(ПРОЕКТ)

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА**

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ РАЙОН**

**СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ СОГОМ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_.\_\_.2020 № \_\_\_

*д. Согом*

Об утверждении Положения

о порядке управления и распоряжения

муниципальным жилищным фондом,

находящимся в собственности

сельского поселения Согом

В целях эффективного управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, на основании Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Устава сельского поселения Согом,

Совет депутатов сельского поселения Согом

РЕШИЛ:

1. Утвердить [Положение](#Par28) о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, находящимся в собственности сельского поселения Согом.

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Председатель Совета депутатовсельского поселения Согом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.В. Полуянов |  | Главасельского поселения Согом\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.В. Полуянов |

Приложение

к решению Совета депутатов

сельского поселения Согом

от 00.00.2020 N 00

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения Согом**

1. **Общие положения**

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения Согом, разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 6 июля 2005 года N 57-оз "О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре", Уставом сельского поселения Согом.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения Согом (далее - муниципальный жилищный фонд).

1.3. В зависимости от цели использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на следующие виды:

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

- специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами сельского поселения жилых помещений муниципального жилищного фонда;

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

1.4. Муниципальному образованию сельское поселение Согом, как собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

От имени муниципального образования сельское поселение Согом права собственника в пределах предоставленных им полномочий осуществляют Совет депутатов сельского поселения Согом (далее - Совет поселения), глава сельского поселения Согом (далее-глава поселения) и администрация сельского поселения Согом (далее-администрация поселения).

Муниципальные служащие администрации поселения наделяются полномочиями по управлению жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с утвержденными положениями.

1.5. Для осуществления полномочий собственника муниципального жилищного фонда органы местного самоуправления вправе создавать или привлекать действующие муниципальные унитарные предприятия и муниципальные учреждения в соответствии с утвержденными уставами.

1.6. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

- формирование и учет муниципального жилищного фонда;

- заключение сделок с жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

- контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

- защиту прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда;

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

1.7. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы в наем в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы в аренду, обменены, отчуждены, в том числе в порядке приватизации, в соответствии с действующим законодательством.

1.8. В состав муниципального жилищного фонда входят следующие жилые дома и жилые помещения:

- зарегистрированные в качестве объектов недвижимого имущества, принадлежащие муниципальному образованию сельское поселение Согом, в том числе:

- завершенные строительством или реконструированные за счет средств федерального, окружного или местного бюджетов и принятые в эксплуатацию в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- перешедшие в установленном законодательством порядке в собственность муниципального образования сельское поселение Согом;

- признанные жилыми помещениями после перевода нежилого помещения в жилое помещение в установленном законодательством порядке.

1.9. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами бюджета сельского поселения Согом.

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

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

- для предоставления в установленном порядке жителям сельского поселения, нуждающимся в жилых помещениях, субсидии для приобретения или строительства жилых помещений;

- для предоставления гражданам жилых помещений в связи со сносом домов, признанных в установленном законодательством порядке непригодным для проживания;

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

- на другие цели, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

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

2.1. Совет поселения:

- определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

- принимает планы и программы, направленные на обеспечение жильем граждан;

- определяет порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда, жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования;

- устанавливает норму предоставления и учетную норму площади жилого помещения;

- признает в установленном порядке жилые помещения муниципального и частного жилищного фонда непригодными для проживания, многоквартирные дома, за исключением многоквартирных домов, все жилые помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- осуществляет контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения в области жилищных отношений;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством, а также Уставом сельского поселения Согом.

2.2. Администрация поселения:

- разрабатывает проекты планов и программ, направленных на обеспечение жильем граждан;

- владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством в порядке, определяемом Советом поселения;

- осуществляет общее руководство муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями по вопросам управления и распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

- распоряжается средствами местного бюджета, направленными на управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом;

- принимает решения об отнесении жилых помещений муниципального жилищного фонда к фонду социального использования, специализированному жилищному фонду или к жилищному фонду коммерческого использования, а также об исключении жилых помещений из указанных фондов в порядке, установленном законодательством;

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

- предоставляет гражданам по договорам найма жилые помещения специализированного фонда и фонда коммерческого использования;

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

- устанавливает расчетную стоимость 1 кв.м. общей площади жилых помещений для определения размера дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими;

- предоставляет малоимущим гражданам по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда;

- принимает решения об изъятии жилых помещений при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;

- признает жилые помещения муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

- принимает решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

- согласовывает переустройство и перепланировку помещений в многоквартирном доме;

- осуществляет подготовку документов для распределения жилых помещений муниципального жилищного фонда с учетом реализации программ, размера бюджетных ассигнований, введения в эксплуатацию новых и заселения освободившихся жилых помещений;

- утверждает порядок начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- определяет порядок направления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда из местного бюджета на проведение благоустройства и капитального ремонта многоквартирного дома, в котором находятся жилые помещения муниципального жилищного фонда;

- обеспечивает сохранность и эффективное использование муниципального жилищного фонда;

- осуществляет контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда на территории сельского поселения;

- приобретает в муниципальную собственность объекты жилищного фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- издает муниципальные правовые акты по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

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

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

2.3. Правоотношения, входящие в компетенцию органов местного самоуправления и касающиеся порядка использования муниципального жилищного фонда, не урегулированные настоящим Положением, устанавливаются муниципальными правовыми актами сельского поселения Согом.

1. **Формирование и учет муниципального жилищного фонда**

3.1. Муниципальный жилищный фонд формируется путем:

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

- приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам.

3.2. Порядок приобретения жилых помещений в муниципальную собственность определяется действующим законодательством.

3.3. Жилые дома и жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в Реестре муниципального имущества сельского поселения Согом.

3.4. Порядок ведения Реестра и учета жилых домов и жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения**

Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения муниципального жилищного фонда устанавливаются решением Совета поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Предоставление жилых помещений по договорам социального найма**

5.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда (далее - жилые помещения) по договорам социального найма предоставляются в порядке и по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.

5.2. Ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного имущества, осуществляется администрацией сельского поселения в порядке, установленном законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

5.3. Порядок принятия решений о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма устанавливается постановлением администрации поселения.

1. **Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма**

6.1. Обмен жилыми помещениями между нанимателями жилых помещений по договорам социального найма осуществляется с согласия администрации поселения на основании заявлений нанимателей и заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

6.2. Согласие на обмен жилыми помещениями оформляется распоряжением администрации поселения после проверки соответствия условий обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма нормам жилищного законодательства.

6.3. Учет, регистрацию документов об обмене жилыми помещениями муниципального жилищного фонда осуществляет администрация поселения.

1. **Предоставление жилых помещений по договорам коммерческого найма**

Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма осуществляется администрацией сельского поселения в порядке, установленном решением Совета поселения.

1. **Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда**

1. Специализированные жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются следующей категории граждан:

1) работникам органов местного самоуправления сельского поселения Согом;

2) работникам муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений сельского поселения Согом и Ханты-Мансийского района;

3) работникам учреждений здравоохранения, финансируемых за счет бюджета Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, деятельность которых направлена на оказание медицинских услуг населению сельского поселения Согом;

4) участковым уполномоченным полиции (членам их семей) осуществляющим свою деятельность на территории сельского поселения Согом;

5) детям-сиротам и детям, оставшихся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

2. В качестве специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда используются следующие жилые помещения:

1) служебные жилые помещения;

2) жилые помещения в общежитиях;

3) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3. Рассмотрение заявлений граждан о предоставлении служебных жилых помещений осуществляется комиссией.

Порядок работы комиссии и ее состав определяется нормативным правовым актом администрацией сельского поселения Согом.

4. Порядок предоставления служебных жилых помещений:

1) служебные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте сельского поселения Согом. Под соответствующим населенным пунктом понимается населенный пункт, в котором граждане осуществляют свою трудовую деятельность;

2) не обеспеченными жилыми помещениями признаются граждане, которые в соответствующем населенном пункте:

2.1) не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилых помещений по договору социального найма;

2.2) не являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2.3) не являются нанимателями жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения;

2.4) являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры на период трудовых отношений;

4) для получения служебного жилого помещения граждане предоставляют в администрацию поселения следующие документы:

4.1) заявление о предоставлении служебного жилого помещения на имя главы сельского поселения Согом;

4.2) ходатайство руководителя органа администрации Ханты-Мансийского района, руководителя муниципального учреждения или предприятия сельского поселения Согом, Ханты-Мансийского района о предоставлении служебного жилого помещения. Работники учреждений здравоохранения, финансируемые за счет бюджета Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, предоставляют ходатайство работодателя. Участковые уполномоченные полиции предоставляют ходатайство руководителя органа внутренних дел;

4.3) копию трудового договора;

4.4) справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную специалистом кадровой службы;

4.5) копии документов, удостоверяющих личность гражданина и членов семьи, проживающих совместно;

5) администрация поселения самостоятельно запрашивает выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах гражданина и членов его семьи на недвижимое имущество, а также оформляет информацию о наличии (отсутствии) у гражданина и членов его семьи жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, найма в форме справки;

6) администрация поселения в течение 15 дней с момента приема заявления и документов передает их на рассмотрение Комиссии для принятия решения;

7) на основании принятого решения о предоставлении служебного жилого помещения администрация поселения заключает с гражданином договор найма служебного жилого помещения;

8) отказ в предоставлении служебного жилого помещения допускается в случае:

8.1) непредставления полного пакета документов;

8.2) отсутствия оснований для предоставления жилого помещения;

8.3) отсутствия свободных жилых помещений.

5. Порядок предоставление жилых помещений в общежитиях:

1) жилые помещения в общежитиях предоставляются гражданам в порядке, аналогично порядку предоставления служебного жилого помещения;

2) жилое помещение в общежитии предоставляется для проживания одинокого гражданина, для проживания семьи;

3) муниципальные жилые помещения в общежитиях предоставляются гражданам из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

6. Порядок предоставления жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Предоставление жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, муниципального специализированного жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном Правительством Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

7. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

8. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании муниципального правового акта администрации поселения.

9. Подготовку проекта муниципального правового акта администрации поселения об отнесении жилого помещения к специализированному жилищному фонду осуществляет администрация поселения.

10. Администрация поселения осуществляет контроль за своевременным освобождением жилых помещений в муниципальном специализированном жилищном фонде.

11. В случаях расторжения или прекращения договора найма специализированного жилого помещения выселение граждан из специализированного жилого помещения осуществляется администрацией поселения в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Положением.

1. **Передача жилых помещений в собственность граждан в порядке приватизации**

1. Граждане, занимающие жилые помещения в муниципальном жилищном фонде на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти жилые помещения в собственность на условиях, предусмотренных Законом РФ от 04 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", иными нормативными актами РФ и Ханты-Мансийского автономного округа-Югры". Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместного проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

2. Передача жилых помещений в собственность граждан производится на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

3. Для приобретения в собственность жилых помещений в порядке приватизации граждане предоставляют в администрацию поселения следующие документы:

1) заявление на приватизацию занимаемого жилого помещения, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи, а также несовершеннолетними членами семьи в возрасте от 14 до 18 лет.

2) в случае отказа совершеннолетних членов семьи от участия в приватизации занимаемого жилого помещения заявление о не включении их в число участников общей собственности приватизируемого жилого помещения.

3) правоустанавливающий документ на жилой дом, квартиру, комнату (ордер, договор социального найма, договор найма служебного жилого помещения).

4) копии документов, удостоверяющих личность на всех членов семьи.

5) справку, подтверждающую неиспользование права на приватизацию жилого помещения с прежнего места жительства.

6) согласие законных представителей, органов опеки и попечительства в случае передачи жилых помещений в собственность несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет.

4. Администрация поселения в течение 30 дней со дня получения документов рассматривает их и готовит проект муниципального правового акта администрации поселения о передаче жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации и обеспечивает его согласование в соответствии с Инструкцией по делопроизводству.

5. На основании муниципального правового акта администрации поселения о передаче жилого помещения в собственность граждан в порядке приватизации администрация поселения в течение 30 дней со дня его подписания обеспечивает заключение с гражданами договора передачи жилого помещения в собственность и направляет в адрес гражданина с указанием сроков подписания.

6. В случаях, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи, гражданину дается отказ в передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации.

7. Отказ в передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации дается по следующим основаниям:

1) предоставлен неполный пакет документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи.

2) гражданин ранее использовал свое право на приватизацию жилого помещения.

8. Отказ в передаче жилого помещения в собственность в порядке приватизации оформляется администрацией поселения в письменном виде, и направляется в адрес гражданина не позднее 3 рабочих дней со дня подписания. Отказ может быть обжалован гражданином в установленном порядке.

9. Приватизация муниципальных служебных жилых помещений.

Служебные жилые помещения подлежат приватизации при условии проживания граждан - нанимателей служебных жилых помещений, претендующих на получение жилья в собственность, в служебном жилом помещении не менее 15 лет и наличии у них стажа работы в органах местного самоуправления сельского поселения Согом, муниципальных унитарных предприятиях и муниципальных учреждениях сельского поселения Согом и Ханты-Мансийского района, а также отсутствия у гражданина и членов его семьи, проживающих по договорам найма служебного жилого помещения, иных жилых помещений на праве собственности или по договорам социального найма, согласно действующего законодательства.

Для приобретения в собственность служебных жилых помещений граждане предоставляют в администрацию поселения документы, предусмотренные пунктом 3 настоящей статьи, на всех совместно проживающих членов семьи.

В порядке межведомственного информационного взаимодействия администрация поселения запрашивает:

- сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- сведения в государственных органах власти, органах местного самоуправления о наличии в пользовании заявителя и членов его семьи иного жилого помещения на условиях социального найма.

1. **Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда**

9.1. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда осуществляют администрация поселения и лица, уполномоченные администрацией поселения на выполнение функций наймодателя жилых помещений по договорам социального найма, коммерческого найма и найма специализированных жилых помещений, в пределах своих полномочий.

9.2. Контроль за соответствием жилых помещений муниципального жилищного фонда санитарным и техническим требованиям осуществляет межведомственная комиссия для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда, созданная администрацией поселения.

9.3. Совет поселения осуществляет контроль за исполнением администрацией поселения полномочий в области управления и распоряжения объектами муниципального жилищного фонда, соблюдением муниципальных правовых актов, регулирующих порядок управления и распоряжения муниципальным имуществом.

1. **Защита прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда**

10.1 Защита прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Жилые помещения могут быть истребованы из чужого незаконного владения в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.3. Органы местного самоуправления и организации, осуществляющие права собственника, вправе требовать устранения нарушений их прав.