**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЕРМОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**УБИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

(четвертого созыва)

**Р Е Ш Е Н И Е**

двадцать восьмой сессии

с.Ермолаевка

29.09.2014 № 175

Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ермолаевского сельсовета

Убинского района Новосибирской области

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь пунктом 11 статьи 19 Устава Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области,

Совет депутатов Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области.

2. Решение вступает в силу со дня его опубликования.

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области по бюджетной, социальной политике, торговли, здравоохранению, образованию, культуре, благоустройству (Репин Ю.А.).

Глава Ермолаевского сельсовета

Убинского района Новосибирской области А.Н. Пасевич

Председатель Совета депутатов

Ермолаевского сельсовета

Убинского района Новосибирской области А.Н. Пасевич

УТВЕРЖДЕНО

решением двадцать восьмой сессии

Совета депутатов Ермолаевского сельсовета

Убинского района Новосибирской области

четвертого созыва

от 29.09.2014 №175

**ПОЛОЖЕНИЕ**

о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области (далее - Положение) разработано 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».

1.2. Положение определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области (далее - муниципальный жилищный фонд).

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

жилищный фонд социального использования;

специализированный жилищный фонд, в который входят:

- служебные жилые помещения;

- жилые помещения маневренного жилищного фонда;

жилищный фонд коммерческого использования.

1.4. Муниципальному образованию – Ермолаевский сельсовет Убинского района Новосибирской области (далее – Ермолаевский сельсовет), как собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

От имени Ермолаевского сельсовета права собственника в пределах предоставленных им полномочий осуществляют:

Совет депутатов Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области (далее – Совет депутатов);

Глава Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области (далее - Глава Ермолаевского сельсовета);

администрация Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области (далее – администрация Ермолаевского сельсовета).

1.5. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

формирование и учет муниципального жилищного фонда;

заключение сделок с жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

- принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые;

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

- осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

- защиту прав Ермолаевского сельсовета в отношении муниципального жилищного фонда;

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

1.6. 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, в оперативное управление, хозяйственное ведение, обменены, отчуждены, в том числе в порядке приватизации, в соответствии с действующим законодательством.

1.7. В состав муниципального жилищного фонда входят жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Ермолаевскому сельсовету.

1.8. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами бюджета Ермолаевского сельсовета, если иное не установлено договорами по управлению муниципальным жилищным фондом.

**2. Полномочия органов местного самоуправления**

**Ермолаевского сельсовета по вопросам управления и распоряжения**

**жилыми помещениями муниципального жилищного фонда**

2.1. Совет депутатов:

определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

устанавливает учетную норму и норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма;

определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, Уставом Ермолаевского сельсовета.

2.2. Глава Ермолаевского сельсовета:

от имени Ермолаевского сельсовета приобретает и осуществляет имущественные и иные права и обязанности;

организует и обеспечивает исполнение полномочий администрации Ермолаевского сельсовета в области жилищных отношений;

осуществляет иные полномочия в пределах своей компетенции, установленной законодательством Российской Федерации и Новосибирской области, Уставом Ермолаевского сельсовета и нормативными правовыми Ермолаевского сельсовета.

2.3. Администрация Ермолаевского сельсовета:

владеет, пользуется и распоряжается муниципальным жилищным фондом в порядке, определяемом Советом депутатов, решает вопросы создания, приобретения, использования, аренды объектов муниципального жилищного фонда;

формирует муниципальный жилищный фонд в зависимости от цели его использования (жилищный фонд социального использования специализированный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования);

ведет учет муниципального жилищного фонда по его видам в зависимости от цели использования (жилищный фонд социального использования специализированный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования);

проводит работу по оформлению и заключению договоров, предметом (объектом) которых являются жилые помещения;

выступает продавцом жилых помещений муниципального жилищного фонда;

организует работу и подготавливает документы для регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения, обеспечивает регистрацию права муниципальной собственности на жилые помещения в установленном порядке;

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

принимает решение о предоставлении в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда малоимущим гражданам по договорам социального найма;

признает в установленном порядке жилые помещения муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

принимает в установленном порядке решение о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;

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

осуществляет защиту прав Ермолаевского сельсовета в отношении муниципального жилищного фонда;

осуществляет иные полномочия в области жилищных отношений в соответствии с федеральными законами, законами Новосибирской области и Уставом Ермолаевского сельсовета.

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

3.1. Муниципальный жилищный фонд формируется путем:

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

- приобретения жилых помещений в муниципальную собственность по гражданско-правовым сделкам;

- строительства.

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

3.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в реестре муниципального имущества Ермолаевского сельсовета.

**4. Порядок предоставление жилых помещений по договорам социального найма**

4.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда социального использования предоставляются малоимущим гражданам, признанным в соответствии с действующим законодательством нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, а также в иных случаях.

4.2. Основанием для заключения договора социального найма является постановление администрации Ермолаевского сельсовета.

4.3. Учет и регистрацию договоров социального найма осуществляет специалист администрации Ермолаевского сельсовета.

Книга учета договоров социального найма ведется специалистом администрации Ермолаевского сельсовета по форме, включающей:

- порядковый номер;

- дату заключения договора социального найма;

- фамилию, имя, отчество нанимателей и членов их семей;

- адрес места жительства нанимателей и членов их семей;

- дату внесения изменений в договор;

- основание внесения изменений в договор;

- дату расторжения договора.

4.4. Согласие (или отказ) в письменной форме на передачу в поднаем жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма, дает администрации Ермолаевского сельсовета.

4.5. Помещения муниципального жилищного фонда социального использования могут быть приватизированы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.6. Администрация Ермолаевского сельсовета устанавливает размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и иным договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в соответствии с правовыми актами администрации Ермолаевского сельсовета.

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

5.1. Обмен жилыми помещениями между нанимателями жилых помещений по договорам социального найма оформляется постановлением администрации Ермолаевского сельсовета на основании решения комиссии по жилищным вопросам администрации Ермолаевского сельсовета после проверки соответствия условий обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма нормам жилищного законодательства.

5.2. Учет, регистрацию документов об обмене жилыми помещениями муниципального жилищного фонда и проверку условий, указанных в пункте 5.1 настоящего Положения, осуществляет администрация Ермолаевского сельсовета.

**6. Порядок предоставления жилых помещений**

**специализированного и коммерческого жилищного фонда**

6.1. Использование жилого помещения в качестве жилищного фонда коммерческого использования и специализированного жилищного фонда допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду и жилищному фонду коммерческого использования. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд и жилищный фонд коммерческого использования, и исключение жилого помещения из указанных фондов осуществляется на основании постановления администрации Ермолаевского сельсовета.

6.2. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования и специализированного жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Совета депутатов.

**7. Порядок предоставления жилых помещений по договорам аренды**

7.1. Перечень жилых помещений муниципального жилищного фонда, предназначенных для передачи пользователям в аренду, утверждается Главой Ермолаевского сельсовета.

Договор аренды, заключенный на срок более 1 года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Доля жилых помещений муниципального жилищного фонда, предназначенных для передачи пользователям в аренду, не может превышать 5% от общего объема муниципального жилищного фонда.

7.3. Арендатором жилого помещения может быть любое юридическое лицо. Жилое помещение используется только для проживания граждан. Договор аренды заключается на срок, определенный договором, но не более, чем на 5 лет.

7.4. Предоставление жилых помещений в аренду осуществляется в соответствии с нормативно-правовыми актами Ермолаевского сельсовета.

7.5. Плата за пользование жилым помещением по договору аренды устанавливается в размере, обеспечивающем полное возмещение издержек на восстановление жилого помещения, содержание и ремонт, а также предоставление коммунальных услуг.

7.6. Документом на право временного пользования жилым помещением является договор субаренды, заключаемый администрацией Ермолаевского сельсовета, юридическим лицом и гражданином.

При сдаче жилого помещения в субаренду ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Копия договора субаренды направляется в администрацию Ермолаевского сельсовета.  
 7.7. Во временное пользование (субаренду) могут предоставляться жилые помещения любой площади, в том числе и менее установленной социальной нормы площади жилья. Если во временное пользование (субаренду) предоставляются жилые помещения гражданам, состоящим на очереди на получение жилья по договору социального найма, указанные лица с очереди не снимаются.

7.8. Договор на временное пользование (субаренду) жилым помещением заключается с соблюдением требований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок аренды. В случае смерти субарендатора его права и обязанности, предусмотренные договором, переходят к членам семьи субарендатора до окончания срока действия договора.

7.9. Граждане, использующие жилые помещения на условиях временного пользования (субаренды), не могут приватизировать занимаемые жилые помещения или совершить иные юридические действия с жилыми помещениями.

7.10. В случае ликвидации юридического лица, арендующего жилое помещение, при добросовестном исполнении субарендатором своих обязанностей с ним может быть заключен договор найма жилого помещения, находившегося в его пользовании, в пределах оставшегося срока субаренды.

7.11. Расторжение договора аренды (субаренды) допускается по соглашению сторон. Досрочное расторжение договора по инициативе одной из сторон производится в случаях, прямо предусмотренных в договоре аренды (субаренды) жилого помещения, а также действующим законодательством. По требованию администрации Ермолаевского сельсовета договор расторгается в случае получения гражданином жилого помещения по договору социального найма или приобретения иного жилого помещения в частную собственность, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Признание жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания, перевод жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые**

8.1. Перевод жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые, признание жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания граждан оформляется постановлением администрации Ермолаевского сельсовета.

8.2. Рассмотрение вопросов о признании жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания и о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые осуществляет комиссия по жилищным вопросам администрации Ермолаевского сельсовета. Полномочия комиссии определяются Главой Ермолаевского сельсовета в соответствии с действующим законодательством.

**9. Контроль за использованием**

**муниципального жилищного фонда**

9.1. Контроль за использованием муниципального жилищного фонда осуществляет администрация Ермолаевского сельсовета

**10. Защита прав Ермолаевского сельсовета**

**в отношении муниципального жилищного фонда**

10.1. Защита прав Ермолаевского сельсовета в отношении муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской федерации.

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