Совет народных депутатов муниципального образования

Пенкинское сельское поселение

Камешковского муниципального района Владимирской области



**Р Е Ш Е Н И Е**

от 04.08.2022 № 51

# *Об утверждении Порядка управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования Пенкинское*

В соответствие с [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3), [Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901876063#7D20K3)», Уставом муниципального образования Пенкинское, Совет народных депутатов муниципального образования Пенкинское решил:

1. Утвердить Порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования Пенкинское согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования в районной газете «Знамя».

|  |  |
| --- | --- |
| Глава муниципального образованияПенкинское сельское поселение Камешковского муниципального района Владимирской области | О.Н. Тарасова |

Приложение к решению

от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_

Порядок

управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом

муниципального образования Пенкинское

1.1. Порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования Пенкинское (далее - Порядок), разработан 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 законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901876063#7D20K3), Уставом муниципального образования Пенкинское.

.

1.2. В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставляемых гражданам по договорам социального найма, договорам найма жилищного фонда социального использования;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых в порядке, установленном разделом IV [Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3);

1.3. Муниципальному образованию Пенкинское как собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

1.4. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы в наем, аренду, обменены, отчуждены, в том числе в порядке приватизации, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.5. При предоставлении гражданам жилых помещений из муниципального жилищного фонда по договорам социального, специализированного найма - наймодателем является администрация муниципального образования Пенкинское.

1.6. В состав муниципального жилищного фонда входят жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты, доли в праве собственности на жилые помещения, в том числе:

1) завершенные строительством или реконструкцией за счет средств местного бюджета, принятые в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке и находящиеся в собственности муниципального образования;

2) принятые в установленном законодательством Российской Федерации порядке в собственность муниципального образования;

3) отнесенные к жилым помещениям после перевода нежилого помещения, находящегося в собственности муниципального образования, в жилое помещение в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.7. Доходы от использования муниципального жилищного фонда поступают в бюджет муниципального образования Пенкинское в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.8. Финансирование текущего ремонта не обремененных правами третьих лиц жилых помещений, поступивших в муниципальную собственность на основании вступивших в силу судебных актов, капитального ремонта жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования Пенкинское.

1. Полномочия администрации муниципального образования Пенкинское

в сфере управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом

2.1. Администрация муниципального образования Пенкинское:

1) осуществляет функции муниципального заказчика по приобретению жилых помещений в муниципальную собственность (по договорам купли-продажи, договорам участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов), обеспечивает государственную регистрацию права муниципальной собственности на жилые помещения;

2) заключает договоры участия в долевом строительстве, купли-продажи жилых помещений, выступая муниципальным заказчиком по приобретению жилых помещений в муниципальную собственность, договоры безвозмездной передачи жилых помещений в муниципальную собственность;

3) принимает в собственность муниципального образования:

- в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, во исполнение решений о развитии застроенной территории, решение о комплексном развитии территории, во исполнение решений о комплексном развитии территории;

- в порядке наследования по закону жилые помещения, относящиеся к выморочному имуществу;

- жилые помещения в результате совершения сделок по приобретению жилых помещений;

- жилые помещения во исполнение судебных актов;

4) осуществляет постановку на учет в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии бесхозяйных жилых помещений, находящихся на территории муниципального образования Пенкинское, и признание в суде в установленном законом порядке права муниципальной собственности на эти жилые помещения;

5) ведет учет муниципального жилищного фонда в реестре муниципального имущества муниципального образования Пенкинское;

6) организует в соответствии с [Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901713615) проведение оценки стоимости жилых помещений;

7) осуществляет постановку граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

8) ведет учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также перерегистрацию граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

9) ведет учет ходатайств о предоставлении служебных жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

10) запрашивает в порядке межведомственного взаимодействия в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области информацию о наличии (отсутствии) зарегистрированных прав собственности на жилые помещения у граждан, обратившихся с заявлениями о передаче муниципальных жилых помещений муниципального жилищного фонда в собственность граждан, заявлениями о предоставлении по договорам найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, о передаче принадлежащего на праве собственности жилого помещения в муниципальную собственность согласно сведениям представленным гражданами к заявлениям (ходатайствам);

11) выносит решение о распределении (предоставлении гражданам) муниципальных жилых помещений;

12) разрабатывает проекты муниципальных правовых актов:

- о передаче освободившегося жилого помещения муниципального жилищного фонда в коммунальной квартире в собственность граждан;

- о заключении договора купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда, приобретенного во исполнение мероприятий по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений,

- об определении вида использования жилого помещения муниципального жилищного фонда,

- о передаче муниципального жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации,

- о принятии в муниципальную собственность жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности и свободных от обязательств,

- о предоставлении жилого помещения муниципального специализированного маневренного жилищного фонда,

- о предоставлении жилого помещения муниципального специализированного служебного жилищного фонда,

- о предоставлении жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда, предназначенного для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,

- о предоставлении жилого помещения по договору социального найма,

- о заключении договора мены;

13) заключает на основании правового акта администрации:

- договоры купли-продажи освободившегося жилого помещения в коммунальной квартире,

- договоры купли-продажи жилого помещения муниципального жилищного фонда, приобретенного во исполнение мероприятий по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений,

- договоры передачи муниципальных жилых помещений, занимаемых гражданами, в собственность гражданам в порядке приватизации,

- договоры передачи жилого помещения в муниципальную собственность,

- договоры найма жилого помещения муниципального специализированного маневренного жилищного фонда,

- договоры найма служебного жилого помещения муниципального жилищного фонда,

- договоры найма жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда предназначенного для предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей,

- договоры социального найма,

- договоры мены;

14) предоставляет гражданам жилые помещения муниципального жилищного фонда посредством заключения соответствующих договоров на основании муниципальных правовых актов администрации;

15) предоставляет отказ от права преимущественного приобретения жилого помещения в коммунальной квартире от лица собственника жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности;

16) осуществляет контроль использования и сохранности муниципального жилищного фонда в порядке, установленном муниципальными правовыми актами, соответствием жилых помещений муниципального жилищного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

17) планирует текущий и капитальный ремонт муниципальных жилых помещений в порядке, установленном муниципальными правовыми актами;

18) осуществляет содержание муниципального жилищного фонда, имеет право требовать своевременного внесения нанимателем муниципального жилищного фонда платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

19) осуществляет администрирование доходов по договорам найма жилого помещения муниципального специализированного маневренного жилищного фонда, договора найма служебного жилого помещения муниципального жилищного фонда;

20) осуществляет иные полномочия в сфере формирования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, установленные муниципальными правовыми актами.

2.3. В целях решения отдельных вопросов распоряжения муниципальным жилищным фондом при администрации города создается Жилищная комиссия (далее - Жилищная комиссия), состав, компетенция и порядок деятельности которой определяется правовым актом администрации муниципального образования Пенкинское.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

3.1. Муниципальный жилищный фонд формируется в результате:

1) строительства многоквартирных домов на основании муниципальных контрактов на выполнение подрядных работ и принятия их в собственность муниципального образования;

2) приобретения жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве;

3) приобретения жилых помещений по договорам купли-продажи, предусматривающим передачу жилых помещений в собственность муниципального образования;

4) передачи в собственность муниципального образования в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, во исполнение решений о развитии застроенной территории, решение о комплексном развитии территории, во исполнение решений о комплексном развитии территории;

5) совершения иных, помимо предусмотренных подпунктами 1 - 4 пункта 3.1 настоящего Порядка, сделок по приобретению жилых помещений в собственность муниципального образования, в том числе в результате исполнения договоров безвозмездной передачи, завещаний, совершенных в пользу муниципального образования;

6) передачи жилых помещений из собственности Российской Федерации, государственной собственности Российской Федерации в собственность муниципального образования;

7) принятия в порядке наследования по закону в собственность муниципального образования жилых помещений, относящихся к выморочному имуществу;

8) перевода в установленном законодательством порядке входящих в состав многоквартирных домов нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования, в жилые помещения;

9) принятия жилых помещений в собственность муниципального образования во исполнение судебных актов, в том числе жилых помещений, признанных бесхозяйными.

3.2. Финансовое обеспечение приобретения, строительства, реконструкции муниципального жилищного фонда осуществляется в целях:

1) предоставления жилых помещений гражданам по договорам социального найма;

2) предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда;

3) предоставления жилых помещений гражданам в связи с переселением из домов, подлежащих сносу, в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, в том числе в связи с изъятием соответствующего земельного участка для муниципальных нужд, подготовкой земельных участков для жилищного и иного строительства;

4) предоставления жилых помещений гражданам во исполнение судебных актов;

5) предоставления в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, социальных выплат на приобретение или строительство жилья гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий.

3.3. Учет муниципального жилищного фонда осуществляется путем занесения соответствующих сведений о нем:

1) в документы государственного учета жилищного фонда, предусмотренные федеральным законодательством;

2) в реестр муниципального имущества муниципального образования Пенкинское.

### 4. Порядок отнесения жилых помещений к определенному виду муниципального жилищного фонда

4.1. Муниципальный жилищный фонд социального использования состоит из жилых помещений:

1) расположенных в многоквартирных домах, строительство которых произведено на основании муниципальных контрактов на выполнение подрядных работ за счет средств бюджета города на цели, предусмотренные подпунктом 1 пункта 3.2 настоящего Порядка;

2) приобретенных по договорам долевого участия в строительстве, оплата по которым произведена за счет средств бюджета города на цели, предусмотренные подпунктом 1, 3 пункта 3.2 настоящего Порядка;

3) приобретенных в соответствии с договорами купли-продажи, оплата по которым произведена за счет средств бюджета города на цели, предусмотренные подпунктом 1, 3 пункта 3.2 настоящего Порядка;

4) включенных в муниципальный жилищный фонд социального использования в связи с их передачей в муниципальную собственность на основании сделок, предусмотренных подпунктом 5 пункта 3.1 настоящего Порядка;

5) переданных в собственность муниципального образования в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма жилого помещения, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, во исполнение решения о развитии застроенной территории, решение о комплексном развитии территории, во исполнение решений о комплексном развитии территории;

6) включенных в муниципальный жилищный фонд социального использования в связи с завершением перевода нежилых помещений, находившихся в муниципальной собственности, в жилые помещения;

7) включенных в муниципальный жилищный фонд социального использования в связи с их передачей в собственность муниципального образования во исполнение судебных актов;

8) исключенных в соответствии с муниципальным правовым актом администрации города Нефтеюганска из муниципального специализированного жилищного фонда для включения в муниципальный жилищный фонд социального использования;

9) включенных в муниципальный жилищный фонд социального использования в связи с их передачей в муниципальную собственность из собственности Российской Федерации, государственной собственности Российской Федерации;

10) относящихся к выморочному имуществу и перешедших в порядке наследования по закону в собственность муниципального образования;

11) включенных в муниципальный жилищный фонд социального использования для предоставления гражданам по договорам социального найма во исполнение судебных актов.

4.2. Муниципальный специализированный жилищный фонд состоит из жилых помещений:

1) расположенных в многоквартирных домах, строительство которых произведено на основании муниципальных контрактов на выполнение подрядных работ за счет средств бюджета города на цели, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3.2 настоящего Порядка;

2) приобретенных по договорам долевого участия в строительстве, оплата по которым произведена за счет средств бюджета города на цели, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3.2 настоящего Порядка;

3) приобретенных в соответствии с договорами купли-продажи, оплата по которым произведена за счет средств бюджета города на цели, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3.2 настоящего Порядка;

4) переданных в собственность муниципального образования в порядке, определенном федеральным законодательством, для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленным по договорам найма специализированного жилого помещения, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, во исполнение решения о развитии застроенной территории, решение о комплексном развитии территории, во исполнение решений о комплексном развитии территории;

5) включенных в муниципальный специализированный жилищный фонд в связи с переводом нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в жилые помещения;

6) включенных в муниципальный специализированный жилищный фонд в связи с их передачей в муниципальную собственность из собственности Российской Федерации, государственной собственности Российской Федерации;

7) исключенных в соответствии с муниципальным правовым актом администрации муниципального образования Пенкинское из муниципального жилищного фонда социального использования для включения в муниципальный специализированный жилищный фонд;

4.3. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд осуществляется на основании муниципального правового акта администрации муниципального образования Пенкинское.

4.3. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд осуществляется на основании муниципального правового акта администрации муниципального образования Пенкинское.

### 5. Исключение жилых помещений из состава муниципального жилищного фонда

5.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда социального использования исключаются из состава муниципального жилищного фонда социального использования в случае, если:

1) жилое помещение передано в собственность граждан в порядке приватизации;

2) жилое помещение отчуждено в соответствии со [статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8PK0LR);

3) жилое помещение передано из муниципальной собственности в государственную собственность Российской Федерации;

4) жилое помещение освобождено нанимателем в связи с прекращением или расторжением договора социального найма при сносе или реконструкции многоквартирного дома, в результате которых оно не может быть сохранено;

5) в отношении жилого помещения, освобожденного нанимателем в связи с прекращением или расторжением договора социального найма, администрацией муниципального образования Пенкинское принято решение о включении этого помещения в муниципальный специализированный жилищный фонд;

6) в отношении жилого помещения, поступившего в муниципальный жилищный фонд социального использования по основаниям, предусмотренным подпунктом 4 пункта 3.1 настоящего Порядка, администрацией муниципального образования Пенкинское принято решение о включении его в муниципальный жилищный фонд для отчуждения по договору купли-продажи (мены), если целью такого договора является приобретение в муниципальную собственность конкретных объектов жилищного фонда (с учетом количества комнат в квартире, общей площади).

5.2. Жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда исключаются из состава муниципального специализированного жилищного фонда в случае, если:

1) в отношении жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда администрацией города Нефтеюганска принято решение об исключении его из муниципального специализированного жилищного фонда для включения в муниципальный жилищный фонд социального использования;

2) жилое помещение муниципального специализированного жилищного фонда передано в собственность граждан;

3) жилое помещение освобождено нанимателем в связи с прекращением или расторжением договора найма специализированного жилищного фонда при сносе или реконструкции многоквартирного дома, в результате которых оно не может быть сохранено.

### 6. Распоряжение муниципальным жилищным фондом

6.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда социального использования по договорам найма жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.1.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются гражданам в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством.

Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма гражданам, проживающим в аварийных домах на условиях социального найма, осуществляется в соответствии с требованиями части 2 [статьи 57](https://docs.cntd.ru/document/901919946#8QO0M9), [статей 86](https://docs.cntd.ru/document/901919946#A6Q0N6), [88 Жилищного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#A6U0N8).

6.2. Жилые помещения муниципального специализированного маневренного жилищного фонда (далее - жилые помещения маневренного фонда) предоставляются для временного проживания граждан в соответствие с муниципальными правовыми актами муниципального образования Пенкинское.

### 7. Заключительные положения

7.1. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда осуществляет департамент муниципального имущества администрации города.

7.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть истребованы из чужого незаконного владения в соответствии с [Гражданским кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3).

7.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда, предоставленные по договорам социального найма до вступления в силу настоящего Порядка, относятся к муниципальному жилищному фонду социального использования.

7.4. Жилые помещения муниципального жилищного фонда, предоставленные по договорам найма специализированного жилищного фонда до вступления в силу настоящего Порядка, относятся к муниципальному специализированному жилищному фонду.

7.5. Порядок управления жилыми помещениями, признанными в установленном законодательством Российской Федерации порядке бесхозяйными, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.6. Договоры найма жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда, заключенные с гражданами до вступления в силу настоящего Порядка, остаются в силе до завершения срока действия на условиях, предусмотренных договорами.