Приложение к решению Совета народных депутатов

муниципального образования «Гиагинский район»

от 11.03. 2021 года № 430

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о Порядке учета муниципального жилищного фонда и**

**управления муниципальным жилищным фондом**

**в муниципальном образовании «Гиагинский район**

Настоящее Положение о Порядке учета муниципального жилищного фонда и управления муниципальным жилищным фондом в муниципальном образовании «Гиагинский район» (далее - Положение) разработано в соответствии с [Конституцией](http://lawru.info/dok/1993/12/12/n113822.htm) Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Адыгея от 29.10.2014 года № 333 «О внесении изменений в Закон Республики Адыгея «О Местном самоуправлении», с [Конституцией](http://lawru.info/dok/1993/12/12/n113822.htm) Российской Федерации, [Уставом](http://lawru.info/dok/2005/06/23/n682909.htm) муниципального образования «Гиагинский район».

**Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок ведения учета муниципального жилищного фонда, способы и условия управления жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании «Гиагинский район».

1.2. Термины, используемые в настоящем Положении:

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих муниципальному образованию «Гиагинский район» на праве собственности;

- жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

- управление жилищным фондом - совокупность полномочий по эффективному и рациональному использованию жилищного фонда, в том числе учет, содержание, распределение, распоряжение и контроль;

- учет жилищного фонда - совокупность действий по выявлению и включению объектов жилищного фонда в реестр муниципальных жилых помещений, а также ведение реестра муниципальных жилых помещений и другой учетной документации;

- распределение жилищного фонда - деятельность, направленная на предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- содержание жилищного фонда - деятельность, направленная на сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию жилищного фонда, развитие инженерной инфраструктуры, обслуживающей жилищную сферу;

- распоряжение жилищным фондом - деятельность, направленная на изменение формы собственности объекта жилищного фонда в результате сделок и безвозмездной передачи объектов, а также на изменение вида жилых помещений.

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

2.1. Глава муниципального образования «Гиагинский район» (далее - глава МО «Гиагинский район»):

- представляет муниципальное образование во взаимоотношениях с федеральными органами власти Российской Федерации, органами государственной власти Республики Адыгея, муниципальными учреждениями, с другими организациями в сфере управления жилищным фондом и подписывает необходимые документы;

- принимает решения в сфере учета и управления муниципальным жилищным фондом, не противоречащие законодательству и настоящему Положению;

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

- принимает решение о безвозмездном приеме объектов жилищного фонда в муниципальную собственность;

- устанавливает вид жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- устанавливает при наличии жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования порядок предоставления этих жилых помещений;

- принимает программы, направленные на обеспечение жильем граждан;

- выносит на Совет народных депутатов муниципального образования «Гиагинский район» проекты решений:

1) о размере платы за жилые помещения (наем) муниципального жилищного фонда для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма;

2) о порядке учета муниципального жилищного фонда и управления муниципальным жилищным фондом муниципального образования «Гиагинский район»;

3) о норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и учетной норме площади жилого помещения;

осуществляет иные полномочия в порядке, установленном действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2.3. Администрация муниципального образования «Гиагинский район» (далее - администрация МО «Гиагинский район»):

- организует и проводит в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, все помещения в которых находятся в муниципальной собственности;

- подписывает договоры на управление муниципальным жилищным фондом с управляющей организацией;

- ведет учет жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- выступает наймодателем по договорам социального найма, найма жилых помещений, найма муниципального специализированного жилищного фонда.

- выступает покупателем жилых помещений, в том числе во исполнение целевых программ по улучшению жилищных условий;

разрабатывает проекты программ, направленных на обеспечение жильем граждан;

- создает комиссию для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- принимает в соответствии с установленным порядком решения:

1) о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

2) о согласовании переустройства и перепланировки;

3) о предоставлении муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, найма специализированного жилого помещения, коммерческого использования;

4) по итогам работы комиссии для оценки жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- осуществляет контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

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

- осуществляет иные полномочия, отнесенные к ее ведению, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

**3. Формирование 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 в соответствии с действующим законодательством;

- строительства жилых помещений за счет бюджета муниципального образования «Гиагинский район»» и иных средств;

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

- признания жилыми помещениями после перевода нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью, в жилые помещения;

- приобретения иным способом в порядке, установленном действующим законодательством.

Приобретенные жилые помещения включаются в состав муниципальной казны.

3.2. Муниципальный жилищный фонд подразделяется по целям использования на:

- жилищный фонд социального использования;

- специализированный жилищный фонд;

- жилищный фонд коммерческого использования.

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

- на строительство и приобретение жилых домов (жилых помещений), предоставляемых на условиях социального найма;

- на реконструкцию и капитальный ремонт жилых помещений;

- на строительство жилых домов (жилых помещений) для граждан в связи со сносом домов, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

- на приобретение жилых домов (жилых помещений) для граждан в связи со сносом домов, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

- а выкуп жилого дома, жилого помещения у собственника при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;

- на другие цели, предусмотренные действующим законодательством.

**4. Учет муниципального жилищного фонда**

4.1. Учет муниципального жилищного фонда ведется администрацией муниципального образования «Гиагинский район» и включает в себя деятельность администрации муниципального образования «Гиагинский район», направленную на:

- выявление освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- выявление бесхозяйных жилых помещений;

- ведение реестра муниципальных жилых помещений в составе Реестра объектов недвижимости муниципальной собственности муниципального образования «Гиагинский район»;

- исключение жилых помещений из состава муниципальной собственности в порядке гражданско-правовых сделок, приватизации, в связи со сносом, переводом из жилищного фонда в нежилой и по иным основаниям;

- ведение и хранение учетной документации по жилым помещениям муниципального жилищного фонда;

- иную деятельность в пределах предоставленных полномочий.

4.2. Количественный учет осуществляется по количеству единиц (жилых помещений) и по количеству общей площади.

4.3. Учет по целям использования муниципального жилищного фонда (в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Положения) осуществляется отдельно.

4.4. Данные муниципального учета используются для:

- распределения муниципального жилищного фонда, его содержания и выбора способа распоряжения им, разработки программ переселения, сноса аварийного жилья и др.;

- внесения необходимых изменений в Реестр объектов муниципальной собственности муниципального образования «Гиагинский район».

4.5. Учет ведется путем составления перечня жилых помещений, в котором должны содержаться следующие сведения:

- вид жилого помещения;

- адрес жилого помещения;

- общая площадь жилого помещения;

- основания постановки на учет;

- год ввода в эксплуатацию;

- информация о нанимателе жилого помещения.

4.6. Данные учета муниципального жилищного фонда учитываются при планировании расходов, необходимых для содержания и эксплуатации жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Гиагинский район».

**5. Распоряжение жилыми помещениями муниципального жилищного фонда**

5.1. Распоряжение муниципальным жилищным фондом осуществляется в следующих формах:

- предоставление жилых помещений по договорам социального найма;

- предоставление жилых помещений по договорам найма специализированного жилищного фонда;

- передача на условиях коммерческого использования;

- передача в собственность посредством приватизации;

- иные формы, не противоречащие действующему законодательству.

5.2. Решение о выборе формы распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда принимается постановлением главы муниципального образования «Гиагинский район».

5.3. Сделки с жилыми помещениями муниципального жилищного фонда совершаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма осуществляется в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, законами Республики Адыгея, муниципальными правовыми актами.

5.5. Обмен жилых помещений муниципального жилищного фонда производится в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

6.1. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда осуществляется администрацией муниципального образования «Гиагинский район».

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

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

Управляющая делами Е.Н. Деркачева