



# **АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**Похвистнево  
Самарской области**

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 14.10.2022 № 1153

**О проекте решения Думы городского округа Похвистнево «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом городского округа Похвистнево Самарской области»**

В целях определения порядка управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь ст. 21, 35 Устава городского округа Похвистнево, Администрация городского округа

### **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Одобрить прилагаемый проект решения Думы городского округа Похвистнево «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом городского округа Похвистнево Самарской области» и направить его на рассмотрение в Думу городского округа Похвистнево.

2. Разместить настоящее постановление на официальном сайте городского округа Похвистнево Самарской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ([www.pohgor.ru](http://www.pohgor.ru)).

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы городского округа, руководителя Аппарата Администрации городского округа Тарасову М.А.

**Глава городского округа**

Годлевская Л.А., 23466

**С.П. Попов**

Приложение  
к Постановлению Администрации  
городского округа Похвистнево  
Самарской области  
от 14.10.2022 № 1153

ПРОЕКТ



**ДУМА  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОХВИСТНЕВО  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_ 2022 года

№

О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом  
городского округа Похвистнево Самарской области

В соответствии с п.6 статьи 16, статьей 51 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассмотрев проект муниципального правового акта «Об утверждении положения «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом городского округа Похвистнево Самарской области», внесенный Главой городского округа Похвистнево в порядке реализации правотворческой инициативы, руководствуясь статьями 21, 35 Устава городского округа Похвистнево, Дума городского округа Похвистнево Самарской области, Дума городского округа Похвистнево

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом городского округа Похвистнево Самарской области согласно приложению к настоящему решению.
2. Признать утратившим силу:

1) решение Думы городского округа Похвистнево Самарской области от 19.11.2014 № 61-400 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда городского округа Похвистнево Самарской области»;

2) решение Думы городского округа Похвистнево Самарской области от 20.05.2020 № 67-389 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Похвистнево Самарской области по договорам коммерческого найма в новой редакции»;

3) решение Думы городского округа Похвистнево Самарской области от 23.06.2021 № 13-69 «О внесении изменений в Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма в новой редакции, утвержденное решением Думы городского округа Похвистнево от 20.05.2020 №67-389».

3. Официально опубликовать настоящее решение.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Комитет по социальной политике Думы городского округа Похвистнево Самарской области.

**Председатель Думы**

**А.С. Шулайкин**

**Глава городского округа**

**С.П. Попов**

Приложение  
к Решению Думы  
городского округа Похвистнево  
от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_

**Положение  
о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным  
фондом городского округа Похвистнево Самарской области**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Муниципальный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Похвистнево.

1.2. В зависимости от цели использования муниципальный жилищный фонд городского округа Похвистнево состоит из:

1) жилищного фонда социального использования – для проживания граждан по договорам социального найма, а также для проживания граждан по договорам найма жилищного фонда социального использования;

2) специализированного жилищного фонда - для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) жилищного фонда коммерческого использования - для проживания граждан на условиях возмездного пользования и предоставления гражданам по иным договорам, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части.

1.3. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

- формирование и учет муниципального жилищного фонда;
- заключение сделок, предметом которых являются жилые помещения муниципального жилищного фонда;
- осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;
- иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления.

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

- для финансирования жилищного строительства, в том числе реконструкции, капитального и текущего ремонта муниципального специализированного жилищного фонда;

- для приобретения жилых помещений в муниципальную собственность городского округа Похвистнево в целях обеспечения жилищных прав граждан, нуждающихся в жилых помещениях,

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

1.5. В сфере управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Администрация городского округа Похвистнево:

- осуществляет распоряжение муниципальным жилищным фондом в соответствии с действующим законодательством, Уставом городского округа Похвистнево и настоящим Положением;

- обеспечивает ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда в соответствии с Жилищным кодексом, а также в соответствии с Законом Самарской области от 24 октября 2006 года N 115-ГД "О наделении органов местного самоуправления на территории Самарской области отдельными государственными полномочиями по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан, а также по постановке на учет и учету граждан, выехавших из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей", Законом Самарской области от 11 июля 2006 года N 88-ГД "О предоставлении работникам органов государственной власти Самарской области, государственных органов Самарской области, органов местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области, государственных учреждений Самарской области и муниципальных учреждений муниципальных образований в Самарской области социальных выплат на строительство или приобретение жилого помещения", Законом Самарской области от 28 декабря 2012 года N 135-ГД "Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории Самарской области", ведомственной целевой программой "Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг" государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года N 1710;

- осуществляет предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда нуждающимся гражданам по договорам социального найма, а также гражданам, имеющим право на получение жилых помещений, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Самарской области;

- включает жилые помещения муниципального жилищного фонда в специализированный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования и исключает жилые помещения из указанного фонда;

- осуществляет предоставление гражданам жилых помещений специализированного жилищного фонда по договору найма специализированного жилого помещения (жилищного фонда коммерческого использования);

- издает муниципальные правовые акты по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом в пределах своей компетенции;

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

- является получателем финансовых и материальных ресурсов в рамках реализации на территории городского округа Похвистнево действующего законодательства, государственных программ Российской Федерации, государственных программ Самарской области по обеспечению граждан жильем;

- осуществляет контроль за поступлением денежных средств в бюджет городского округа Похвистнево в виде платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем);

- выступает наймодателем жилых помещений от имени городского округа Похвистнево по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- осуществляет контроль за использованием жилых помещений специализированного жилищного фонда и жилищного фонда коммерческого использования;

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

## **Глава 2. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

2.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда, предоставляемые на условиях социального найма относятся к муниципальному жилищному фонду социального использования.

2.2. Жилищный фонд социального использования формируется в целях обеспечения жильем на условиях договора социального найма малоимущих жителей городского округа Похвистнево, нуждающихся в улучшении жилищных условий, признанных таковыми в установленном порядке и состоящими на учете нуждающихся в Администрации городского округа Похвистнево, а также для обеспечения жильем на условиях договора социального найма граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и принятых на учет до 1 марта 2005 года.

2.3. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилья на условиях социального найма, ведется Администрацией городского округа Похвистнево.

2.4. Рассмотрение вопросов о возможности предоставления жилых помещений жилья на условиях социального найма осуществляется комиссией по жилищным вопросам при Администрации городского округа Похвистнево. Состав комиссии по жилищным вопросам и порядок ее работы утверждается Главой городского округа Похвистнево.

2.5. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма граждане представляют в администрацию городского округа Похвистнево документы, согласно административного регламента.

2.6. На основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования в срок, установленный таким решением, заключается договор социального найма жилого помещения по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации. Указанный договор заключается в письменной форме или в форме электронного документа.

2.7. Нанимателем жилого помещения по договору социального найма жилого помещения может быть только гражданин, в отношении которого Администрацией городского округа Похвистнево принято решение о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из дееспособных членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из дееспособных членов семьи, проживающим в жилом помещении.

2.8. В предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования городского округа Похвистнево отказывается в случаях:

- 1) отсутствия свободного жилого помещения жилищного фонда социального использования;
- 2) если гражданин, обратившийся за предоставлением жилого помещения жилищного фонда социального использования, не состоит на учете в категории граждан, которым предоставляется указанное жилое помещение.

### **Глава 3. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

3.1. Специализированный жилищный фонд городского округа Похвистнево формируется в соответствии с требованиями раздела IV Жилищного кодекса РФ и предназначен для удовлетворения потребностей муниципального образования в обеспечении граждан служебными, маневренными жилыми помещениями, для обеспечения возможности расселения граждан из домов, непригодных для проживания, обеспечения жилыми помещениями лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3.2. В соответствии со статьей 92 Жилищного кодекса Российской Федерации в городском округе Похвистнево к муниципальному специализированному жилищному фонду относятся:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения маневренного жилищного фонда;
- жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В состав муниципального специализированного жилищного фонда городского округа могут быть также включены жилые помещения иных видов специализированного жилищного фонда, предусмотренных статьей 92 ЖК РФ.

3.3. Объектом договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, комната, часть квартиры или жилого дома), отнесенное к муниципальному специализированному жилищному фонду в соответствии с правовым актом Администрации городского округа Похвистнево.

Требования к жилым помещениям специализированного жилищного фонда для лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения



родителей, определяются Законом Самарской области от 28.12.2012 N 135-ГД «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории Самарской области».

3.4. Отнесение муниципального жилья к специализированному жилищному фонду городского округа производится администрацией городского округа Похвистнево в соответствии с Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденными постановлением Правительства РФ от 26.01.2006г. № 42.

Решение об исключении служебных жилых помещений из муниципального служебного жилищного фонда может быть принято Главой городского округа Похвистнево в случае необходимости восполнения жилищного фонда иного вида, повышения эффективности использования жилья.

3.5. Занятые жилые помещения соответствующего вида муниципального жилищного фонда не могут быть переданы в другой вид муниципального жилищного фонда, а также в иной жилищный фонд с изменением условий их использования без согласия проживающих там граждан, за исключением решения суда, а также случаев, когда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации такого согласия не требуется.

3.6. В соответствии с частью 2 статьи 99 ЖК РФ, жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда городского округа Похвистнево предоставляются по установленным ЖК РФ основаниям, гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте городского округа Похвистнево.

3.7. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда граждане представляют в администрацию городского округа Похвистнево документы, согласно административному регламенту.

3.8. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилья специализированного жилищного фонда, ведется Администрацией городского округа Похвистнево.

3.9. На основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования в срок, установленный таким решением, заключается договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации. Указанный договор заключается в письменной форме.

3.10. В предоставлении жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда городского округа Похвистнево отказывается в случаях:

1) отсутствия свободного жилого помещения специализированного жилищного фонда;

2) если гражданин, обратившийся за предоставлением жилого помещения специализированного жилищного фонда, не относится к категории граждан, которым предоставляется жилое помещение, соответствующего вида муниципального специализированного жилищного фонда;

3) выявления в представленных гражданами документах сведений, не соответствующих действительности.

3.11. Гражданин, проживающий в жилом помещении муниципального специализированного жилищного фонда по договору специализированного жилищного фонда, вправе с согласия наймодателя обменять указанное жилое помещение на другое жилое помещение этого же вида жилищного фонда, в котором на законном основании проживают граждане, имеющие непогашенную задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги за период свыше шести месяцев, при условии принятия на себя обязательств по предварительному погашению указанной задолженности и при наличии согласия всех граждан, проживающих в обоих жилых помещениях.

Указанный обмен не допускается:

если в отношении граждан, проживающих в обмениваемых жилых помещениях, имеется вступившее в законную силу решение суда об их выселении;

если в отношении одного из нанимателей обмениваемых жилых помещений Администрацией городского округа Похвистнево принято решение об отказе от продления договора на новый срок в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем;

если это противоречит действующему законодательству Российской Федерации

3.12. Администрация городского округа Похвистнево в установленном ею порядке:

- ведет учет жилых помещений специализированного жилищного фонда;

- осуществляет контроль за порядком использования жилых помещений и соблюдением условий договоров найма.

## Глава 3.1. СЛУЖЕБНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

3.1.1. Служебный жилищный фонд городского округа Похвистнево формируется при Администрации городского округа Похвистнево в целях обеспечения жильем сотрудников органов местного самоуправления, муниципальных и государственных предприятий и учреждений, нуждающихся в улучшении жилищных условий на территории городского округа Похвистнево.

3.1.2. Служебные жилые помещения предоставляются следующим категориям граждан, не обеспеченным жилыми помещениями на территории городского округа Похвистнево:

1) работникам учреждений здравоохранения, образования, социального обеспечения, правоохранительных органов, на период работы в указанных организациях;

2) работникам муниципальных учреждений на период работы в указанных организациях;

3) работникам муниципальных унитарных предприятий городского округа Похвистнево и работникам хозяйственных обществ со 100-процентной долей участия муниципального образования городского округа Похвистнево в уставном (складочном) капитале указанных обществ на период работы;

4) избранным на выборные должности в органы местного самоуправления городского округа Похвистнево. При этом служебные жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда городского округа Похвистнево предоставляются указанным гражданам на период их полномочий в качестве выборного должностного лица органа местного самоуправления;

5) муниципальным служащим на период их службы в органах местного самоуправления городского округа Похвистнево;

6) уполномоченным участковым полиции, осуществляющим свою деятельность на территории городского округа, в соответствии с Федеральным законом от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на период работы в указанной должности (в качестве временной меры до обеспечения жилым помещением иным способом в соответствии с действующим законодательством).

3.1.3. Организации, претендующие на предоставление их работнику служебного жилого помещения, обращаются с ходатайством (в котором

указывается потребность указанных организаций в соответствующем работнике) в Администрацию городского округа Похвистнево.

3.1.4. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении служебного жилья, ведется на основании ходатайств работодателей и заявлений граждан.

К порядку учета граждан, нуждающихся в предоставлении служебных жилых помещений, применяются правила учета работников органов государственной власти Самарской области, государственных органов Самарской области, органов местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области, государственных учреждений Самарской области и муниципальных учреждений муниципальных образований в Самарской области, установленные Законом Самарской области от 11.07.2006 N 88-ГД.

3.1.5. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам, перечисленным в пункте 3.1.2. настоящего Положения, не являющимися нанимателями жилых помещений по договору социального и коммерческого найма, а также не имеющим жилых помещений на праве собственности, в городском округе Похвистнево.

Служебные жилые помещения предоставляются в населенном пункте по месту осуществления деятельности организации, в которой гражданин работает.

Передача жилого помещения нанимателю в пользование осуществляется в соответствии с договором найма по акту приема-передачи.

3.1.6. Договор найма специализированного жилого помещения оформляется в соответствии с типовой формой утвержденной Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42.

3.1.7. Прекращение трудовых отношений либо окончание пребывания на выборной должности, увольнение со службы, а также приобретение в собственность жилого помещения в городском округе Похвистнево, является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения. В этом случае Наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи должны освободить жилое помещение в течение 10 календарных дней и сдать его по акту приема-передачи в надлежащем состоянии. При отказе от подписания указанного акта в нем делается соответствующая запись.

## **Глава 3.2. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МАНЕВРЕННОГО ФОНДА**

3.2.1. Жилые помещения маневренного жилищного фонда муниципального жилищного фонда городского округа Похвистнево предоставляются для временного проживания:

1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма или находящиеся в их частной собственности;

2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

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

4) граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания дома аварийным;

5) в иных случаях, предусмотренных законодательством

3.2.2. В соответствии со статьей 106 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее 6,0 кв.м. жилой площади на одного человека.

3.2.3. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения маневренного фонда граждане, в случаях, предусмотренных пунктом 3.2.1. обращаются в администрацию городского округа Похвистнево.

3.2.4. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период, необходимый для завершения выполнения работ (совершения действий), указанных в части 2 статьи 106 ЖК РФ либо до получения (приобретения) гражданином иного жилья или пока не отпадут обстоятельства, препятствующие пользованию имеющимся у него помещением, но не более, чем на 5 лет.

При необходимости и наличии условий, предусмотренных пунктом 3.2.1. указанный договор может быть заключен на новый срок.

3.2.5. Договор найма специализированного жилого помещения маневренного фонда оформляется в соответствии с типовой формой утвержденной Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42.

### **Глава 3.3. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ, ЛИЦ ИЗ ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ**

3.3.1. Жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее - дети-сироты) предоставляются администрацией городского округа Похвистнево городского округа в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», Законом Самарской области от 28 декабря 2012 года N 135-ГД «Об обеспечении жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на территории Самарской области».

3.3.2. Формирование муниципального специализированного жилищного фонда для обеспечения жилыми помещениями детей-сирот осуществляется из жилых помещений, приобретенных за счет средств бюджета Самарской области, полученных в виде субвенции или межбюджетных трансфертов.

3.3.3. Приобретение жилых помещений в муниципальную собственность осуществляется в установленном порядке на основании Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

3.3.4. Договор найма специализированного жилого помещения для детей-сирот оформляется в соответствии с типовой формой утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28 июня 2013 г. № 548.

3.3.5. Срок действия договора найма специализированного жилого помещения в соответствии с Законом Самарской области от 28 декабря 2012 года N 135-ГД составляет пять лет. В случае выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания детям-сиротам, содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, по решению органа местного самоуправления договор найма специализированного жилого помещения заключается на новый пятилетний срок неоднократно.

3.3.6. По окончании срока действия договора найма специализированного жилого помещения и при отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания детям-сиротам содействия

в преодолении трудной жизненной ситуации, администрация городского округа обязана принять решение об исключении жилого помещения из специализированного жилищного фонда и заключить с детьми-сиротами договор социального найма в отношении данного жилого помещения.

## **Глава 4. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

4.1. Жилищный фонд коммерческого использования городского округа Похвистнево формируется при Администрации городского округа Похвистнево в целях обеспечения жильем на возмездной основе жителей муниципального образования, нуждающихся в улучшении жилищных условий и не обладающих правом на предоставление жилья на условиях социального найма или найма специализированного жилого помещения, а также обладающих указанным правом на период до фактического предоставления жилого помещения (в качестве временной меры до обеспечения жилым помещением иным способом в соответствии с действующим законодательством).

4.2. Основной целью распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Похвистнево (далее – муниципальный жилищный фонд коммерческого использования) путем их предоставления на условиях договора найма является обеспечение жильем высококвалифицированных специалистов в основных сферах экономики городского округа Похвистнево, что является гарантом высокого качества жизни населения городского округа.

Помимо достижения основной цели, распоряжение жилыми помещениями коммерческого фонда путем их предоставления на условиях договора найма осуществляется в целях:

решения вопросов обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий социально незащищенных граждан в случаях, когда действующим законодательством на органы местного самоуправления городского округа Похвистнево не возложена обязанность их обеспечения жилыми помещениями;

выполнения предусмотренной федеральным законом обязанности органов местного самоуправления по обеспечению отдельных категорий граждан жилым помещением;

содействие в переселении граждан из жилых домов, подлежащих сносу или капитальному ремонту, в случае отсутствия предусмотренной

федеральным законом обязанности органов местного самоуправления по осуществлению указанного переселения.

4.3. Наем жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, представляет собой основанное на договоре возмездное владение и пользование жилыми помещениями, которые предоставляются независимо от постановки на учет нуждающимися в улучшении жилищных условий и без ограничения норм жилой площади для проживания в них.

Предоставление жилого помещения в найм не влечет возможности перехода права собственности к нанимателю путем его приватизации.

4.4 Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, комната, часть квартиры или жилого дома), отнесенное к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с правовым актом Администрации городского округа Похвистнево.

В состав муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть включено жилое помещение, требующее текущего или капитального ремонта.

4.5. Право на предоставление жилого помещения на условиях найма имеют физические лица (граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства) постоянно или временно проживающие на территории городского округа, либо прибывшие в городской округ для проживания и (или) работы и желающие улучшить свои жилищные условия или получить жилое помещение на условиях коммерческого найма, в том числе граждане относящиеся к следующим категориям:

а) граждане, в отношении которых правовым актом городского округа Похвистнево принято решение о переселении из расположенных на территории городского округа Похвистнево жилых домов, подлежащих сносу, реконструкции, капитальному ремонту (на период реконструкции, капитального ремонта жилого дома (жилого помещения)), в случаях, когда в соответствии с законодательством обеспечение другим жилым помещением при сносе, реконструкции, капитальном ремонте жилого дома не относится к обязанности органов местного самоуправления городского округа;

б) граждане, работающие или прибывшие для работы в муниципальных предприятиях, учреждениях городского округа Похвистнево, а также в органах местного самоуправления городского округа Похвистнево, если потребность работодателя в соответствующем



гражданине как специалисте письменно подтверждена в ходатайстве руководителем предприятия, учреждения, органа местного самоуправления (в отношении предоставления им жилого помещения в населенном пункте по месту осуществления деятельности работодателя);

в) граждане, работающие или прибывшие для работы на предприятия и организации, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Похвистнево, если потребность указанных предприятий в соответствующем гражданине как специалисте письменно подтверждена в ходатайстве руководителем соответствующего предприятия (в отношении предоставления им жилого помещения в населенном пункте по месту осуществления деятельности работодателя);

г) граждане, работающие или прибывшие для работы в государственных учреждениях на территории городского округа, в том числе в правоохранительных органах и органах государственной власти, если потребность работодателя в соответствующем гражданине как специалисте письменно подтверждена в ходатайстве руководителем соответствующего учреждения (в отношении предоставления им жилого помещения в населенном пункте по месту осуществления деятельности работодателя);

д) граждане, проживающие в частном жилом помещении либо муниципальном жилом помещении по договору найма в составе семьи, признанной действующим законодательством многодетной (имеющие 3 и более детей, не достигших 18 летнего возраста), либо в состав семьи которых входят совместно проживающие с ними дети-инвалиды (до 18 лет), в целях получения ими по договору найма жилого помещения с более высоким уровнем благоустройства взамен занимаемого (при условии освобождения и сдачи занимаемого муниципального жилого помещения);

е) одиноко проживающие в частном жилом помещении либо муниципальном жилом помещении по договору найма граждане, являющиеся инвалидами, либо проживающие в указанных жилых помещениях в составе семьи, состоящей исключительно из лиц в возрасте от 70 лет и старше - в целях получения ими в наем по договору найма жилого помещения с более высоким уровнем благоустройства взамен занимаемого (при условии освобождения и сдачи занимаемого муниципального жилого помещения);

ж) уполномоченные участковые полиции, осуществляющие свою деятельность на территории городского округа, - в соответствии с Федеральным законом от 19 июля 2011 года № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - на основании ходатайства организации (в отношении предоставления им жилого помещения в населенном пункте по месту осуществления деятельности работодателя) на период работы в указанной должности (в качестве временной меры до обеспечения жилым помещением иным способом в соответствии с действующим законодательством);

з) граждане, находящиеся в трудной жизненной ситуации (в том числе одинокие пенсионеры) и не имеющие благоустроенного жилья в городском округе Похвистнево;

и) иным категориям граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

4.6. Организации, претендующие на предоставление их работнику жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, обращаются с ходатайством (в котором указывается потребность указанных организаций в соответствующем работнике) в администрацию городского округа Похвистнево.

Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования граждане представляют в администрацию городского округа Похвистнево документы, согласно административного регламента.

4.7. Вопрос о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования выносится на рассмотрение комиссии по жилищным вопросам при наличии в составе жилищного фонда коммерческого использования свободного жилого помещения и пакета документов, предусмотренного административным регламентом.

4.8. Администрацией городского округа Похвистнево ведется отдельный учет граждан, претендующих на получение жилья жилищного фонда коммерческого использования. При наличии основания для предоставления гражданину жилья на условиях социального найма он вправе одновременно состоять на учете в качестве нуждающегося в предоставлении жилья на условиях найма жилого помещения коммерческого использования и на учете нуждающихся в предоставлении жилья на условиях социального найма.

4.9. При рассмотрении вопроса о постановке граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилья на условиях коммерческого найма не применяются правила об учетной норме жилья, предусмотренные для договора социального найма.

4.10. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме между администрацией городского округа Похвистнево (наймодателем) с одной стороны и гражданином-нанимателем с другой, форма договора определяется правовым актом Администрации городского округа Похвистнево.

4.11. Основанием для заключения договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (в том числе в порядке обмена в соответствии с пунктом 4.22 настоящего Положения) является постановление Администрации городского округа Похвистнево о предоставлении гражданам жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору найма.

4.12. По договору коммерческого найма жилое помещение предоставляется гражданину в пользование за плату на срок от двух месяцев до пяти лет. Передача помещения в найм осуществляется по акту приема-передачи.

Конкретный срок договора коммерческого найма определяется в соответствии со сроком, указанным в заявлении, при рассмотрении которого принято решение о предоставлении жилого помещения в наем, с учетом ограничений, предусмотренных настоящим пунктом.

4.13. При прекращении договора наниматель обязан сдать по акту жилое помещение, предоставленное нанимателю и членам его семьи по настоящему договору, в состоянии, пригодном для постоянного проживания, обеспечить снятие с регистрационного учета (по месту жительства, по месту пребывания) нанимателя и членов его семьи, в течение трех дней со дня прекращения действия договора.

4.14. Наниматель жилого помещения не вправе передавать его в поднаем, а также осуществлять обмен занимаемого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Гражданин, проживающий в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма, вправе с согласия наймодателя обменять указанное жилое помещение на другое жилое помещение этого же вида жилищного фонда, при наличии согласия всех граждан, проживающих на законном основании в обоих обмениваемых жилых помещениях, и при отсутствии у обоих нанимателей задолженности плате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Указанный обмен не допускается:

если в отношении граждан, проживающих в обмениваемых жилых помещениях, имеется вступившие в законную силу решение суда об их выселении;

если в отношении одного из нанимателей обмениваемых жилых помещениях администрацией городского округа Похвистнево принято решение об отказе от продления договора на новый срок в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем;

если это противоречит действующему законодательству Российской Федерации

Согласие наймодателя на обмен, предусмотренный настоящим пунктом, дается при соблюдении предусмотренных в настоящем пункте условий и оформляется в виде решения жилищной комиссии, принимаемого по результатам рассмотрения заявлений граждан о разрешении обмена.

Обмен, предусмотренный настоящим пунктом, оформляется путем расторжения действующих договоров найма и одновременного заключения аналогичных договоров на обмениваемые жилые помещения в соответствии с гражданским законодательством и правовым актом Администрации городского округа.

4.15. Плата за наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, установленной постановлением Администрации городского округа Похвистнево. Сроки внесения платы оговариваются в договоре.

Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением со дня подписания договора найма обеими сторонами.

4.16. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон или по требованию нанимателя с письменным предупреждением наймодателя за один месяц.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем обязательств по договору коммерческого найма жилого помещения, а также в иных случаях, предусмотренных законом и договором найма жилого помещения в соответствии с настоящим Положением.

По инициативе наймодателя договор найма муниципального жилого помещения может быть досрочно расторгнут в судебном порядке в случаях:

а) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

б) систематического (два и более раза) нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении, совершенного после предупреждения о необходимости прекращения нарушений, сделанного наймодателем в письменной форме;

в) не внесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев, а при краткосрочном найме – в течение более двух месяцев.

При расторжении договора коммерческого найма наниматель и проживающие совместно с ним лица обязаны в пятидневный срок освободить занимаемое жилое помещение.

4.17. В случае принятия администрацией городского округа Похвистнево решения о предоставлении нанимателю и (или) совместно проживающим с ним членам его семьи, жилого помещения на условиях договора социального найма, либо получения указанными гражданами жилого помещения на праве собственности, наниматель по настоящему договору и граждане совместно с ним проживающие обязаны в течение 1 месяца со дня предоставления жилого помещения по договору социального найма или заключения договора купли-продажи, договора дарения, получения свидетельства о праве на наследство обратиться к Наймодателю за расторжением настоящего договора и сдать Наймодателю или уполномоченному лицу жилое помещение, занимаемое по настоящему договору.

4.18. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор коммерческого найма считается расторгнутым и прекращается со дня выезда.

4.19. Договор коммерческого найма, заключенный на срок менее одного года, а также заключенный на период работы гражданина в организации, на основании ходатайства которой было предоставлено жилое помещение по договору найма, либо заключенный временно до наступления определенного события в случаях, предусмотренных пунктом 4.5. настоящего Положения, прекращается в связи с истечением его срока в последний день срока договора либо со дня наступления события, до наступления которого предоставлено жилое помещение по договору найма.

4.20. По истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок.

4.21. Договор найма также прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

4.22. Граждане, получившие жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма, вправе приобрести указанное жилое помещение в собственность (в том числе единоличную на себя либо в долевую собственность с совместно с членами семьи, либо в совместную на одного или нескольких из совместно проживающих членов семьи), передав в муниципальную собственность городского округа Похвистнево иное жилое помещение (и, при наличии, земельный участок под ним) по договору мены с условием исключения из списков нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Граждане, получившие жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма, вправе выкупить жилое помещение, требующее проведения капитального ремонта с условием проведения указанного ремонта в течение 1 года со дня регистрации права собственности на него и исключением из списков граждан, нуждающихся в жилых помещениях.

4.23. Основным документом, регулирующим отношения выкупа или мены, является договор, форма которого утверждается правовым актом Администрации городского округа Похвистнево.

4.24. Договоры мены жилых помещений, одно из которых находится в муниципальной собственности, заключаются между администрацией городского округа Похвистнево и физическим лицом – собственником жилого помещения (или уполномоченными ими лицами).

4.24.1. Объектом договора мены жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

Объектом договора купли-продажи может быть изолированное жилое помещение, требующее капитального ремонта.

4.24.2. Жилые помещения, находящиеся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, предоставляются по договору купли-продажи или мены (с соответствующей выплатой разницы в стоимости жилых помещений) физическим лицам (гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам, лицам, не имеющим гражданства):

собственникам жилых помещений при наступлении угрозы и (или) последствий чрезвычайных ситуаций (стихийных бедствий), в том числе аварийных жилых помещений или жилых помещений не соответствующих требованиям, предъявляемым к жилым помещениям;

многодетным семьям и семьям, имеющим детей-инвалидов, иным категориям граждан, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

При принятии решения о продаже или мене жилого помещения издается соответствующее постановление Администрации городского округа Похвистнево.

4.24.3. Заявления о приобретении жилых помещений (купли-продажи, мены) подаются в Администрацию городского округа Похвистнево в порядке, установленном административным регламентом.

4.24.4. Договоры купли-продажи, мены жилых помещений и переход права собственности на них подлежат государственной регистрации.

Гражданин обратившееся с заявлением о выкупе или мене несет расходы по оформлению договора мены, его государственной регистрации, а также расходы по оценке жилого помещения, принадлежащего данному гражданину на праве собственности.

4.24.5. Стоимость приобретаемого (обмениваемого) муниципального жилого помещения и стоимость обмениваемого жилого помещения, принадлежащего на праве собственности заявителю, определяется по результатам независимой оценки, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4.24.6. В случаях если стоимость предлагаемых к мене жилых помещений не признана равноценной, срок оплаты разницы в стоимости обмениваемых жилых помещений определяется в договоре мены.

Порядок доплаты разницы в стоимости, которая подлежит доплате гражданином, определяется договором мены.

Договор мены жилых помещений, по которому разница в стоимости жилых помещений подлежит оплате за счет средств бюджета городского округа, может быть заключен только, если средства на эти цели учтены в расходах бюджета на соответствующий год.

4.25. В предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Похвистнево отказывается в случаях:

1) отсутствия свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

2) если гражданин, обратившийся за предоставлением жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, не относится к категории граждан, которым

предоставляется жилое помещение, в соответствии с настоящим положением.

## **Глава 5. ФОРМИРОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

5.1. Формирование муниципального жилищного фонда и распределение его по категориям, предусмотренным настоящим Положением, осуществляются на основании постановлений Главы городского округа Похвистнево.

5.2. Муниципальный жилищный фонд городского округа Похвистнево формируется посредством включения в него жилых помещений:

1) приобретенных на средства бюджета городского округа Похвистнево на основании гражданско-правовых сделок;

2) приобретенных на средства субвенции из бюджета Самарской области в муниципальную собственность в целях их однократного предоставления по договорам найма специализированных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

3) находящихся во вводимых в эксплуатацию жилых домах, построенных за счет средств бюджета городского округа, а также переданных городскому округу Похвистнево средств федерального бюджета и средств бюджета Самарской области;

4) переданных в муниципальную собственность по решению суда;

5) бесхозных, принятых в муниципальную собственность в установленном порядке;

6) перешедших по праву наследования;

7) принятых в муниципальную собственность из государственного жилищного фонда;

8) приобретенных по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

5.3. В муниципальный жилищный фонд включаются изолированные жилые помещения, пригодные для проживания, отвечающие предъявляемым к жилым помещениям требованиям.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда социального использования, признанные непригодными для проживания (кроме расположенных в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу), переводятся в фонд коммерческого использования по мотивированному представлению жилищной комиссии в целях



последующей продажи на условиях восстановления путем капитального ремонта (реконструкции, перепланировки).