**ПРЕДСТАВИТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ**

**ТАРНОГСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| От |  28.03.2024 г. | № | 241 |

|  |
| --- |
| с. Тарногский ГородокВологодская область |

Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Тарногского муниципального округа

В соответствии с [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Тарногского муниципального округа Вологодской области, Представительное Собрание Тарногского муниципального округа Вологодской области

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Тарногского муниципального округа Вологодской области согласно приложению к настоящему решению.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования в газете «Кокшеньга», подлежит размещению на официальном сайте Тарногского муниципального округа в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель

Представительного Собрания

Тарногского муниципального округа

Вологодской области А.А. Ежев

Глава

Тарногского муниципального округа

Вологодской области А.В. Кочкин

УТВЕРЖДЕНО

решением

Представительного Собрания

Тарногского муниципального округа

от 28.03.2024 г. № 241

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Тарногского муниципального округа Вологодской области**

**1.Общие положения**

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Тарногского муниципального округа Вологодской области, разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Тарногского муниципального округа Вологодской области.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности Тарногского муниципального округа Вологодской области (далее - муниципальный жилищный фонд).

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

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

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам [раздела IV](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/4000) Жилищного кодекса Российской Федерации жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственником 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, указанных в [абзацах](#sub_133) втором и третьем настоящего пункта.

1.4. Тарногскому муниципальному округу, как собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

1.5. 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.

1.6. В состав муниципального жилищного фонда входят следующие жилые помещения:

- зарегистрированные в качестве объектов недвижимого имущества, принадлежащие Тарногскому муниципальному округу Вологодской области, в том числе:

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

- перешедшие в установленном законодательством порядке в собственность Тарногского округа Вологодской области;

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

1.7. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами бюджета Тарногского муниципального округа Вологодской области.

1.8. Вопросы, связанные с использованием, распоряжением и предоставлением муниципального жилищного фонда рассматриваются на заседании жилищной комиссии при администрации Тарногского муниципального округа Вологодской области (далее-жилищная комиссия). Положение о жилищной комиссии и состав комиссии утверждается постановлением администрации Тарногского муниципального округа Вологодской области

1. **Полномочия органов местного самоуправления,**

**органов администрации округа по вопросам управления и**

**распоряжения муниципальным жилищным фондом**

2.1. Представительное Собрание:

- устанавливает порядок управления и распоряжения муниципальными жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

- иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

2.2. Администрация:

2.2.1. Принимает решение о приеме в муниципальную собственность объектов жилищного фонда.

2.2.2. В пределах своих полномочий издает правовые акты по вопросам, связанным с управлением и распоряжением муниципальным жилищным фондом.

2.2.3. Обеспечивает ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда, не обремененных договорными обязательствами.

2.2.4. Принимает решение о согласовании либо об отказе в согласовании проведения переустройства и (или) перепланировки.

2.2.5. Принимает решения о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения.

2.2.6. Осуществляет иные полномочия по управлению и распоряжению жилищным фондом в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

2.3. Комитет по управлению имуществом администрации Тарногского муниципального округа (далее - Комитет):

2.3.1. Ведет учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений.

2.3.2. Осуществляет подготовку документов для принятия решения о предоставлении жилых помещений либо об отказе в предоставлении жилых помещений.

2.3.3. Заключает договоры социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, коммерческого найма (аренды), найма специализированного жилого помещения, безвозмездного пользования.

2.3.4. Заключает договоры о передаче жилых помещений в собственность граждан.

2.3.5. Дает согласие от имени собственника муниципального жилищного фонда на приватизацию служебных жилых помещений.

2.3.6. Принимает решение о приватизации служебных жилых помещений в порядке, установленном постановлением администрации округа.

2.3.7. Проводит мероприятия по обеспечению жилыми помещениями категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

2.3.8. Ведет учет нанимателей муниципальных жилых помещений и договоров найма, аренды, безвозмездного пользования.

2.3.9. Осуществляет сбор документов для принятия решения о расторжении договоров социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, коммерческого найма (аренды), найма специализированного жилого помещения, безвозмездного пользования.

2.3.10. Ведет реестр муниципального жилищного фонда.

2.3.11. Обеспечивает оплату за содержание и коммунальные услуги жилых помещений муниципального жилищного фонда, не обремененных договорными обязательствами.

2.3.12. Начисляет платежи за найм (аренду), извещает граждан (юридических лиц) о начисленных платежах, контролирует своевременность платежей.

2.3.13. Осуществляет функции собственника муниципальных жилых помещений:

- осуществляет прием в муниципальную собственность объектов жилищного фонда;

- предоставляет документы на государственную регистрацию права муниципальной собственности на жилые помещения;

- заключает договоры купли-продажи, мены жилых помещений, в том числе во исполнение программ по улучшению жилищных условий граждан;

 - подает заявления и документы в отношении муниципальных жилых помещений, многоквартирного дома, в котором имеются муниципальные жилые помещения, в Межведомственную комиссию по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- осуществляет перечисление взносов на капитальный ремонт в НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области».

2.4. Правоотношения, входящие в компетенцию органов местного самоуправления и касающиеся порядка использования муниципального жилищного фонда, не урегулированные настоящим Положением, устанавливаются муниципальными правовыми актами администрации Тарногского муниципального округа Вологодской области.

# 3. Учет муниципального жилищного фонда

3.1. Жилые дома и жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в Реестре муниципального имущества Тарногского муниципального округа Вологодской области.

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

# 4. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма

4.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются Комитетом в порядке и по основаниям, предусмотренным [жилищным законодательством](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5).

4.2. Ведение учета граждан, в качестве нуждающихся в жилых помещениях, осуществляется Комитетом в порядке, установленном законом Вологодской области.

4.3. Размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, стоимость 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 определяется постановлением администрации округа в порядке, установленном законом Вологодской области.

4.4. Учет и регистрацию договоров социального найма осуществляет Комитет.

# 4.1. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования

4.1.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования предоставляются Комитетом в порядке и по основаниям, предусмотренным [жилищным законодательством](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5).

4.1.2. Ведение учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, осуществляется Комитетом в порядке, предусмотренном [жилищным законодательством](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5).

4.1.3. Основания признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования определяются в соответствии с [жилищным законодательством](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5).

4.1.4. Учет и регистрацию договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования осуществляет Комитет.

# 5. Обмен жилыми помещениями

5.1. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется на основании заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями с согласия администрации округа, оформленного постановлением администрации.

5.2. Письменный отказ на обмен жилыми помещениями после проверки условий, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в соответствии с [жилищным законодательством](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/5), оформляется постановлением администрации округа.

5.3. Учет, регистрацию документов об обмене жилыми помещениями муниципального жилищного фонда и проверку условий, указанных в [пункте 5.2](#sub_55) настоящего Положения, осуществляет Комитет.

**6. Порядок предоставления жилых помещений**

 **специализированного жилищного фонда**

6.1. К специализированному жилищному фонду относятся:

служебные жилые помещения;

жилые помещения в общежитиях;

жилые помещения в маневренном фонде;

6.2. Жилое помещение включается в состав специализированного жилищного фонда с отнесением такого помещения к конкретному виду, указанному в [пункте 6.1](#sub_58), и исключается из указанного фонда постановлением администрации округа.

6.3. Размер платы за жилое помещение в общежитиях в соответствии с утвержденной методикой расчета устанавливается постановлением администрации округа.

6.4. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются при их наличии в муниципальном жилищном фонде отдельным категориям граждан в соответствии с нормами действующего законодательства и муниципальными правовыми актами Комитетом.

6.5. Основанием для вселения в жилое помещение специализированного жилищного фонда является договор найма специализированного жилого помещения, за исключением жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан, которые предоставляются по договору безвозмездного пользования.

6.6. Регистрацию и учет договоров найма, безвозмездного пользования жилого помещения специализированного жилищного фонда осуществляет Комитет.

6.7. Перечень категорий граждан, которым может быть предоставлено жилое помещение специализированного жилищного фонда, порядок и условия предоставления таких помещений устанавливается постановлением администрации округа.

6.8. Жилые помещения специализированного жилищного фонда не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным [разделом IV](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/6000) Жилищного кодекса Российской Федерации.

# 7. Порядок предоставления жилых помещений муниципального

#  жилищного фонда коммерческого

7.1. Отнесение жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования и исключение жилого помещения из числа жилищного фонда коммерческого использования оформляется постановлением администрации округа.

7.2. Порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, методика расчета и размер платы устанавливаются постановлением администрации округа.

7.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма (аренды) предоставляются физическим (юридическим) лицам в соответствии с нормами действующего законодательства и муниципальными правовыми актами администрации округа.

7.4. Перечень категорий физических (юридических) лиц, которым может быть предоставлено жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, порядок и условия предоставления таких жилых помещений устанавливаются постановлением администрации округа.

7.5. Решение о передаче в наем, аренду жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования оформляется постановлением администрации округа.

7.6. Договор найма (аренды) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования с гражданами (юридическими лицами) заключается на срок не более пяти лет. Продление договора найма, заключение договора аренды на новый срок регулируется нормами [Гражданского кодекса](https://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации.

7.7. Основанием для вселения в жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования является договор найма, заключенный с гражданами, или договор аренды, заключенный с юридическим лицом, с дальнейшим предоставлением работникам юридического лица указанного жилого помещения.

Форма договора найма (аренды) жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования утверждается постановлением администрации округа.

7.8. Регистрацию и учет договоров найма (аренды) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Комитет.

7.9. Пользование жилым помещением по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в соответствии с [разделом VI](https://internet.garant.ru/document/redirect/402776646/600) правил пользования жилыми помещениями, утвержденных [Приказом](https://internet.garant.ru/document/redirect/402776646/0) Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр.

# 9. Порядок отнесения жилых помещений муниципального

# жилищного фонда тому или иному виду

Отнесение жилых помещений муниципального жилищного фонда к жилищному фонду социального, коммерческого использования, специализированному жилищному фонду осуществляет Комитет на основании постановления администрации округа.

# 10. Порядок содержания муниципального жилищного фонда

10.1. Наниматель за счет собственных средств производит текущий ремонт жилого помещения, а также вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги включаются:

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плата за содержание жилого помещения;

- плата за коммунальные услуги.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения устанавливаются органами местного самоуправления.

10.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Вологодской области в порядке, установленном федеральным законом.

# 11. Контроль за использованием и сохранностью

# муниципального жилищного фонда

Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, выполнением нанимателями (пользователями) существенных условий заключенных договоров, за своевременностью поступлений платежей по заключенным договорам найма осуществляет Комитет.

# 12. Защита прав муниципального образования

# в отношении муниципального жилищного фонда

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

12.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть истребованы из чужого незаконного владения в соответствии с [Гражданским кодексом](https://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации.

12.3. Органы местного самоуправления, осуществляющие права собственника, вправе требовать устранения нарушений их прав.