

ПРОЕКТ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
УСТЬ-ИЛИМСКИЙ РАЙОН

ДУМА ТУБИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА

Р Е Ш Е Н И Е

от _____ № _____
п. Тубинский

Об утверждении Порядка формирования, учета, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Тубинского муниципального образования

В целях совершенствования системы управления муниципальным жилищным фондом Тубинского муниципального образования, в соответствии со статьями 125, 215 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 14, 50, 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьями 24, 45 Устава поселения, Дума Тубинского муниципального образования четвертого созыва

РЕШИЛА

1. Утвердить Порядок формирования, учета, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Тубинского муниципального образования согласно приложению.
2. Опубликовать настоящее решение в газете «Муниципальные вести» и разместить на официальном сайте Администрации МО «Усть-Илимский район».
3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию местного бюджета Думы Тубинского муниципального образования.

Глава Тубинского
муниципального образования

О. В. Рогожникова

ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Думы Тубинского
муниципального образования
четвертого созыва

от _____ № _____

**ПОРЯДОК
ФОРМИРОВАНИЯ, УЧЕТА, УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ТУБИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными федеральными нормативными правовыми актами, нормативными правовыми актами Иркутской области, Уставом Тубинского муниципального образования, муниципальными правовыми актами.

2. Настоящий Порядок определяет условия и правила формирования и учета жилищного фонда, находящегося в собственности Тубинского муниципального образования (далее - муниципальный жилищный фонд), управления и распоряжения им, а также условия исключения объектов из муниципального жилищного фонда.

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

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

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса Российской Федерации жилых помещений муниципального жилищного фонда.

4. Тубинскому муниципальному образованию как собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

5. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

- 1) формирование и учет муниципального жилищного фонда;
- 2) заключение сделок с жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;
- 3) контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;
- 4) защиту прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда;

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

6. От имени Тубинского муниципального образования права собственника в пределах предоставленных им полномочий осуществляют администрация Тубинского муниципального образования.

Для осуществления полномочий собственника муниципального жилищного фонда органы местного самоуправления вправе создавать или привлекать муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения.

7. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы в

наем, аренду, обменены, отчуждены, переданы в безвозмездное пользование, в том числе в порядке приватизации, а также переведены в нежилой фонд в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Иркутской области и муниципальными правовыми актами.

8. В состав муниципального жилищного фонда входят следующие жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты:

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

2) перешедшие в установленном законом порядке в собственность Тубинского муниципального образования;

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

9. Доходы от использования муниципального жилищного фонда поступают в бюджет Тубинского муниципального образования в соответствии с законодательством.

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

1) для финансирования жилищного строительства, в том числе реконструкции, капитального ремонта;

2) для предоставления гражданам жилых помещений в связи со сносом домов, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

3) для обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;

4) на иные цели, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

11. Бюджетное финансирование приобретения, строительства, реконструкции жилья может осуществляться в целях:

1) предоставления жилых помещений гражданам по договорам социального найма;

2) предоставления жилых помещений гражданам по договорам найма специализированных жилых помещений;

3) предоставления жилых помещений гражданам, выселяемым из домов, подлежащих сносу, в порядке, определенном федеральным законодательством, 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.

2. Полномочия органов местного самоуправления по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Тубинского муниципального образования

12. К полномочиям администрации Тубинского муниципального образования относятся:

1) учет муниципального жилищного фонда;

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

- 5) предоставление малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 6) принятие решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и жилые в нежилые;
- 7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) признание жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- 9) осуществление муниципального жилищного контроля;
- 10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

13. Муниципальный жилищный фонд может быть сформирован в результате:

- 1) строительства домов по муниципальным контрактам на выполнение подрядных работ и оформления построенных домов в собственность Тубинского муниципального образования;
- 2) приобретения по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, предусматривающим строительство многоквартирных домов и передачу квартир, входящих в состав соответствующего жилищного фонда, в собственность Тубинского муниципального образования;
- 3) приобретения по договорам купли-продажи, предусматривающим передачу жилых помещений в собственность Тубинского муниципального образования;
- 4) передачи в собственность Тубинского муниципального образования в порядке, определенном федеральным законодательством, жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, во исполнение договора о развитии застроенной территории;
- 5) совершения иных, помимо предусмотренных подпунктами 1 - 4 настоящего пункта, сделок по оформлению жилых помещений в собственность Тубинского муниципального образования, в том числе в результате исполнения договоров дарения, безвозмездной передачи, завещаний, совершенных в пользу Тубинского муниципального образования;
- 6) передачи жилых помещений из государственной собственности Российской Федерации или государственной собственности Иркутской области в собственность Тубинского муниципального образования;
- 7) перехода в порядке наследования по закону в собственность Тубинского муниципального образования жилых помещений, относящихся к выморочному имуществу;
- 8) перевода в установленном порядке входящих в состав многоквартирных домов нежилых помещений, находящихся в собственности Тубинского муниципального образования, в жилые помещения;
- 9) перехода жилых помещений в собственность Тубинского муниципального образования во исполнение судебных актов.

14. Администрация Тубинского муниципального образования осуществляет подготовку документов на объекты муниципального жилищного фонда в целях государственной регистрации права Тубинского муниципального образования на объекты недвижимого имущества в установленном законом порядке, а также хранение документов государственной регистрации права муниципальной собственности.

Объекты муниципального жилищного фонда подлежат внесению в реестр муниципальной собственности не позднее трех рабочих дней с момента государственной регистрации права муниципальной собственности.

15. Объекты муниципального жилищного фонда подлежат учету в казне муниципального образования в установленном порядке.

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

- 1) в документы государственного учета жилищного фонда, предусмотренные федеральным законодательством;
- 2) в реестр жилых помещений муниципальной собственности Тубинского муниципального образования;
- 3) в перечень жилых помещений муниципального жилищного фонда по видам жилищного фонда в зависимости от целей использования.

16. Ведение реестра жилых помещений муниципальной собственности Тубинского муниципального образования (далее - Реестр) осуществляется в порядке, установленном муниципальными нормативными правовыми актами.

17. Ведение перечня жилых помещений муниципального жилищного фонда по видам жилищного фонда в зависимости от целей использования (далее - Перечень) осуществляется в порядке, установленном муниципальными нормативными правовыми актами.

18. Включение жилого помещения в Перечень осуществляется на основании правового акта администрации Тубинского муниципального образования о включении жилого помещения в состав муниципального жилищного фонда с отнесением к определенному виду жилищного фонда исходя из потребностей и конъюнктуры рынка жилья.

Отнесение жилых помещений по видам муниципального жилищного фонда осуществляется с учетом требований, предъявляемых к помещениям по виду жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством, и потребностей муниципального образования в таких помещениях.

19. Внесение изменений в Перечень осуществляется на основании правового акта администрации Тубинского муниципального образования об отнесении жилого помещения муниципального жилищного фонда к другому виду муниципального жилищного фонда по отношению к первоначально установленному на условиях, предусмотренных настоящим Порядком.

20. Исключение жилого помещения из Реестра осуществляется на основании правового акта администрации Тубинского муниципального образования об исключении жилого помещения из состава муниципального жилищного фонда на условиях, предусмотренных настоящим Порядком.

21. Учету подлежат находящиеся в муниципальной собственности жилые дома, специализированные дома, квартиры, жилые помещения специализированного жилищного фонда, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Целью учета муниципального жилищного фонда является получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.

Муниципальный учет включает в себя деятельность администрации Тубинского муниципального образования, направленную на:

- 1) выявление муниципального жилья и его местоположения, осуществляемое в отношении освобождаемого жилья, а также жилых помещений, приобретенных в муниципальную собственность;
- 2) исключение из состава муниципальной собственности по различным основаниям, в том числе отчуждение в порядке гражданско-правовых сделок, отчуждение муниципальных жилых помещений в порядке приватизации жилищного фонда, в связи со сносом, переводом из жилого фонда в нежилой и по иным основаниям;
- 3) ведение и хранение учетной документации по объектам муниципального жилищного фонда.

22. Учет муниципального жилищного фонда осуществляется администрацией Тубинского муниципального образования в письменном и электронном виде.

Учет муниципального жилищного фонда состоит из количественного учета, качественного учета, учета по формам пользования муниципальными жилыми помещениями, учета по основаниям предоставления муниципальных жилых помещений в собственность, учета жилья, сохраняемого за временно отсутствующими гражданами, учета по статусу жилого помещения.

22.1. Количественный учет осуществляется по количеству единиц (домов и жилых помещений в них) и по количеству муниципальной общей и жилой площади.

22.2. Качественный учет муниципальных жилых помещений осуществляется по санитарно-техническому состоянию и по уровню благоустройства применительно к условиям проживания в Тубинском муниципальном образовании.

22.3. Учет по формам пользования муниципальными жилыми помещениями осуществляется по каждой из форм отдельно.

22.4. Учет по основаниям предоставления муниципальных жилых помещений из муниципальной собственности (купля-продажа, мена, передача в собственность (приватизация)) осуществляется по каждому основанию отдельно.

22.5. Учет жилья, сохраняемого за временно отсутствующими гражданами, осуществляется в порядке бронирования.

22.6. Учет в зависимости от статуса жилого помещения включает в себя учет специализированного жилья.

23. Данные муниципального учета используются для:

1) определения долей муниципального жилищного фонда, передаваемого в коммерческий наем, социальный наем, по договорам купли-продажи, мены, аренды;

2) разработки программ переселения и утверждения графиков сноса аварийного и непригодного для проживания жилья;

3) распределения муниципального жилищного фонда, его содержания и выбора способа распоряжения им;

4) расчета расходов, необходимых для содержания и эксплуатации жилых помещений, находящихся в управлении;

5) осуществления контроля за использованием муниципального жилья по назначению.

4. Условия отнесения жилых помещений муниципального фонда к определенному виду жилищного фонда в зависимости от целей использования

24. К муниципальному жилищному фонду социального использования относятся следующие жилые помещения:

1) расположенные в домах, строительство которых произведено по муниципальным контрактам на выполнение подрядных работ за счет средств бюджета Тубинского муниципального образования, предусмотренных в соответствии с подпунктом 1 пункта 11 настоящего Порядка;

2) приобретенные по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам строительства жилья, оплата по которым произведена в соответствии с подпунктом 1 пункта 11 настоящего Порядка;

3) приобретенные в соответствии с договорами купли-продажи, оплата по которым произведена за счет средств бюджета Тубинского муниципального образования, предусмотренных подпунктом 1 пункта 11 настоящего Порядка;

4) включенные в муниципальный жилищный фонд социального использования в связи с их передачей в муниципальную собственность на основании сделок, предусмотренных подпунктом 5 пункта 13 настоящего Порядка;

5) переданные в собственность Тубинского муниципального образования в порядке,

определенном федеральным законодательством, 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 договора о развитии застроенной территории;

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

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

8) исключенные в соответствии с правовыми актами администрации Тубинского муниципального образования из муниципального специализированного жилищного фонда для включения в муниципальный жилищный фонд социального использования;

9) исключенные в соответствии с правовыми актами администрации Тубинского муниципального образования из муниципального жилищного фонда коммерческого использования для включения в муниципальный жилищный фонд социального использования;

10) включенные в муниципальный жилищный фонд социального использования в связи с их передачей в муниципальную собственность из государственной собственности Российской Федерации или государственной собственности Иркутской области;

11) относящиеся к выморочному имуществу и перешедшие в порядке наследования по закону в собственность Тубинского муниципального образования.

25. Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду осуществляется в соответствии со статьей 92 Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 "Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений".

Муниципальный специализированный жилищный фонд состоит из следующих жилых помещений:

1) включенных в муниципальный специализированный жилищный фонд в связи с их передачей в муниципальную собственность из государственной собственности Российской Федерации или государственной собственности Иркутской области;

2) освобожденных нанимателями в связи с расторжением или прекращением договоров социального найма и отнесенных к муниципальному специализированному жилищному фонду;

3) включенных в муниципальный специализированный жилищный фонд в связи с завершением строительства домов, в которых находятся эти помещения, осуществленного за счет средств бюджета Тубинского муниципального образования предусмотренных в соответствии с подпунктом 2 пункта 13 настоящего Порядка, по муниципальным контрактам на выполнение подрядных работ;

4) приобретенных по договорам долевого участия в строительстве, инвестиционным договорам строительства жилья, оплата по которым произведена в соответствии с подпунктом 2 пункта 13 настоящего Порядка;

5) включенных в муниципальный специализированный жилищный фонд в связи с их приобретением на основании договоров купли-продажи, оплата по которым произведена за счет средств бюджета Тубинского муниципального образования, предусмотренных подпунктом 2 пункта 13 настоящего Положения;

б) включенных в муниципальный специализированный жилищный фонд в связи с их передачей в собственность Тубинского муниципального образования в порядке, определенном федеральным законодательством, для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам найма специализированного жилого помещения, расположенных на застроенной территории, в

отношении которой принято решение о развитии, во исполнение договора о развитии застроенной территории.

5. Исключение жилых помещений из состава муниципального специализированного жилищного фонда социального использования и муниципального жилищного фонда коммерческого использования

26. Жилые помещения муниципального жилищного фонда социального использования исключаются из указанного фонда в следующих случаях:

1) жилое помещение муниципального жилищного фонда социального использования передано в собственность граждан в порядке приватизации;

2) жилое помещение муниципального жилищного фонда социального использования отчуждено в соответствии со статьей 59 Жилищного кодекса Российской Федерации или статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации;

3) жилое помещение муниципального жилищного фонда социального использования передано из собственности Тубинского муниципального образования в государственную собственность Российской Федерации или государственную собственность Иркутской области;

4) жилое помещение муниципального жилищного фонда социального использования в установленном порядке признано непригодным для проживания и основания, по которым оно признано в качестве такового, устранить невозможно;

5) жилое помещение муниципального жилищного фонда социального использования 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;

6) жилое помещение муниципального жилищного фонда социального использования освобождено в связи с прекращением (расторжением) предыдущего договора социального найма и включено в муниципальный специализированный жилищный фонд для предоставления по договору найма специализированного жилого помещения;

7) в отношении жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования, освобожденного нанимателем в связи с прекращением или расторжением договора социального найма, принято решение о включении его в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования;

8) в отношении жилого помещения, не соответствующего требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, предоставляемым по договорам социального найма, принято решение о его включении в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования либо о включении в нежилую фонд.

27. Жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда исключаются из указанного фонда в следующих случаях:

1) в отношении жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда принято решение об исключении его из муниципального специализированного жилищного фонда для включения в муниципальный жилищный фонд социального использования в порядке, установленном настоящим Порядком;

2) жилое помещение муниципального специализированного жилищного фонда признано непригодным для проживания и основания, по которым оно признано в качестве такового, устранить невозможно.

6. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда

28 Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда

социального использования осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма устанавливается правовым актом администрации Тубинского муниципального образования.

29 Предоставление жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

7. Защита прав Тубинского муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда.

30. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда осуществляет администрация Тубинского муниципального образования.

31. Защита прав Тубинского муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с законодательством.

32. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть истребованы из чужого незаконного владения в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

8. Заключительные положения

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

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

Глава Тубинского
муниципального образования

О. В. Рогожникова