою з наймачем Найпаком Петром Володимировичем.

Квартиру № 13 будинку 18 по вул. Скаліка вважати такою, що складається з однієї житлової кімнати житловою площею 15,3 кв.м.

2. У зв'язку з наявністю значної заборгованості по сплаті комунальних послуг, до вирішення питання щодо вжиття заходів по погашенню заборгованості, відмовити у заміні наймача в договорі найму жилого приміщення: трикімнатної квартири житловою площею 37,63 кв.м за адресою: м. Лозова, мікрорайон 3, буд. 6, кв. 60 на Молодчика Сергія Олександровича в зв'язку зі смертю наймача Молодчика Олександра Леонідовича (за даними КП «Житлова управляюча компанія» за станом на 01.09.2016р. заборгованість складає 34860,69 грн.);

3. Комунальному підприємству "Житлова управляюча компанія" (Фіндокевич О.Г) укласти договори найму житлових приміщень, вказаних в п. 1 цього рішення.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови Єршова С.А.

Міський голова

Пономаренко, 2-31-37

С.В. ЗЕЛЕНСЬКИЙ

С.А. Єршов

Д.Ю. Івченко

**Зауваження до рішення виконавчого комітету
«Про заміну наймачів у договорах найму жилих приміщень».**

На сьогоднішній день порядок зміни наймача в договорах найму (оренди) житлових приміщень визначається Житловим та Цивільним кодексами України.

Відповідно до статті 824 Цивільного кодексу України на вимогу наймача та інших осіб, які постійно проживають разом з ним, та за згодою наймодавця наймач у договорі найму житла може бути замінений однією з повнолітніх осіб, яка постійно проживає разом з наймачем. У разі смерті наймача або вибуття його з житла наймачами можуть стати усі інші повнолітні особи, які постійно проживали з колишнім наймачем, або, за погодженням з наймодавцем, одна або кілька із цих осіб.

Відповідно до статті 103 Житлового кодексу України договір найму жилого приміщення може бути змінено тільки за згодою наймача, членів його сім'ї і наймодавця.

Відповідно до статті 106 Житлового кодексу України повнолітній член сім'ї наймача вправі за згодою наймача та інших членів сім'ї, які проживають разом з ним, вимагати визнання його наймачем за раніше укладеним договором найму жилого приміщення замість попереднього наймача. Таке ж право у разі смерті наймача або втрати ним права на жиле приміщення належить будь-якому членові сім'ї наймача.

Виходячи з вищевикладеного слід значити, що ні цивільним ні житловим законодавством не передбачено жодних заборон чи обмежень щодо реалізації прав наймачами приміщень та осіб, які проживають разом з ними. Тому наявність заборгованості по сплаті комунальних послуг не є підставою для відмови у наданні дозволу на зміну головного наймача у договорах найму, що в свою чергу тягне порушення прав останніх та чинного законодавства в цілому.

**Головний спеціаліст юридичного
відділу апарату виконавчого комітету
Лозівської міської ради**



Д.Ю. Івченко