Срок приема заключений по результатам проведения

независимой (антикоррупционной) экспертизы

с 04.03.2024 по 13.03.2024

Разработчик КУМИ

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

ОХОТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ХАБАРОВСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

Об управлении и распоряжении

жилищным фондом, находящимся

в собственности Охотского

муниципального округа

Хабаровского края

В соответствии со статьёй 14, 92, 100 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 Собрание депутатов Охотского муниципального округа Хабаровского края

РЕШИЛО:

1. Утвердить прилагаемое Положение «Об управлении и распоряжении жилищным фондом, находящимся в собственности Охотского муниципального округа Хабаровского края».

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию и размещению в сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования.

Председатель Собрания депутатов Н.А. Фомина

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНО |
|  | решением Собрания депутатов Охотского муниципального округа Хабаровского края  от № |

ПОЛОЖЕНИЕ

«Об управлении и распоряжении жилищным фондом, находящимся в собственности Охотского муниципального округа Хабаровского края»

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Охотского муниципального округа Хабаровского края (далее - Положение), разработано в соответствии с  [Конституцией Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9004937), [Гражданским кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3), [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3), федеральным законодательством, законодательством Хабаровского края, Уставом Охотского муниципального округа Хабаровского края.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Охотского муниципального округа Хабаровского края (далее - муниципальный жилищный фонд).

1.3. Муниципальный жилищный фонд в зависимости от целей использования подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования;

2) специализированный жилищный фонд:

- служебные жилые помещения;

- жилые помещения маневренного фонда;

3) жилищный фонд коммерческого использования.

1.4. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

1) формирование и учет муниципального жилищного фонда;

2) заключение сделок с гражданами на жилые помещения муниципального жилищного фонда;

3) предоставление жилых помещений по договорам социального найма, коммерческого найма;

4) контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

5) передачу в собственность гражданам жилых помещений в порядке приватизации;

6) защиту прав Охотского муниципального округа Хабаровского края (далее – Округ) в отношении муниципального жилищного фонда;

7) иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления.

1.5. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы по договору социального найма, коммерческого найма, найма специализированного жилого помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть обменены, отчуждены, в том числе в порядке приватизации в соответствии с действующим законодательством.

1.7. Бюджетное финансирование развития муниципального жилищного фонда осуществляется путем выделения бюджетных средств:

1) на приобретение жилых помещений;

2) на реконструкцию и ремонт муниципального жилищного фонда;

3) на другие цели, предусмотренные действующим законодательством.

1.8. Управление муниципальным жилищным фондом от имени Округа осуществляет администрация Охотского муниципального округа Хабаровского края (далее – администрация округа) в соответствии с полномочиями, установленными настоящим положением.

1.9. Администрация округа осуществляет управление и распоряжение жилыми помещениями муниципального жилищного фонда через специально уполномоченный исполнительный орган - Комитет по управлению муниципальным имуществом Охотского муниципального округа Хабаровского края (далее – Комитет).

2. Полномочия органов местного самоуправления по вопросам управления и распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда

2.1. Собрание депутатов Охотского муниципального округа Хабаровского края:

2.1.1. Утверждает положение управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

2.1.2. Осуществляет иные полномочия, отнесенные к полномочиям представительного органа местного самоуправления федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Хабаровского края, и иными нормативными правовыми актами.

2.2. Администрация округа выполняет следующие функции:

2.2.1. Утверждает нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения.

2.2.2. Устанавливает порядок расчета и размер платы за жилое помещение (наем) для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

2.2.3. Ведет учет муниципального жилищного фонда.

2.2.4. Владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством в Положении, определенном решением Собрания депутатов Охотского муниципального округа Хабаровского края, иными нормативными правовыми актами.

2.2.5. Осуществляет в установленном порядке постановку на учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда.

2.2.6. Ведет в установленном порядке учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, а также по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

2.2.7. Предоставляет, в установленном порядке, гражданам по договорам найма жилые помещения муниципального жилищного фонда, на основании решения жилищной комиссии.

2.2.8. Принимает решения о включении жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключении жилого помещения из указанного фонда, с учетом решения жилищной комиссии.

2.2.9. Выступает наймодателем по договорам найма муниципального жилищного фонда.

2.2.10. Осуществляет защиту прав Округа в отношении муниципального жилищного фонда.

2.2.11. Выступает стороной гражданско-правовых сделок по приобретению жилых помещений в собственность Округа, а также выступает стороной в договорах передачи жилых помещений в собственность граждан, заключаемых в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

2.2.12. Осуществляет контроль над исполнением муниципальных правовых актов по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

2.2.13. Осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

В целях распределения муниципального жилищного фонда, его содержания и выбора способа распоряжения им, а также осуществления контроля над использованием муниципального жилого фонда администрация округа создает жилищную комиссию. Положение о жилищной комиссии утверждается постановлением, а состав комиссии утверждается распоряжением администрации округа.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

3.1. Муниципальный жилищный фонд формируется в соответствии с действующим законодательством путем:

1) передачи жилых помещений в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством;

2) приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

3) принятия в муниципальную собственность жилых помещений по решениям судебных органов, в том числе жилых помещений, признанных бесхозяйными;

4) принятие жилых помещений, ставших таковыми в результате перевода в установленном порядке муниципального нежилого помещения в жилое.

Приобретенные жилые помещения включаются в состав казны Округа, за исключением жилых помещений, приобретенных предприятиями, учреждениями и закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

3.2. Жилые дома и жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету. Учет муниципального жилищного фонда ведется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и Округа.

4. Содержание муниципального жилищного фонда

4.1. До заселения жилых помещений муниципального жилищного фонда в установленном законом порядке содержание жилых помещений и оплата коммунальных услуг осуществляется за счет средств бюджета Округа.

4.2. С даты передачи жилого помещения муниципального жилищного фонда во владение и пользование третьим лицам обязанность нести расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги за счет средств бюджета Округа прекращается, и расходы несет лицо, которому жилое помещение предоставлено для проживания.

5. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма

5.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам найма предоставляются в порядке и по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, настоящим Положением.

5.2. Рассмотрение вопроса о предоставлении гражданам жилых помещений по социальному, служебному, маневренному, коммерческому найму принимается жилищной комиссией Округа (далее – жилищная комиссия) и оформляется приказом Комитета, и в порядке, предусмотренном регламентом по предоставлению соответствующей муниципальной услуги.

5.3. Полномочия утверждаются постановлением, а состав жилищной комиссии утверждается распоряжением администрации округа.

5.4. Жилищный фонд социального использования:

5.4.1. Для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, гражданин должен быть признан нуждающимся в жилом помещении и малоимущим.

5.4.2. Решение о принятии либо об отказе в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда принимает председатель Комитета на основании решения жилищной комиссии.

5.4.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также отдельным категориям граждан в рамках реализации отдельных государственных полномочий.

5.4.4. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

5.4.5. Перед предоставлением жилых помещений из муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, граждане должны вновь представить в администрацию Округа, документы, необходимые для постановки на учет.

При отказе освободить и сдать ранее указанное занимаемое жилое помещение, а также не предоставления документов, необходимых для постановки на учет, предоставление жилого помещения для данного гражданина откладывается до нового предоставления жилых помещений.

5.4.6. В случаях, если гражданин или (и) члены его семьи, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, ухудшили свои жилищные условия путем совершения действий и гражданско-правовых сделок, в том числе продажи, дарения или отчуждения иным способом жилого помещения, принадлежащего им на праве частной собственности, в течение пяти лет, предшествующих предоставлению им жилого помещения по договору социального найма, жилое помещение предоставляется данному гражданину и членам его семьи в размере нормы предоставления жилого помещения за минусом общей площади отчужденного жилого помещения.

5.4.7. Граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 [статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8QI0M7), предоставляют справки о наличии права на предоставление жилого помещения во внеочередном порядке. Указанные справки должны быть выданы лечебными учреждениями, находящимися по месту наблюдения и жительства гражданина.

5.4.8. За пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда социального использования наниматели обязаны своевременно вносить плату за найм в размере, установленном действующими муниципальными нормативными правовыми актами.

5.4.9. Обмен жилыми помещениями между нанимателями жилых помещений по договорам социального найма осуществляется по инициативе нанимателей, за счет собственных средств нанимателя, при получении согласия собственника жилых помещений.

5.4.10. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений осуществляется по инициативе нанимателя за счет собственных средств нанимателя в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4.11. Жилые помещения могут быть переданы в порядке приватизации в собственность гражданам, проживающим в жилых помещениях, по договорам социального найма в соответствии с действующим законодательством о приватизации жилищного фонда.

6. Жилые помещения специализированного жилищного фонда

6.1. К муниципальным жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

1) служебные жилые помещения;

2) жилые помещения маневренного фонда;

6.2. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями на территории Округа.

7. Особенности предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда категории служебные жилые помещения

7.1. К категориям граждан, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, относятся:

- муниципальные служащие района;

- квалифицированные специалисты, привлеченные для работы в муниципальные учреждения района;

- квалифицированные специалисты, привлеченные для работы в государственные учреждения социальной сферы.

7.2. Нанимателями служебных жилых помещений могут быть граждане, не обеспеченные жилыми помещениями на территории Округа.

Необеспеченными признаются работники, которые на территории Округа:

1) не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма;

2) не являются собственниками жилых помещений;

3) не являются пользователями жилых помещений по договорам коммерческого найма;

4) не являются нанимателями жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения;

5) являются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, пользователя жилого помещения по договорам коммерческого найма, нуждающиеся в улучшении жилищных условий (обеспеченные жилым помещением менее 15 квадратных метров на одного члена семьи).

7.3. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам, указанным в пункте 7.1. настоящего Положения на период трудовых отношений с администрацией Округа, учреждением Округа.

В случае расторжения или прекращения трудового договора с организацией, представившей ходатайство о предоставлении служебного фонда, наниматель данного жилого помещения обязан в 3-дневный срок освободить и сдать наймодателю жилое помещение специализированного жилищного фонда по акту в надлежащем состоянии.

7.4. Жилые помещения в специализированном жилищном фонде не подлежат обмену, отчуждению, передаче в аренду, в поднаем, переустройству и перепланировке.

7.5. За пользование жилым помещением специализированного жилищного фонда наниматели обязаны своевременно вносить плату за найм в размере, установленном действующими муниципальными нормативными правовыми актами.

8. Особенности предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда категории жилые помещения маневренного фонда

8.1. Предоставление и использование жилого помещения в качестве маневренного фонда допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

8.2. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются в соответствии со статьей 95 Жилищного кодекса Российской Федерации для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

3) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

8.3. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры или жилого помещения.

8.4. Предоставление жилого помещения маневренного фонда производится без учета требований граждан к территориальному расположению жилого помещения, этажности, благоустройству и учету права на дополнительную жилую площадь. В жилых помещениях маневренного фонда могут отсутствовать отдельные виды благоустройства. Граждане не вправе претендовать на предоставление им жилого помещения маневренного фонда, равнозначного по общей, жилой площади, количеству комнат и другим характеристикам ранее занимаемому.

8.5. Заявления граждан о предоставлении жилого помещения маневренного фонда и документы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, рассматриваются на заседании жилищной комиссии Округа в течение двадцати календарных дней со дня их подачи.

По результатам рассмотрения заявления и документов принимается одно из решений:

1) о предоставлении жилого помещения маневренного фонда;

2) об отказе в предоставлении жилого помещения маневренного фонда с обоснованием причин принятия такого решения.

Мотивированный отказ направляется заявителю в письменной форме в течение трех рабочих дней со дня принятия решения жилищной комиссией.

Предоставление гражданину жилого помещения маневренного фонда должно быть обеспечено не позднее, чем через три рабочих дня со дня принятия решения жилищной комиссией.

8.6. Предоставление или отказ в предоставление жилого помещения маневренного фонда оформляются приказом Комитета в рамках действующего законодательства с учетом решения жилищной комиссии.

Приказ Комитета является основанием для предоставления гражданину жилого помещения маневренного фонда. С гражданином заключается договор найма жилого помещения маневренного фонда. Договор должен быть заключен в течение 10 рабочих дней со дня издания указанного приказа.

В случае если договор не был заключен в установленный срок приказ Комитета о предоставлении жилого помещения маневренного фонда утрачивает силу. В договоре, кроме нанимателя, указываются члены семьи нанимателя. К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя.

8.7. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период;

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома при заключении такого договора с гражданами;

2) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и порядке, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации;

3) установленный законодательством РФ.

8.8. Временная регистрация граждан в жилых помещениях маневренного фонда носит уведомительный характер и не порождает прав собственности на указанное жилое помещение.

8.9. Жилые помещения маневренного фонда приватизации, обмену, бронированию, разделу, сдаче в поднаем или в аренду не подлежат.

Если наниматель жилого помещения маневренного фонда и (или) члены его семьи систематически сдают предоставленное жилое помещение в поднаем, сдаваемое жилое помещение подлежит изъятию в судебном порядке, а наниматель - выселению.

8.10. При выселении граждан с постоянного места проживания в помещение, входящее в состав муниципального маневренного жилищного фонда, договор социального найма не расторгается. Граждане освобождаются от выполнения обязанностей по договору социального найма с момента предоставления им жилого помещения маневренного фонда до момента расторжения либо прекращения договора найма жилого помещения маневренного фонда или предоставления иного жилого помещения для постоянного проживания.

8.11. Санитарное и техническое состояние предоставляемого (сдаваемого) жилого помещения фиксируется в акте, который подписывается сторонами по договору.

8.12. Расторжение либо прекращение договора найма жилого помещения маневренного фонда осуществляются в соответствии со статьями 101, 102 и пунктом 3 статьи 106 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.13. Выселение граждан из жилых помещений маневренного фонда производится в соответствии со статьей 103 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.14. При освобождении жилого помещения маневренного фонда гражданам необходимо сдать жилое помещение наймодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии. В случае отказа граждан от подписания указанного акта в нем делается соответствующая запись.

9. Жилищный фонд коммерческого использования

9.1. Жилищный фонд коммерческого использования формируется из муниципального жилищного фонда на основании приказа Комитета.

9.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой возмездное владение и пользование жилыми помещениями, основанное на договоре.

Размер платы за пользование жилым помещением устанавливается постановлением администрации Округа.

9.3. Порядок, сроки, оплата и условия коммерческого найма определяются договором между Нанимателем и Наймодателем.

9.4. Решение о предоставлении жилого помещения гражданам по договору коммерческого найма принимаются председателем Комитета с учетом рекомендаций жилищной комиссии. И является основанием для последующего заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

9.5. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается Комитетом с гражданином сроком до одного года. По истечению установленного договором коммерческого найма жилого помещения срока, гражданин имеет преимущественное право заключения договора на новый срок.

9.6. Жилое помещение передается Нанимателю по акту передачи жилого помещения, который подписывается Нанимателем и Наймодателем.

Гражданам могут предоставляется жилые помещения в муниципальном фонде по договорам коммерческого найма и по иному основанию, определяемым законодательством Российской федерации.

10. Норма предоставления и учетная норма площади жилых помещений, находящихся на территории Округа

10.1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя, из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

10.2. Для граждан, которым предоставляются жилые помещения из муниципального жилищного фонда, по договору социального найма, устанавливается учетная норма в размере 13 кв. метров общей площади жилого помещения на одного человека и норма предоставления в размере 20 кв. метров общей площади жилого помещения на одного человека.

Размер учетной нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной настоящим положением.

10.3. Допускается отклонение размера предоставляемого жилого помещения по договору социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда от нормы предоставления в сторону уменьшения, но не ниже учетной нормы на основании письменного заявления (согласия) граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условия.