



**Приморский край
Дума Дальнегогородского городского округа
шестого созыва**

РЕШЕНИЕ

25 мая 2017 г.

г. Дальнегорск

№ 579

Об утверждении Положения
«О муниципальном жилищном фонде
Дальнегорского городского округа»

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Дальнегорского городского округа, Регламентом Думы Дальнегорского городского округа,
Дума Дальнегорского городского округа,

РЕШИЛА:

1. Утвердить прилагаемое Положение «О муниципальном жилищном фонде Дальнегорского городского округа» (далее – Положение).
2. Рекомендовать администрации Дальнегорского городского округа привести нормативные правовые акты администрации городского округа в соответствие с утвержденным Положением.
3. Настоящее решение и прилагаемое к нему Положение подлежит официальному опубликованию в газете «Трудовое слово» и размещению на официальном сайте Дальнегорского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Думы
Дальнегорского городского округа

И.о. Главы Дальнегорского
городского округа



С.В. Артемьева

В.Н. Колосков

ПОЛОЖЕНИЕ О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ ДАЛЬНЕГОРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

1. Общие положения

1.1. Положение о муниципальном жилищном фонде Дальнегорского городского округа (далее по тексту - Положение), разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Приморского края.

1.2. Положение определяет порядок формирования муниципального жилищного фонда Дальнегорского городского округа (далее – муниципальный жилищный фонд), порядок управления и распоряжения жилищным фондом, а также полномочия органов местного самоуправления по решению вопросов в области жилищных отношений, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, законами Приморского края и Уставом Дальнегорского городского округа.

2. Формирование муниципального жилищного фонда Дальнегорского городского округа

2.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Дальнегорскому городскому округу.

2.2. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2.3. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

2.4. Дальнегорскому городскому округу, как собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

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

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

б) специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, предоставляемых для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации (служебные жилые помещения, общежития, жилые помещения маневренного фонда);

в) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

2.6. Муниципальный жилищный фонд формируется путем:

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

2) приобретения, строительства муниципальным образованием жилых помещений за счет средств местного бюджета;

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

4) признания жилыми помещениями после перевода нежилых помещений в жилые помещения, являющихся муниципальной собственностью.

2.7. Приобретенные жилые помещения включаются в состав муниципальной казны, за исключением жилых помещений, приобретенных муниципальными предприятиями, учреждениями.

2.8. Решение о приеме и приобретении жилых помещений в муниципальную собственность принимается в порядке, установленном администрацией Дальнегогородского городского округа.

3. Полномочия органов местного самоуправления Дальнегогородского городского округа в сфере жилищных отношений

3.1. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом, а также решение иных вопросов в области жилищных отношений осуществляется администрацией Дальнегогородского городского округа в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Дальнегогородского городского округа и настоящим Положением, либо органом, уполномоченным ею в сфере управления муниципальным имуществом Дальнегогородского городского округа (далее - уполномоченный орган).

3.2. В компетенцию Думы Дальнегогородского городского округа в сфере жилищных отношений входит:

а) определение порядка управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

б) установление нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма;

в) установление учетной нормы площади жилого помещения;

г) утверждение расходной части бюджета Дальнегорского городского округа в сфере управления, распоряжения и содержания муниципального жилищного фонда;

3.3. К полномочиям администрации Дальнегорского городского округа в сфере жилищных отношений относится:

а) принятие нормативных правовых актов в целях реализации своих полномочий;

б) разработка, утверждение и реализация муниципальных программ, направленных на решение вопросов об обеспечении доступным жильём жителей Дальнегорского городского округа;

в) предоставление муниципальных услуг в сфере обеспечения населения Дальнегорского городского округа доступным и комфортным жильём в соответствии с административными регламентами;

г) создание, реорганизация и ликвидация в установленном порядке муниципальных унитарных предприятий и (или) муниципальных учреждений по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

д) разработка и внесение в установленном порядке проектов решений Думы Дальнегорского городского округа о внесении изменений в настоящее Положение, иные муниципальные правовые акты, принятые Думой городского округа по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

е) осуществление в установленном порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

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

з) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

и) определение порядка о принятии решения:

- о приеме и приобретении объектов жилищных прав в муниципальную собственность Дальнегорского городского округа;

- об использовании муниципальных жилых помещений в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- об отчуждении муниципальных жилых помещений в государственную собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации;

- о сносе объектов жилищного фонда, в случаях, установленных действующим законодательством;

- о включении муниципального жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключении жилого помещения из указанного фонда;

- о предоставлении муниципальных жилых помещений по договорам социального найма, найма, найма специализированного жилого помещения;

- об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом;

- о согласовании переустройства и перепланировки жилых помещений;

к) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда Дальнегогорского городского округа и предоставление таких жилых помещений в установленном порядке;

л) предоставление в установленном порядке гражданам жилых помещений по договорам социального найма, найма, найма специализированного жилищного фонда;

м) согласование в установленном порядке переустройства и перепланировки жилых помещений;

н) осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

о) обеспечение капитального ремонта муниципальных жилых помещений;

п) проведение в соответствии с жилищным законодательством конкурсов по отбору управляющих организаций по управлению многоквартирными домами, согласование условий договора управления муниципальным жилым фондом;

р) осуществление учета муниципального жилищного фонда;

с) осуществление перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения.

3.4. Администрация городского округа и Дума городского округа осуществляют иные полномочия, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с

ними нормативными правовыми актами Приморского края и Дальнего городского округа.

4. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом

4.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в реестре муниципальной собственности, который ведется в порядке, установленном уполномоченным органом.

4.2. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда социального использования малоимущим гражданам осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3. Муниципальные жилые помещения жилищного фонда социального использования гражданам, вставшим на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма до 1 марта 2005 года, предоставляются в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, с учетом положений ст. 6 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и закона Приморского края от 26.06.2006 года №389-КЗ "Об обеспечении жилыми помещениями ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, на территории Приморского края".

4.4. Условия предоставления муниципальных жилых помещений по договорам социального найма:

а) перед предоставлением муниципальных жилых помещений по договорам социального найма граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, должны вновь представить документы, необходимые для постановки на учет, а в случае предоставления муниципальных жилых помещений по договорам социального найма малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным Кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, документы, необходимые для определения дохода и стоимости имущества, находящегося в собственности граждан и подлежащего налогообложению на каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина;

б) при согласии гражданина ему может быть предоставлено муниципальное жилое помещение по договору социального найма дополнительно к имеющемуся, но в пределах площади жилого помещения, не достигающей до нормы предоставления.

4.5. Распределение муниципальных жилых помещений, переданных в установленном порядке для распределения по договорам социального найма, по видам учета (спискам очередности), осуществляется органом, уполномоченным в сфере управления муниципальным имуществом.

4.6. Заявления граждан о признании их малоимущими и о постановке на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, с прилагаемыми документами, подаются для рассмотрения по существу и совершения соответствующих действий в порядке, установленном администрацией городского округа.

4.7. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в порядке и по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.

4.8. В целях заключения договора социального найма на основании ранее выданного ордера на жилое помещение принятие постановления администрации городского округа о предоставлении жилого помещения по договору социального найма не требуется. В таком случае заявление и прилагаемые документы подаются непосредственно в уполномоченный орган.

4.9. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения устанавливаются решением Думы Дальнегорского городского округа.

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма устанавливается в зависимости от достигнутого в Дальнегорском городском округе уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Размер учетной нормы площади жилого помещения не может превышать установленный размер нормы предоставления площади жилого помещения.

4.10. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются в порядке, установленном администрацией городского округа в соответствии с нормами гражданского и жилищного законодательства.

Граждане, заселяющиеся в жилые помещения на условиях договора коммерческого найма не имеют права на приватизацию предоставляемых жилых помещений.

Юридическим лицам жилые помещения передаются в аренду только для заселения граждан.

4.11. Объектом договора коммерческого найма, аренды жилого помещения может быть квартира или жилой дом.

По договору коммерческого найма жилого помещения могут быть переданы:

- а) освободившиеся жилые помещения;
- б) жилые помещения во вновь построенных домах.

Передаче в наем, аренды не подлежат жилые помещения:

- а) признанные непригодными для постоянного проживания;
- б) служебные;
- в) в общежитиях;
- г) маневренного фонда.

4.12. Жилые помещения по договору коммерческого найма передаются гражданам:

а) имеющим обеспеченность жильем не более 18 кв. м общей площади на одного человека;

б) проживающим в жилом помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

в) проживающим в квартирах, занятых несколькими семьями;

г) проживающим в семье, где имеются лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний и в связи с этим нуждающиеся (по заключению организации здравоохранения) в проживании в отдельной (изолированной) комнате, если при выделении этим лицам отдельной комнаты остальные члены семьи становятся нуждающимися в жилище;

д) проживающим в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи, при отсутствии родственных отношений;

е) проживающим в общежитиях не менее трех лет (за исключением сезонных и временных работников; лиц, работающих по срочному трудовому договору, а также граждан, поселившихся в общежитии в связи с обучением);

ж) проживающим не менее трех лет на условиях поднайма в домах государственного и муниципального жилищных фондов либо на условиях найма в жилых помещениях, принадлежащих гражданам на праве собственности, не имеющие другой жилой площади, за исключением членов семьи собственника.

Юридические лица могут предусматривать для своих работников дополнительные основания признания их нуждающимися в жилище при обеспечении жильем по месту работы.

4.13. Размер платы за коммерческий наем, аренду жилого помещения, определяется администрацией городского округа.

Сроки внесения платы оговариваются сторонами в договоре.

При изменении размера тарифов на эксплуатационные расходы и коммунальные услуги размер платы за коммерческий наем, аренду жилого помещения подлежит перерасчету.

Доходы от сдачи муниципальных жилых помещений в коммерческий наем, аренду перечисляются в бюджет городского округа.

4.14. Обслуживание и ремонт жилых домов и помещений, переданных в аренду, коммерческий наем, обеспечивается администрацией городского округа с соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

4.15. Жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда (далее – специализированные жилые помещения) предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в Дальнегорском городском округе, на основании протокола заседания общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации Дальнегорского городского округа, утвержденного постановлением администрации Дальнегорского городского округа.

К специализированным жилым помещениям муниципального жилищного фонда относятся:

а) служебные жилые помещения;

б) жилые помещения в общежитиях;

в) жилые помещения маневренного фонда;

г) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

д) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

е) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

ж) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

4.16. Специализированные жилые помещения предназначены для проживания отдельных категорий граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами местного самоуправления городского округа, муниципальными предприятиями и учреждениями либо в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления городского округа.

4.17. Включение муниципального жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого жилого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение его из специализированного жилого фонда осуществляется в порядке, установленном администрацией городского округа в соответствии с действующим законодательством.

Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения используются на основании договоров социального найма, найма жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также, если жилые помещения имеют обременения прав на имущество.

4.18. Отнесение жилых помещений к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном администрацией городского округа.

4.19. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим Положением.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается по типовой форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 года №42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».

Заключение, изменение и прекращение (расторжение) договоров найма специализированных жилых помещений осуществляется уполномоченным органом в соответствии с жилищным законодательством.

4.20. Порядок предоставления и учета специализированных жилых помещений определяется администрацией городского округа в соответствии с жилищным законодательством и настоящим Положением.

4.21. Передача муниципальных жилых помещений в собственность граждан осуществляется в порядке, установленном администрацией городского округа в соответствии с законодательством о приватизации жилых помещений.

5. Организация содержания муниципального жилищного фонда

5.1. До заселения муниципальных жилых помещений в установленном порядке расходы на содержание этих жилых помещений и коммунальные услуги несет Дальнегорский городской округ в лице администрации городского округа в соответствии с заключенным договором.

С момента заключения договора социального найма муниципального жилого помещения с третьими лицами обязанность нести расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги у администрации Дальнегорского городского округа прекращается и возлагается на нанимателя жилого помещения в соответствии с договором социального найма жилого помещения.

5.2. Управление многоквартирным домом, все помещения, в котором находятся в собственности Дальнегорского городского округа осуществляется путем заключения администрацией городского округа договора управления данным домом с управляющей организацией на основании результатов открытого конкурса, проведенного в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

На общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, в которых некоторые помещения находятся в собственности городского округа, интересы муниципального образования представляются должностным лицом администрации городского округа либо представителем уполномоченного органа.

Задачей представителя является соблюдение интересов муниципального образования на общих собраниях в целях обеспечения эффективного управления недвижимым имуществом в жилищной сфере.

5.3. Администрация городского округа обеспечивает содержание муниципального жилищного фонда, которое включает в себя:

а) организацию работ, направленных на сохранность жилищного фонда в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации, предоставление качественных услуг населению в соответствии с требованиями государственных стандартов качества;

б) организацию работ и мероприятий по обеспечению граждан комфортными условиями проживания в многоквартирных домах;

в) организацию работ и мероприятий по обеспечению санитарного содержания, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда городского округа, нежилых объектов коммунального назначения и придомовых территорий путем заключения соответствующих договоров с собственниками жилых помещений в многоквартирных домах и поставщиками услуг;

г) мероприятия по организации сбора платежей от населения за жилье и коммунальные услуги, расчета с поставщиками коммунальных услуг и подрядными организациями за выполненные работы;

д) проведение разъяснительной работы с населением;

е) организация мероприятий по снижению стоимости обслуживания многоквартирных домов;

ж) реализацию мероприятий, направленных на эффективное управление многоквартирными домами.

5.4. Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда, подрядными организациями.

5.5. Планирование капитального ремонта жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации Приморского края.

Организация капитального ремонта жилищного фонда должна направляться на комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Капитальный ремонт в домах, подлежащих сносу, восстановление и благоустройство которых выполнять нецелесообразно, в течение ближайших 10 лет допускается производить в виде исключения только в объеме, обеспечивающем безопасные и санитарные условия проживания в них на оставшийся срок.

Порядок разработки, объем и характер проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, а также сроки выдачи ее подрядной организации должны устанавливаться в соответствии с законодательством Российской Федерации и Приморского края.

6. Контроль за использованием и сохранностью муниципальных жилых помещений

6.1. Уполномоченный орган обеспечивает контроль за использованием и сохранностью жилых помещений, находящихся в собственности Дальнегорского городского округа. Порядок осуществления такого контроля устанавливается уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В целях контроля за использованием и сохранностью жилых помещений, находящихся в собственности Дальнегорского городского округа, формируется межведомственная комиссия по оценке жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Порядок формирования и состав межведомственной комиссии определяется администрацией городского округа с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 года №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

6.3. Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

6.4. Снос объектов жилищного фонда, расположенных на территории Дальнегогорского городского округа, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами городского округа.

6.5. Межведомственная комиссия на основании заявления и документов собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя), представленных в соответствии с пунктом 45 Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 года № 47, либо на основании заключения органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора по вопросам, отнесенным к их компетенции, проводит оценку соответствия помещения установленным требованиям и признает жилое помещение пригодным (непригодным) для проживания, а также признает многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

6.6. На основании заключения межведомственной комиссии администрация городского округа принимает решение и издает правовой акт с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.