Поспелихинский Центральный сельский Совет депутатов

Поспелихинского района Алтайского края

# РЕШЕНИЕ

29.03.2013 № 08

с. Поспелиха

О Положении о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Поспелихинского Центрального сельсовета

 В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями", Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 N 42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений", Поспелихинский Центральный сельский Совет депутатов РЕШИЛ:

 1. Утвердить Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Поспелихинского Центрального сельсовета (прилагается).

 2. Решение от 10.06.2008 № 27 «О Положении «О порядке содержания муниципального жилищного фонда на территории Поспелихинского Центрального сельсовета», считать утратившим силу.

 3. Обнародовать настоящее решение в установленном порядке.

 4. Настоящее решение вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального обнародования.

 5. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по коммунально – бытовому обслуживанию населения, торговле и благоустройству села Поспелиха (председатель – А.В. Ловыгин).

Глава сельсовета В.В. Шишкин

 Приложение

 к решению

 от 29.03.2013 № 08

Положение

 о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом

Поспелихинского Центрального сельсовета

1. Общие положения

1.1.   Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Поспелихинского Центрального сельсовета (далее Положение), разработано 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", Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями", Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 N 42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" с целью установления единого механизма управления и предоставления жилых помещений в муниципальном жилищном фонде Поспелихинского Центрального сельсовета.

1.2.  Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в процессе управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

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

-  жилищный фонд социального использования - совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма;

-  специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан, предоставляемых по договорам найма специализированного жилищного фонда в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, в том числе служебные жилые помещения; жилые помещения маневренного фонда.

1.4.  Управление муниципальным жилищным фондом, входящим в состав муниципальной собственности, от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной Уставом муниципального образовании Поспелихинский Центральный сельсовет Поспелихинского района Алтайского края (далее по тексту Устав), настоящим Положением, иными нормативными актами.

Администрация Поспелихинского Центрального сельсовета, осуществляет функции собственника в отношении муниципального жилищного фонда.

Для содержания, управления и учета муниципального жилищного фонда органы местного самоуправления могут создавать или привлекать предприятия и учреждения в соответствии с утвержденными в установленном порядке уставами, положениями, а также иные организации в соответствии с действующим законодательством.

1.5.  Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

-  формирование и учет муниципального жилищного фонда;

-  заключение сделок в отношении муниципального жилищного фонда;

-   контроль над использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

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

1.6.  Нормы, устанавливаемые муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления, направленные на регулирование отношений в сфере управления и распоряжение муниципальным жилищным фондом, должны соответствовать действующему законодательству и настоящему Положению.

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

-  на реконструкцию и  капитальный ремонт муниципального жилищного фонда;

- на другие цели, предусмотренные действующим законодательством.

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

2.1.    Поспелихинский Центральный сельский Совет депутатов:

-  утверждает порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

-  определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда;

-   устанавливает размер 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;

-  утверждает нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения;

-  осуществляет иные полномочия, отнесенные к полномочиям представительного органа местного самоуправления федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Алтайского края, Уставом.

2.2. Глава Администрации Поспелихинского Центрального сельсовета:

-  осуществляет общее руководство органами Администрации сельсовета, по вопросам управления и распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

-  осуществляет иные полномочия в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом.

2.3. Администрация сельсовета, обладает полномочиями по управлению и распоряжению муниципальным жилищным фондом, от имени муниципального образования Поспелихинский Центральный сельсовет:

- ведет учет муниципального жилищного фонда;

- владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством в порядке, определенном решением Поспелихинского Центрального сельского Совета депутатов, иными нормативными правовыми актами;

- ведет в установленном порядке учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

- предоставляет в установленном порядке гражданам по договорам найма жилые помещения муниципального жилищного фонда, на основании решения жилищной комиссии;

- выступает наймодателем по договорам найма муниципального специализированного жилищного фонда;

- осуществляет защиту прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда;

- выступает стороной гражданско-правовых сделок по приобретению жилых помещений в собственность муниципального образования;

- осуществляет контроль над исполнением муниципальных правовых актов по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

Жилищная комиссия является совещательным органом. Положение о жилищной комиссии и состав комиссии утверждается постановлением главы Администрации сельсовета.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

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

- передачи жилых помещений в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством;

- приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

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

Приобретенные жилые помещения включаются в Реестр муниципальной собственности и состав казны, 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 электронном виде. При этом указывается:

-       адрес жилого помещения;

-       статус помещения;

-       год постройки;

-       физический износ;

-       общая площадь помещения;

-       жилая площадь помещения;

-       степень благоустройства;

-       количество членов семьи нанимателя.

Данные учета используются:

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

- осуществления контроля над использованием муниципального жилого фонда по назначению;

-  для расчетов при формировании бюджета и иных целей.

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

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

4.2. Социальный жилищный фонд.

4.2.1.  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.

4.2.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в порядке и по основаниям, категориям граждан, предусмотренным действующим законодательством. Предоставление жилых помещений для лиц, состоящих в списке внеочередного предоставления жилых помещений, осуществляется в размере 10 % от общего количества квартир выделяемых к распределению на условиях заключения договора социального найма, с учетом нуждаемости лиц состоящих первыми в списке внеочередного предоставления жилья.

4.2.3. Решение о заключении договора социального найма с гражданами, фактически проживающими в муниципальном жилом фонде и имеющих документальное основание для проживания, а так же с гражданами которым жилые помещения предоставляются в соответствии с решением жилищной комиссии и на основании представленного пакета документов для заключения договора социального найма.

4.3.    Специализированный жилищный фонд:

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

Регистрация граждан по месту жительства (пребывания) в жилых помещениях специализированного жилищного фонда осуществляется в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации.

Основанием для рассмотрения предоставления жилого помещения в специализированном жилищном фонде является личное заявление гражданина, или ходатайство организации работодателя с прилагаемыми документами.

Порядок использования служебных жилых помещений, порядок осуществления контроля над проживанием в служебных жилых помещениях регулируется соглашением между Администрацией сельсовета и руководителями муниципальных и государственных учреждений, работники которых проживают в служебном жилом помещении. Организация, представляющая ходатайства о предоставлении жилого помещения, обязана заключить с Администрацией сельсовета соглашение о взаимодействии в части предоставления сведений.

4.3.1. Специализированный (служебный) жилищный фонд:

Служебные жилые помещения предоставляются работникам, не обеспеченным жилыми помещениями на территории Поспелихинского Центрального сельсовета:

-       избранным на выборную должность в органы местного самоуправления;

-       на период трудовых отношений с органами местного самоуправления;

-       на период трудовых отношений с муниципальными учреждениями;

-       по приглашению на работу Главой сельского поселения в органы местного самоуправления и муниципальные учреждения;

-       сотрудникам полиции.

Необеспеченными признаются работники, которые на территории сельсовета:

-  не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма;

- не являются собственниками жилых помещений;

- не являются пользователями жилых помещений по договорам коммерческого найма;

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

-   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 18 квадратных метров на одного члена семьи).

Служебные жилые помещения предоставляются работникам в виде отдельной квартиры (комнаты) на срок трудовых отношений либо нахождения на выборной должности.

Пакет документов предоставляется в Администрацию сельсовета. Сведения о работнике и составе его семьи с приложением документов, а также заключение о наличии или отсутствии оснований для предоставления служебного жилого помещения Администрация сельсовета направляет для рассмотрения в жилищную комиссию.

Решение жилищной комиссии о предоставлении работнику служебного жилого помещения оформляется распоряжением главы Администрации сельсовета. По результатам заседания жилищной комиссии Администрация сельсовета направляет мотивированное уведомление работнику.

На основании распоряжения главы Администрации сельсовета о предоставлении служебного жилого помещения Администрация сельсовета в установленном порядке готовит договор найма служебного жилого помещения с работником.

В случае расторжения или прекращения договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда наниматель данного жилого помещения обязан в 3-дневный срок освободить и сдать наймодателю жилое помещение специализированного жилищного фонда по акту в надлежащем состоянии.

4.3.2. Специализированный (маневренный) жилищный фонд

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам:

- до завершения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором находятся жилые помещения;

- до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание;

- до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которое стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном настоящим Положением, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены Жилищным Кодексом РФ;

-  проживающим в муниципальных жилых помещениях, чьи жилые помещения в установленном порядке признаны непригодными для постоянного проживания до предоставления жилого помещения по договору социального найма;

-  состоящими на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, не имеющим иного жилого помещения, оказавшимися в тяжелой жизненной ситуации;

- являющимися собственниками жилых помещений, чьи жилые помещения стали непригодными для проживания в результате пожара, не имеющими никакого жилого помещения.

Заявление о предоставлении маневренного жилого помещения с прилагаемыми документами предоставляется в Администрацию сельсовета. Сведения о составе семьи с приложением документов, а также заключение о наличии или отсутствии оснований для предоставления маневренного жилого помещения Администрация сельсовета направляет для рассмотрения в жилищную комиссию.

Решение жилищной комиссии о предоставлении жилого помещения в маневренном фонде оформляется распоряжением Главы Администрации сельсовета.

На основании распоряжения Главы Администрации сельсовета о предоставлении жилого помещения маневренного фонда Администрация сельсовета в установленном порядке готовит договор найма жилого помещения маневренного фонда на период и условиях, установленных действующим законодательством.

Основанием освобождения жилого помещения является истечение срока, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда.