**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

ГЛАВЫ ГАРИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 22.01.2018 г.р.п. Гари | № 25 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Об утверждении Порядка управления и распоряжения жилищным фондом, входящим в состав муниципальной казны Гаринского городского округа** |  |
| На основании с Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона РФ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 N 1541-1, Федеральным законом "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 189-ФЗ, Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, постановлением администрации Гаринского городского округа от 01.11.2017 г. № 246 «О создании муниципального казённого учреждения «Городское хозяйство», постановлением главы Гаринского городского округа от 11.01.2018 г. № 11 «О реорганизации Управления по благоустройству Гаринского городского округа», ст. 28 Устава Гаринского городского округа,**ПОСТАНОВЛЯЮ:**1. Утвердить Порядок управления и распоряжения жилищным фондом, входящим в состав муниципальной казны Гаринского городского округа (прилагается).2. Настоящее постановление опубликовать (обнародовать).3. Постановление главы Гаринского городского округа от 31.05.2008 № 142 «Об утверждении Порядка управления и распоряжения жилищным фондом, входящим в состав муниципальной казны Гаринского городского округа» считать утратившим силу.4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Врио главы Гаринского городского округа |  |  И.В. Сорокин |

Утвержден

постановлением главы Гаринского городского округа

от 22.01.2018 г. № 25

Порядок управления и распоряжения жилищным фондом,

входящим в состав муниципальной казны Гаринского городского округа

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Порядок разработан на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона РФ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 04.07.1991 N 1541-1, Федеральным законом "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 189-ФЗ, Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, Уставом Гаринского городского округа и устанавливает единые принципы, условия и порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, входящим в состав муниципальной казны Гаринского городского округа.

Действие настоящего Положения распространяется на жилые помещения, входящие в состав муниципальной казны и принадлежащие на праве собственности Гаринскому городскому округу (далее – **муниципальный жилой фонд**).

Документом, подтверждающим право собственности Гаринского городского округа на муниципальный жилищный фонд, является реестр муниципального имущества.

В настоящем Положении используются термины и определения в соответствии с их значениями, приведенными в жилищном законодательстве РФ.

Муниципальный жилищный фонд подразделяется на муниципальный жилищный фонд социального использования, муниципальный специализированный жилищный фонд.

Порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, регулируется действующим законодательством, настоящим Порядком и другими правовыми актами органов местного самоуправления Гаринского городского округа принятыми в соответствии с их компетенцией.

1.2. К полномочиям администрации Гаринского городского округа, в сфере управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, относятся:

- определение порядка управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, входящим в состав муниципальной казны Гаринского городского округа;

- установление платы за наем муниципального жилищного фонда социального использования, специализированного жилищного фонда, коммерческого найма жилых помещений.

- принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

- установление порядка и создание межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, многоквартирного дома или дома блокированной застройки аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на территории Гаринского городского округа;

- контроль реализации органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по управлению и распоряжению муниципальным жилищным фондом, входящим в состав муниципальной казны Гаринского городского округа;

- 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.

- определение порядка и перечня оснований для предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

- принятие решений о предоставлении жилого помещения по договорам социального найма, найма специализированного жилищного фонда, коммерческого найма жилых помещений;

- заключение от имени Гаринского городского округа договоров передачи жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации, договоров передачи приватизированных жилых помещений в муниципальную собственность в порядке деприватизации;

- оформление и государственная регистрация права муниципальной собственности на муниципальный жилищный фонд в соответствии с действующим законодательством;

- учет жилищного фонда как объекта муниципальной собственности в реестре муниципального имущества в порядке, установленном муниципальными нормативно-правовыми актами;

- выдача выписок из реестра муниципального имущества;

- подготовка муниципальных правовых актов, в пределах компетенции, предусматривающих распоряжение муниципальным жилищным фондом, а также возникновение права собственности Гаринского городского округа на жилые помещения, поступающие в муниципальную казну, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Положением;

- подготовка проектов постановлений Главы Гаринского городского округа о присвоении номеров жилым помещениям (изменении номеров жилых помещений).

Полномочия Администрации Гаринского городского округа в сфере управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом в объеме прав и обязанностей могут передаваться муниципальным унитарным предприятиям, муниципальным казенным учреждениям.

1.3. К полномочиям Муниципального казенного учреждения «Городское хозяйство» в сфере управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом относятся:

-  выступает наймодателем по договорам социального найма, найма муниципального специализированного жилищного фонда, найма жилых помещений коммерческого использования;

- обеспечивает соблюдение порядка заселения и освобождения жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

- осуществляет контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

- обеспечивает своевременное распределение освободившихся жилых помещений и заселение их гражданами;

- обеспечивает техническую инвентаризацию и оценку муниципального жилищного фонда;

- осуществление функций администратора доходов от использования муниципального жилищного фонда;

- в порядке, установленном действующим законодательством, организация и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случаях, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Действие настоящего пункта не распространяются на правоотношения, возникшие до вступления в силу настоящего Положения.

- обследование по инициативе Администрации Гаринского городского округа квартир муниципального жилищного фонда с составлением дефектных ведомостей и сметной документации;

- составление и согласование с Администрацией Гаринского городского округа перечней квартир муниципального жилищного фонда, подлежащих ремонту и объемов работ;

- организация, в соответствии с Федеральным законом N 44-ФЗ от 05.04.2013 "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", и выполнение текущего и капитального ремонта квартир и инженерного оборудования муниципального жилищного фонда, ведение строительного контроля за качеством и объемами выполненных работ, их приемка и оплата по заключенным контрактам в пределах выделенных бюджетных средств.

- оформляет и подписывает акты приема-передачи жилых помещений при расторжении договоров социального найма, найма муниципального специализированного жилищного фонда, найма жилых помещений коммерческого использования;

- ведет претензионно-исковую работу с должниками по договорам социального найма, найма муниципального специализированного жилищного фонда, найма жилых помещений коммерческого использования.

2. ЦЕЛИ ФОРМИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ КАЗНЫ,

 ЗАДАЧИ УПРАВЛЕНИЯ

И РАСПОРЯЖЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

2.1. Целями формирования муниципальной казны является обеспечение экономической основы местного самоуправления для выполнения задач и функций, предусмотренных действующим законодательством и Уставом Гаринского городского округа;

2.2. При управлении и распоряжении муниципальным жилищным фондом решаются задачи:

а) пообъектного учета жилищного фонда, относящегося к муниципальной казне;

б) выявления и применения наиболее эффективных способов использования муниципального жилищного фонда, относящегося к муниципальной казне;

в) контроля за сохранностью и использованием муниципального жилищного фонда по целевому назначению.

3. ПОРЯДОК УЧЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

3.1. Жилищный фонд, относящийся к муниципальной казне, принадлежит на праве собственности непосредственно Гаринскому городскому округу и не подлежит отражению в бухгалтерской отчетности органов местного самоуправления округа и других организаций в качестве основных или оборотных средств.

Учет жилищного фонда, входящего в состав муниципальной казны, и его движения осуществляется путем занесения Администрацией Гаринского городского округа соответствующих сведений в специальный раздел реестра муниципального имущества, содержащий сведения о составе, способе приобретения, основаниях постановки на учет.

3.2. Зачисление муниципального жилищного фонда в муниципальную казну оформляется путем внесения соответствующих записей в реестр муниципального имущества Гаринского городского округа не позднее чем в месячный срок с момента:

а) внесения записи о ликвидации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц в случае ликвидации предприятий, имеющих ведомственный жилищный фонд;

б) возникновения права собственности Гаринского городского округа на жилые помещения, поступающие в муниципальную казну, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Выбытие жилых помещений из муниципальной казны отражается путем внесения соответствующих записей в реестр муниципального жилищного фонда не позднее чем в месячный срок с момента прекращения права собственности Гаринского городского округа на жилые помещения, выбывающие из муниципальной казны.

4. ОБЩИЙ ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В МУНИЦИПАЛЬНУЮ КАЗНУ

4.1. Жилые помещения, поступающие в муниципальную казну, приобретаются за счет средств местного бюджета в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Порядком, в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Решения о приобретении жилых помещений в муниципальную казну принимаются главой Гаринского городского округа на основании заключений (экономических обоснований) структурных подразделений администрации Гаринского городского округа и (или) финансового управления в пределах денежных средств, выделенных Думой Гаринского городского округа.

4.3. Жилые помещения поступают в муниципальную казну в результате:

а) передачи в муниципальную собственность имущества, которое в силу закона не может принадлежать лицу, в собственности которого оно оказалось;

б) безвозмездной или возмездной передачи из государственной собственности Российской Федерации, государственной собственности Свердловской области в муниципальную собственность в соответствии с договорами (соглашениями) публично-правового характера;

в) отказа муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений от жилых помещений, закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

г) приобретения по договорам купли-продажи, безвозмездной передачи жилых помещений (дарения), получения в соответствии с завещаниями либо совершения иных сделок;

д) приобретения по давности владения;

е) расторжения сделок приватизации жилых помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

ж) применения последствий недействительности сделок с жилыми помещениями, относящимися к муниципальной казне;

з) совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством.

4.4. Жилые помещения поступают в муниципальную казну также в результате создания их вновь (в том числе по договору подряда для нужд Гаринского городского округа) за счет денежных средств и иного имущества, относящихся к муниципальной казне, либо выкупа жилых домов, находящихся на земельном участке, выкупаемом для нужд Гаринского городского округа.

5. ОБЩИЙ ПОРЯДОК ВЫБЫТИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

ИЗ МУНИЦИПАЛЬНОЙ КАЗНЫ

5.1. Выбытие жилищного фонда из муниципальной казны Гаринского городского округа происходит в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами Гаринского городского округа:

а) приватизации жилых помещений;

б) сноса жилых помещений (ветхое, непригодное к проживанию и аварийное жилье);

в) уничтожения жилых помещений в результате стихийных бедствий и техногенных катастроф.

5.2. Принятия решений о заключении договоров приватизации жилых помещений, приводящих к выбытию их из муниципальной казны, не требуется. Оформление договоров приватизации жилых помещений производится администрацией Гаринского городского округа.

5.3. Решения об исключении жилищного фонда из состава муниципальной казны, в связи с его сносом по причине полного износа или в связи с уничтожением вследствие стихийных бедствий и других чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принимаются главой Гаринского городского округа на основании заключений межведомственной комиссии Гаринского городского округа.

6. ОБЩИЙ ПОРЯДОК И СПОСОБЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА,

НЕ ПРИВОДЯЩЕГО К ЕГО ВЫБЫТИЮ ИЗ МУНИЦИПАЛЬНОЙ КАЗНЫ

6.1. Использование жилищного фонда, не приводящее к его выбытию из муниципальной казны, в соответствии с действующим законодательством осуществляется на основании договоров (в том числе договоров (соглашений) публично-правового характера), если иное не предусмотрено действующим законодательством.

6.2. Решения об использовании жилищного фонда, не приводящем к его выбытию из муниципальной казны, принимаются главой Гаринского городского округа.

6.3. Основными способами использования жилищного фонда, не приводящего к его выбытию из муниципальной казны, являются:

а) передача жилых помещений во владение и пользование физическим лицам по договорам социального найма, найма муниципального специализированного жилищного фонда, найма жилых помещений коммерческого использования;

б) передача жилых помещений во временное пользование юридическим лицам по договорам аренды;

в) заключение договоров управления многоквартирными домами для осуществления управления ими в интересах Гаринского городского округа с управляющими компаниями по результатам конкурсов по выбору управляющих компаний.

7. КОНТРОЛЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

И СОХРАННОСТЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

7.1. Контроль за сохранностью и целевым использованием жилищного фонда, входящего в состав муниципальной казны, переданного во владение и пользование физическим и юридическим лицам, а также привлечение этих лиц к ответственности за ненадлежащее использование жилых помещений осуществляет МКУ «Городское хозяйство» в соответствии с условиями заключенных договоров о передаче жилых помещений.

7.2. Содержание жилищного фонда осуществляется путем поддержания жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах в исправном состоянии и обеспечения его сохранности (в том числе защиты от посягательств третьих лиц).

В целях поддержания жилищного фонда в исправном состоянии осуществляется деятельность, связанная с ремонтом и содержанием жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах.

7.3. В случаях передачи жилого помещения во временное пользование по договору аренды (имущественного найма) бремя его содержания и риск случайной гибели ложатся на арендаторов, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

7.4. В период, когда жилые помещения, входящие в состав муниципальной казны, не обременены договорными обязательствами, риск их случайной гибели ложится на Гаринский городской округ, а обязанности по содержанию таких жилых помещений и контролю за их состоянием исполняет МКУ «Городское хозяйство» за счет средств, выделенных из бюджета округа.

7.5. Защиту прав собственности на жилые помещения, входящие в состав муниципальной казны, в том числе в суде, осуществляет администрация Гаринского городского округа в порядке и способами, определенными действующим законодательством.

7.6. Юридические и физические лица, а также органы и должностные лица местного самоуправления, совершившие действия или принявшие противоправные решения, повлекшие ущерб для жилищного фонда, входящего в состав муниципальной казны, несут дисциплинарную, материальную, административную, гражданско-правовую и уголовную ответственность, установленную действующим законодательством.

8. ОЦЕНКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

8.1. Оценка жилищного фонда производится в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. Оценка жилищного фонда осуществляется уполномоченными оценщиками в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

9. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

9.1. Для проверки фактического наличия и состояния жилищного фонда проводятся плановые и внеплановые инвентаризации жилищного фонда.

9.2. В случае обнаружения факта причинения ущерба жилищному фонду, зачисления в муниципальную казну жилищного фонда, ликвидированных предприятий или переданного Гаринскому городскому округу в дар либо полученного в результате национализации и реквизиции, проводится его обязательная внеплановая инвентаризация.

10. РЕМОНТ И СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Ремонт и содержание жилищного фонда могут осуществляться:

10.1. муниципальными унитарными предприятиями в соответствии с заключенными с ними договорами по исполнению муниципального заказа;

10.2. управляющими организациями, выигравшими конкурс по выбору управляющих компаний по управлению многоквартирными домами.