



**ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА СРЕДНЕУРАЛЬСК
СЕДЬМОГО СОЗЫВА**

Четырнадцатое очередное заседание

РЕШЕНИЕ

г. Среднеуральск

31.03.2022 г.

№14/1

***Об утверждении Порядка управления
(владения, пользования и
распоряжения) муниципальным
жилищным фондом городского округа
Среднеуральск***

В целях обеспечения эффективного управления муниципальным жилищным фондом, в том числе осуществления его учета и надлежащего контроля за использованием соответствующих жилых помещений по целевому назначению, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Среднеуральск,

Дума городского округа Среднеуральск РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок управления (владения, пользования и распоряжения) муниципальным жилищным фондом городского округа Среднеуральск (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Опубликовать настоящее решение в газете «Среднеуральская волна» и на официальном сайте городского округа Среднеуральск.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по жилищно-коммунальному хозяйству и муниципальной собственности Думы городского округа Среднеуральск (Тарасов А.Б.).

**Глава городского округа
Среднеуральск**

**Председатель Думы
городского округа Среднеуральск**

А.А. Ковальчик

В.Ф. Бикташев

**ПОРЯДОК
УПРАВЛЕНИЯ (ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ)
МУНИЦИПАЛЬНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ГОРОДСКОГО
ОКРУГА СРЕДНЕУРАЛЬСК**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Порядок управления (владения, пользования и распоряжения) муниципальным жилищным фондом городского округа Среднеуральск (далее - 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", Уставом городского округа Среднеуральск.

2. Настоящий Порядок регламентирует деятельность органа местного самоуправления - администрации городского округа Среднеуральск (далее - Администрация) в сфере управления жилищным фондом муниципального образования, представляющего собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу Среднеуральск (далее - муниципальный жилищный фонд).

3. Управление муниципальным жилищным фондом представляет собой реализацию совокупности полномочий органов местного самоуправления по эффективному и рациональному использованию жилищного фонда, в том числе по осуществлению в установленном порядке его учета, распределения, содержания, распоряжения им, а также по контролю за его сохранностью и использованием по назначению.

4. Отдельные функции Администрации по управлению муниципальным жилищным фондом, в том числе подготовку необходимых для принятия управленческих решений документов, осуществляют входящие в структуру Администрации подразделения в соответствии с установленной компетенцией, а также отраслевые (функциональные) органы Администрации городского округа с правами юридического лица в соответствии с Положениями об этих органах, утвержденными решением Думы городского округа Среднеуральск.

5. Решения Администрации в сфере управления муниципальным жилищным фондом, в том числе распределение отдельных функций по управлению муниципальным жилищным фондом между структурными подразделениями Администрации, оформляются постановлениями Администрации.

6. Установленная решениями Администрации система управления муниципальным жилищным фондом должна обеспечивать возможность

реализации полномочий органов местного самоуправления, закрепленных действующим законодательством в отношении объектов муниципального жилищного фонда, на основе полного учета всех жилых помещений, находящихся в собственности городского округа Среднеуральск, независимо от даты возникновения права муниципальной собственности на соответствующие объекты и их фактического использования.

7. Владение, пользование и распоряжение объектами муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Свердловской области, настоящим Порядком и иными правовыми актами Думы городского округа Среднеуральск, а также принятыми в предусмотренных ими случаях нормативными правовыми актами Администрации.

8. Понятия и термины градостроительного, гражданского, земельного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в настоящем Порядке, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное прямо не установлено настоящим Порядком.

II. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД. ЕГО СОСТАВ И ВИДЫ

9. Объектами муниципального жилищного фонда являются жилые помещения: жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты.

10. В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд городского округа Среднеуральск подразделяется на следующие виды:

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд;
- жилищный фонд коммерческого использования.

11. Муниципальный жилищный фонд социального использования представляет собой совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений муниципального жилищного фонда. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования установлен Жилищным кодексом Российской Федерации.

12. Специализированный муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Предоставление жилых помещений

специализированного муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с регламентом.

13. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственником таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования устанавливается нормативным правовым актом Администрации.

14. Муниципальный жилищный фонд городского округа Среднеуральск формируется посредством включения в его состав жилых помещений:

- приобретенных в муниципальную собственность на основании гражданско-правовых сделок;
- построенных и введенных в эксплуатацию за счет средств бюджета городского округа Среднеуральск и бюджетов других уровней;
- переданных в муниципальную собственность по решению суда, в том числе в отношении бесхозных жилых помещений;
- в порядке разграничения государственной собственности на федеральную собственность, собственность Свердловской области и муниципальную собственность;
- перешедших в муниципальную собственность по праву наследования (выморочное имущество);
- в результате перевода нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, в жилое;
- выявленные в установленном порядке неучтенных объектов муниципального жилищного фонда, права городского округа Среднеуральск на которые возникли в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав) или до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним");
- поступивших в муниципальную собственность по иным, не запрещенным действующим законодательством основаниям.

15. Решение о приобретении объектов жилищного фонда в муниципальную собственность по основаниям, указанным в пункте 14 настоящего Порядка, оформляется постановлением Администрации.

16. Включение приобретенных в муниципальную собственность по основаниям, указанным в пункте 14 настоящего Порядка, жилых помещений в состав муниципального жилищного фонда осуществляется после государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав в порядке, установленном действующим законодательством.

17. Объекты муниципального жилищного фонда, права городского округа Среднеуральск на которые возникли в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав) или до дня вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" включаются в состав муниципального жилищного фонда независимо от наличия или отсутствия государственной регистрации права собственности муниципального образования, если иное не установлено федеральными законами.

18. Необходимые действия по государственной регистрации права муниципальной собственности на объекты жилищного фонда осуществляются Управлением муниципальным имуществом администрации городского округа Среднеуральск (далее - Управление).

19. Не допускается приобретение в муниципальную собственность объектов жилищного фонда, непригодных для проживания, за исключением случаев, когда на органах местного самоуправления лежит обязанность принять объекты жилищного фонда в соответствии с законодательными актами Российской Федерации.

20. Объекты муниципального жилищного фонда, непригодные для постоянного проживания, подлежат признанию таковыми в порядке, установленном Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47.

III. УЧЕТ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

21. Учет муниципального жилищного фонда ведется в целях получения информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов муниципального жилищного фонда, а также изменении этих показателей и осуществляется путем занесения соответствующих сведений в специальный раздел Реестра муниципального имущества, содержащий сведения, необходимые для управления муниципальным жилищным фондом.

22. Реестр объектов муниципального жилищного фонда, кроме информации, содержащейся в Реестре муниципального имущества, должен в обязательном порядке содержать информацию о виде объекта, его местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне

благоустройства, целевом использовании, стоимости, основаниях постановки на учет, физическом износе жилищного фонда, сведения о признании жилого помещения непригодным для проживания, даты обследования, сведения об ограничениях и обременениях. Форма реестра в приложении к порядку.

23. Реестр объектов муниципального жилищного фонда может содержать информацию, необходимую для оперативного управления муниципальным жилищным фондом.

24. Использование муниципального жилищного фонда, в том числе не приводящее к выбытию из муниципальной казны, до внесения записи о зачислении указанного жилищного фонда в Реестр объектов муниципального жилищного фонда не допускается.

25. Выбытие жилых помещений из муниципальной казны, на основании договоров передачи имущества в собственность, отражается путем внесения соответствующих записей в Реестр муниципального имущества.

26. Целями ведения Реестра объектов муниципального жилищного фонда являются:

- организация системы учета;
- мониторинг и анализ состояния муниципального жилищного фонда городского округа Среднеуральск и его использования по назначению;
- выявление муниципального жилья и его местоположения, осуществляемое в отношении освобождаемого жилья, а также жилых помещений, приобретенных в муниципальную собственность;
- ведение и хранение учетной документации по объектам муниципального жилищного фонда;
- отслеживание исключения объектов муниципального жилищного фонда из состава муниципальной собственности по различным основаниям, в том числе отчуждение их в порядке гражданско-правовых сделок, отчуждение муниципальных жилых помещений в порядке приватизации объектов жилищного фонда, в связи со сносом, переводом из жилого фонда в нежилой и по иным основаниям;
- обеспечение органов государственной власти и органов местного самоуправления полной и достоверной информацией о муниципальном жилищном фонде;
- определение долей муниципального жилищного фонда, подлежащего передаче в пользование в качестве специализированного жилищного фонда, фонда коммерческого или социального использования, а также по договорам купли-продажи, мены и другим гражданско-правовым сделкам;
- разработка программ капитального ремонта, переселения и утверждение графиков сноса аварийного и непригодного для проживания жилья;

- распределение муниципального жилищного фонда, обеспечение его содержания и выбора способа распоряжения им;
- обеспечение соблюдения обязанности собственника по содержанию объектов муниципального жилищного фонда;
- осуществление контроля за использованием муниципального жилищного фонда по назначению.

27. Ведение Реестра объектов муниципального жилищного фонда осуществляет Управление.

28. Ведение Реестра объектов муниципального жилищного фонда по видам жилищного фонда в зависимости от целей использования осуществляет Администрация.

29. Ведение Реестра объектов муниципального жилищного фонда предполагает включение жилого помещения и информации о нем в соответствии с пунктами 22 - 23 настоящего Порядка, внесение изменений относительно отдельных сведений о жилом помещении, исключение жилого помещения из Реестра объектов муниципального жилищного фонда.

30. Включение (исключение) жилого помещения в Реестр объектов муниципального жилищного фонда, а также отнесение к определенному виду жилищного фонда осуществляется на основании постановления Администрации.

31. Внесение изменений в Реестр объектов муниципального жилищного фонда осуществляется Управлением, на основании информации и документов, поступающих в рамках осуществления деятельности по управлению муниципальным жилищным фондом, предусмотренной настоящим Порядком, а также в порядке межведомственного взаимодействия.

IV. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

32. Распределение и использование объектов муниципального жилищного фонда включает в себя деятельность Администрации в рамках своих полномочий по отнесению жилых помещений к определенному виду жилищного фонда в зависимости от целей использования, предоставление в установленном порядке гражданам жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений, внесение изменений в данные договоры и расторжение в предусмотренных действующим законодательством случаях.

33. Распределение объектов жилищного фонда осуществляется Администрацией в целях эффективного использования объектов муниципального жилищного фонда, а также осуществления полномочий органов местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

34. Решение о распределении и включении (исключении) объектов муниципального жилищного фонда в состав специализированного жилищного фонда с отнесением к определенному виду специализированных жилых помещений принимается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

35. Жилые помещения жилищного фонда социального использования, предоставляемые по договору социального найма, предназначаются для обеспечения малоимущих граждан, признанных нуждающимися в жилых помещениях по договорам социального найма.

Минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (норма предоставления), а также минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (учетная норма), устанавливаются решением Думы городского округа Среднеуральск в зависимости от достигнутого в городском округе уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Размер учетной нормы не может превышать размер нормы предоставления.

36. Жилые помещения муниципального жилищного фонда социального использования, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, предназначаются для обеспечения граждан, признанных по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области, нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

37. Деятельность по обеспечению малоимущих граждан жилыми помещениями муниципального жилищного фонда социального использования осуществляется Администрацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

38. Жилые помещения специализированного жилищного фонда используются по их назначению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

- Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами местного самоуправления, муниципальными унитарными предприятиями, муниципальными учреждениями, в связи с прохождением службы либо в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления.

- Жилые помещения в общежитиях предназначены для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

- Служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях могут предоставляться также гражданам, работающим (проходящим службу) в органах государственной власти, государственных учреждениях и предприятиях, осуществляющих деятельность в социально значимых сферах, в том числе образовании, оказания медицинской помощи, культуры и спорта, библиотечного и музейного дела, проживающим на территории муниципального образования или приглашаемым из других местностей для работы, по ходатайству соответствующих органов и организаций.

39. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

- граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

- иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

40. В составе муниципального жилищного фонда могут также предусматриваться иные виды специализированного жилищного фонда в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

41. Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим жилищным законодательством, договором найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

42. Конкретная доля муниципального жилищного фонда, подлежащего передаче в пользование в качестве специализированного жилищного фонда, фонда коммерческого или социального использования, а также по договорам купли-продажи, мены и другим гражданско-правовым сделкам определяется Администрацией исходя из существующей социально экономической ситуации в городском округе, динамики изменения количества жилых помещений муниципального жилищного фонда, финансовых возможностей муниципального образования по решению вопросов местного значения городского округа, в том числе в рамках реализации государственных и муниципальных программ.

43. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, решениями Думы городского округа Среднеуральск, принятыми в соответствии с ними муниципальными программами может быть предусмотрено использование поступающих в собственность городского округа Среднеуральск жилых помещений по определенному виду использования (жилищного фонда социального использования, специализированного жилищного фонда, жилищного фонда коммерческого использования) для предоставления конкретной категории граждан в интересах населения городского округа.

44. Отчуждение жилых помещений муниципального жилищного фонда в собственность граждан и юридических лиц посредством заключения договоров купли-продажи, мены, дарения и совершения иных не запрещенных законом сделок допускается в случаях и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе в порядке приватизации в соответствии с Законом Российской Федерации от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", а также в случаях, предусмотренных настоящим Порядком в отношении отдельных объектов муниципального жилищного фонда.

Отнесение жилого помещения к определенному виду жилищного фонда осуществляется на основании постановления Администрации.

V. СОДЕРЖАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

45. Содержание, текущий и капитальный ремонт объектов муниципального жилищного фонда осуществляются за счет средств бюджета городского округа Среднеуральск, за исключением случаев, когда соответствующие обязанности действующим законодательством или в силу заключенного договора возложены на нанимателя. Организация обеспечения содержания объектов муниципального жилищного фонда осуществляется Администрацией.

46. Содержание объектов муниципального жилищного фонда представляет собой расходы на:

- оплату содержания жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- оплату взносов на капитальный ремонт;

- оплату коммунальных услуг.

47. Управление обеспечивает своевременное финансирование расходов на содержание объектов муниципального жилищного фонда на основании данных Реестра объектов муниципального жилищного фонда.

48. Расходы на оплату коммунальных услуг, а также на содержание и текущий ремонт жилых помещений, переданных по договорам найма, включая плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме со дня фактической передачи соответствующего жилого помещения осуществляются нанимателями жилых помещений в соответствии с договором найма (социального, специализированного найма и прочее).

49. Для обеспечения эффективного содержания объектов муниципального жилищного фонда Администрация организует осуществление следующих функций:

- проведение открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, все помещения которого находятся в собственности городского округа Среднеуральск, а также в случае, если собственниками многоквартирного дома не выбран способ управления или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

- заключение договора управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности;

- обеспечение организации технического обслуживания, санитарного содержания, надлежащей эксплуатации и своевременного ремонта объектов муниципального жилищного фонда;

- обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан в жилых помещениях, домах, находящихся в муниципальной собственности, соблюдения правил проживания, правил пожарной безопасности, использования жилых помещений по назначению и прочее;

- обеспечение предоставления жилищно-коммунальных услуг, бесперебойную работу инженерного оборудования;

- выработка предложений по эффективному использованию объектов муниципального жилищного фонда, снижению расходов на их содержание, по внедрению энергоресурсосберегающих технологий эксплуатации данных объектов, по повышению качества и экологической безопасности предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- заключение договоров найма на основании постановления Администрации, оформление актов приема-передачи в соответствии с договорами;

- проведение с организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также с иными заинтересованными лицами сверку для выявления свободных объектов муниципального жилищного фонда - жилых помещений муниципального жилищного фонда, не являющихся предметом действующего договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда и внесения соответствующих сведений в Реестр объектов муниципального жилищного фонда, с периодичностью один раз в год;

- обеспечение своевременного финансирования расходов на содержание свободных объектов муниципального жилищного фонда, а также оплаты взносов на капитальный ремонт и коммунальных услуг на основании данных Реестра объектов муниципального жилищного фонда, предусмотрев их при формировании бюджета на следующий финансовый год;

- обеспечение проведения обследования объектов муниципального жилищного фонда в соответствии с разделом X настоящего Порядка;

- иные функции по содержанию объектов муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

50. Порядок осуществления указанных в пункте 49 настоящего Порядка муниципальных функций, в том числе состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур, требования к порядку их выполнения, порядок взаимодействия между отделами, а также отраслевыми и функциональными органами Администрации, в том числе их взаимодействия с органами государственной власти, иными органами местного самоуправления, организациями и физическими лицами, формы контроля за их исполнением устанавливаются нормативными правовыми актами Администрации с учетом положений настоящего Порядка.

VI. ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫМИ ОБЪЕКТАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

51. Управление объектами муниципального жилищного фонда, расположенными в многоквартирных домах, должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания в них граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, путем осуществления управления многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством.

52. Интересы городского округа Среднеуральск по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в том числе при выборе способа управления многоквартирным домом и решении иных вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении объектов муниципального жилищного фонда, по мере их возникновения, представляют Управление, соответствующие структурные подразделения Администрации и МКУ «Управление ЖКХ», в соответствии с распределением полномочий, установленным нормативным правовым актом Администрации.

53. Интересы городского округа Среднеуральск по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в том числе при выборе способа управления многоквартирным домом и решении иных вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении объектов нежилого назначения, представляет Управление.

54. В случаях и по основаниям, предусмотренным федеральными законами, законами Свердловской области, муниципальными и региональными программами, а также настоящим Порядком, отдельные объекты

муниципального жилищного фонда могут быть отчуждены на основании постановления Администрации в собственность граждан и юридических лиц посредством заключения договоров купли-продажи, мены, дарения и совершения иных, не запрещенных действующим законодательством сделок.

55. Полномочия по оформлению сделок по отчуждению жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляются Управлением. Денежные средства, получаемые в результате отчуждения жилых помещений муниципального жилищного фонда, поступают в бюджет городского округа Среднеуральск.

56 Решение об отчуждении объектов муниципального жилищного фонда на основании договоров купли-продажи может быть принято Администрацией только в отношении:

1) жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, для последующего использования в целях, не связанных с проживанием граждан;

2) жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными, в отношении которых в соответствии с действующим законодательством не может быть принято решение о сносе, для последующего использования в целях, не связанных с проживанием граждан;

3) жилых помещений, находящихся в ненадлежащем техническом состоянии, требующих проведения капитального ремонта в случае, если выполнение восстановительных работ, работ по капитальному ремонту является экономически нецелесообразным;

4) жилых помещений, расположенных в коммунальных квартирах, в порядке, установленном частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения.

57. Продажа жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется посредством организации и проведения аукционов в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", за исключением случаев, указанных в пункте 58 и абзаце втором пункта 59 настоящего Порядка.

58. Освободившееся жилое помещение муниципального жилищного фонда, расположенное в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, предоставляется по договору купли-продажи тем из указанных граждан, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их письменных заявлений, без проведения аукциона по рыночной стоимости.

59. Продажа долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, принадлежащих городскому округу Среднеуральск, производится с соблюдением требований статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки. Аналогичные требования применяются при отчуждении долей по договорам мены.

Продажа доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, принадлежащей городскому округу Среднеуральск, другому участнику общей долевой собственности на данное жилое помещение производится без проведения аукциона по рыночной стоимости, при условии наличия отказов в установленной форме от всех остальных участников общей долевой собственности на данное жилое помещение от покупки указанной доли в праве.

60. Отчуждение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам мены производится в следующих случаях:

1) при осуществлении процедуры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в целях предоставления гражданам благоустроенных жилых помещений взамен принадлежащих им на праве собственности (общей долевой собственности) жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания либо расположенных в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) для оказания помощи социально незащищенным категориям граждан, лицам с ограниченными возможностями здоровья посредством предоставления указанным лицам доступных благоустроенных жилых помещений (расположенных на нижних этажах многоквартирных домов, в домах, оснащенных лифтом, пандусом, и прочее) взамен принадлежащих им на праве собственности (общей долевой собственности) жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, не имеющих элементов благоустройства, необходимых для обеспечения комфортных жилищных условий указанных лиц.

61. Отчуждение жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам дарения производится исключительно при осуществлении процедуры передачи жилых помещений в собственность Российской Федерации и собственность Свердловской области, а также в рамках реализации муниципальных программ, предусматривающих такой способ отчуждения жилых помещений муниципального жилищного фонда.

62. Служебные жилые помещения, входящие в состав муниципального жилищного фонда, могут быть приобретены в собственность в порядке приватизации проживающими в них гражданами Российской Федерации, ранее не реализовавшими право на однократную бесплатную приватизацию жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, при наличии в совокупности следующих условий:

- наниматель служебного жилого помещения на момент обращения продолжает состоять в трудовых отношениях с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, продолжает проходить службу или занимать выборную должность в органе государственной власти или органе местного самоуправления, в связи с которыми было предоставлено жилое помещение;

- наниматель проживает в таком служебном помещении не менее 10 (десяти) лет или имеет непрерывный стаж работы в органе государственной власти, органе местного самоуправления, государственном или муниципальном унитарном предприятии, государственном или муниципальном учреждении, службы или занимает выборную должность в органе государственной власти или органе местного самоуправления, в связи с которыми было предоставлено жилое помещение, не менее 10 (десяти) лет;

- наниматель служебного жилого помещения и члены его семьи не совершали гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями, связанных с их отчуждением в течение последних 5 (пяти) лет перед подачей заявления о приватизации;

- у нанимателя отсутствует задолженность по оплате за пользование жилым помещением, его содержание и коммунальные услуги.

63. Возможность реализовать право приватизации служебного жилого помещения также имеют проживающие в служебном жилом помещении и ранее не реализовавшие право на однократную бесплатную приватизацию жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда члены семьи работника (служащего), которому было предоставлено служебное жилое помещение и который умер.

64. Порядок реализации указанных в настоящем разделе условий отчуждения объектов муниципального жилищного фонда в собственность граждан и юридических лиц, в том числе состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур, требования к порядку их выполнения, порядок взаимодействия между отделами, а также отраслевыми и функциональными органами Администрации, в том числе их взаимодействия с органами государственной власти, иными органами местного самоуправления, организациями и физическими лицами, формы контроля за их исполнением устанавливаются нормативными правовыми актами Администрации.

VII. ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

65. Договором найма жилого помещения муниципального жилищного фонда предусматриваются следующие обязанности нанимателя:

- использовать жилое помещение по назначению;

- не передавать без письменного согласия наймодателя иным лицам все занимаемое им жилое помещение или его часть по договору поднайма;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору найма;
- не разрешать без предварительного уведомления наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом им жилом помещении по договору найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов).

66. Наниматель жилого помещения муниципального жилищного фонда помимо указанных в пункте 64 настоящего Порядка обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и договором социального найма.

67. Переустройство и перепланировка жилых помещений муниципального жилищного фонда без разрешения наймодателя не допускаются. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

68. Наниматель жилого помещения муниципального жилищного фонда, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены Администрацией.

69. В случае нарушения нанимателем условий договора найма договор может быть расторгнут в судебном порядке по основаниям, установленным жилищным законодательством.

VIII. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ПЛАТА ЗА НАЕМ)

70. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма или найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда, найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, жилищного фонда коммерческого использования городского округа Среднеуральск.

71. Средства, поступающие от граждан в качестве платы за наем, являются неналоговыми доходами бюджета городского округа Среднеуральск (далее - бюджет).

72. Плата за наем вносится нанимателями ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Внесение нанимателями платы за наем жилого помещения осуществляется на основании квитанции (платежный документ), направляемой организацией, с которой Управлением, в соответствии с п. 78 настоящего Порядка, заключен договор.

73. Наниматели, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

74. Размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей, проживающих по договорам социального найма или найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда, найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, договорам коммерческого найма, устанавливается постановлением Администрации.

75. Плата за наем жилых помещений входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей и начисляется в виде отдельного платежа.

76. Начисление и сбор средств от платы за наем жилых помещений осуществляется или организуется Управлением.

77. Управление осуществляет полномочия главного администратора доходов в соответствии со статьей 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации.

78. Информация об исполнении функций главного администратора доходов о начислении, поступлении, применении мер по принудительному взысканию платы за наем вносится в Реестр объектов муниципального жилищного фонда ежемесячно не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным.

79. Отдельные функции по начислению, сбору и взысканию платы за наем могут быть переданы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами, независимо от организационно-правовой формы, а также иным специализированным организациям на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с положениями Федерального закона от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

IX. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

80. В целях обеспечения сохранности и оперативного заселения свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда, выявления самовольно занятых жилых помещений и проверки законности оснований проживания граждан в жилых помещениях, проведения инвентаризации муниципального жилищного фонда, выявления свободных жилых помещений, установления причин наличия задолженности по оплате за жилое помещение проводится обследование жилых помещений муниципального жилищного фонда.

81. Обследование жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется созданной на основании распоряжения Администрации постоянно действующей комиссией (далее - Комиссия), в состав которой включаются специалисты входящих в структуру Администрации подразделений, специалисты Управления, МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства» и МБУ «Архитектура».

82. В состав Комиссии по согласованию привлекаются специалисты и представители органов государственной власти, органов местного самоуправления, представители правоохранительных органов, а также представители управляющих компаний, на обслуживании у которых находятся обследуемые жилые помещения. К участию в работе Комиссии по согласованию привлекаются депутаты Думы городского округа Среднеуральск.

83. Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом городского округа Среднеуральск, иными муниципальными правовыми актами, настоящим Порядком.

84. К основным задачам Комиссии относятся:

- вопросы использования и обеспечения сохранности объектов муниципального жилищного фонда;
- вопросы выявления свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда с целью оперативного заселения;
- вопросы выявления самовольно занятых жилых помещений;
- установление соответствия проживания в муниципальных жилых помещениях лиц, которым данное помещение было предоставлено, заключенным с ними договорам социального или специализированного найма жилого помещения;
- проверка исполнения обязательств по договору социального найма (найма) и обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

- установление возможности перевода общежитий, находящихся в муниципальной собственности городского округа.

85. К полномочиям Комиссии относятся:

- обследование муниципального жилого помещения на предмет возможности его дальнейшего функционального использования;

- вскрытие при наличии предусмотренных законом оснований свободного муниципального жилого помещения для его осмотра с составлением соответствующего Акта вскрытия и/или осмотра жилого помещения муниципального жилищного фонда;

- получение и фиксация (при необходимости) пояснений от лиц, проживающих в соседских жилых помещениях с самовольно занятым жилым помещением, по факту самовольного занятия муниципального жилого помещения и составление акта опроса граждан по факту самовольного занятия жилого помещения муниципального жилищного фонда;

- выявление неучтенных объектов муниципального жилищного фонда и предоставление сведений о них в Администрацию и Управление для организации работы по учету и распределению соответствующих жилых помещений;

- привлечение к участию в работе Комиссии необходимых для деятельности Комиссии (рассмотрения определенных вопросов) специалистов, экспертов;

- визуальное обследование состояния жилого помещения для дальнейшего предоставления гражданам по договорам найма или договорам специализированного жилищного фонда;

- установление факта проживания в жилых помещениях муниципального жилищного фонда лиц, не являющихся стороной договора социального или специализированного найма жилого помещения, вселившихся с разрешения нанимателя жилого помещения без согласования с наймодателем;

- предоставление документов и/или полученной информации о лицах, самовольно проживающих в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, в Администрацию для ведения работы по их выселению в судебном порядке;

- получение необходимой для работы Комиссии информации от структурных подразделений, отраслевых (функциональных) органов Администрации и муниципальных учреждений;

- получение отчета от структурных подразделений, отраслевых (функциональных) органов Администрации о результатах работы в отношении материалов, направленных в их адрес Комиссией;

- внесение предложений Главе городского округа Среднеуральск по вопросам возможности перевода общежитий, находящихся в муниципальной собственности городского округа, в статус многоквартирного дома;

- истребование у лиц, проживающих в муниципальном жилищном фонде, объяснений по факту законности проживания (пребывания), документов, подтверждающих законность проживания (пребывания);

- привлечение к участию в обследовании муниципальных жилых помещений представителей управляющих и ресурсоснабжающих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа, а также иных заинтересованных организаций и специалистов;

- запрос у организаций и должностных лиц необходимых для деятельности Комиссии документов, материалов, информации;

- выдача предупреждения об устранении нарушений в случае выявления при работе Комиссии наличия задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, отсутствия законных оснований для проживания (пребывания);

- при неисполнении требований, содержащихся в предупреждении, направление материалов для рассмотрения в установленном порядке в компетентные государственные органы;

- в случае выявления свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда либо жилых помещений, содержащихся ненадлежащим образом, направление информации в Администрацию и МКУ «Управление ЖКХ» для оценки технического состояния жилого помещения и в случае необходимости проведения восстановительных работ;

- внесение Главе городского округа Среднеуральск предложения по результатам работы Комиссии.

86. В рамках деятельности Комиссии мероприятия по муниципальному жилищному контролю не осуществляются, предусмотренные пунктом 89 настоящего Порядка полномочия Комиссия реализует при наличии согласия нанимателей и членов их семей на предоставление необходимой для обследования объектов муниципального жилищного фонда информации.

87. В случае выявления по результатам работы Комиссии нарушений условий договоров найма муниципального жилищного фонда, самовольно занятых муниципальных жилых помещений и других нарушений действующего законодательства и настоящего Порядка нанимателям или лицам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда без законных оснований, направляются соответствующие предупреждения о противоправности их действий.

Полученные в ходе работы Комиссии материалы и документы направляются в соответствии с установленной компетенцией в правоохранительные органы, органы муниципального жилищного контроля и передаются в структурное

подразделение Администрацию для учета информации о результатах проведенной работы и организации претензионно-исковой работы по соответствующему жилому помещению.

88. Порядок осуществления подготовки перечня адресов для проведения очередного обследования муниципальных жилых помещений, организации работы членов Комиссии по сбору и подготовке материалов к комиссионным обследованиям жилых помещений муниципального жилищного фонда, информирования членов Комиссии о месте и времени проведения очередного обследования жилых помещений, дачи поручений членам Комиссии о подготовке необходимой информации о жилых помещениях, указанных в перечне, в соответствии с их полномочиями; при необходимости приглашения представителей управляющих и ресурсоснабжающих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории города, представителей заинтересованных организаций и специалистов определяется Положением о Комиссии, утверждаемым нормативным правовым актом Администрации.

Х. КОНТРОЛЬ ЗА СОХРАННОСТЬЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

89. Деятельность органов местного самоуправления по управлению муниципальным жилищным фондом должна обеспечивать его сохранность. Объекты муниципального жилищного фонда предназначены для проживания граждан и должны использоваться в соответствии с их назначением.

90. В исключительных случаях, при невозможности использования для проживания, объекты муниципального жилищного фонда могут быть переведены в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в нежилые.

91. Использование жилых помещений муниципального жилищного фонда не по назначению в предусмотренных законом случаях является основанием для расторжения договоров найма (социального, специализированного, коммерческого).

92. Лица, допустившие нарушение Правил пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

93. Проверки соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами, осуществляются в рамках муниципального жилищного контроля.

94. Органом, осуществляющим муниципальный жилищный контроль за сохранностью и надлежащим использованием объектов муниципального жилищного фонда, является Администрация в лице МКУ «Управление ЖКХ».

95. Муниципальный жилищный контроль осуществляется в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом Свердловской области и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами.

96. Должностные лица органа муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений, а также совершать иные юридические действия, предусмотренные законодательством.

97. При организации и осуществлении муниципального жилищного контроля органы муниципального жилищного контроля взаимодействуют с уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, в порядке, установленном законом Свердловской области.

98. При причинении вреда объектам муниципального жилищного фонда Администрация принимает меры для обеспечения возмещения вреда в полном объеме в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.