****

**Муниципальное образование**

**Сельское поселение Сентябрьский**

**Нефтеюганский район**

**Ханты-Мансийский автономный округ – Югра**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕНТЯБРЬСКИЙ**

**РЕШЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 02.02.2017 | № | 212 |

п. Сентябрьский

Об утверждении Положенияо порядке управления и распоряжения

муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом N 131-ФЗ от 06.10.2003 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом ХМАО - Югры от 06.07.2005 N 57-оз "О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре", Уставом сельского поселения Сентябрьский, Совет депутатов сельского поселения р е ш и л:

1. Утвердить:

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский согласно приложению.

2. Считать утратившим силу:

2.1. Решение Совета поселения № 25 от 29.11.2013 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский».

2.2. Решение Совета поселения №126 от 22.10.2015 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 29.11.2013 № 25 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский»».

3. Настоящее решение Совета депутатов сельского поселения Сентябрьский подлежит официальному опубликованию (обнародованию) после его государственной регистрации и вступает в силу после официального опубликования (обнародования) в бюллетене «Сентябрьский вестник».

Глава поселения А.В. Светлаков

Приложение

к решению Совета депутатов

сельского поселения Сентябрьский

от 02.02.2017 № 212

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕНТЯБРЬСКИЙ**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский (далее Положение), разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года N131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом ХМАО - Югры от 06.07.2005 N 57-оз "О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре", Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N25 "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями", Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 N 42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений" с целью установления единого механизма управления и предоставления жилых помещений в муниципальном жилищном фонде сельского поселения Сентябрьский.

1.2. Настоящее Положение регулирует отношения, возникающие в процессе управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

1.3 Муниципальный жилищный фонд в зависимости от целей использования подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

- специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан, предоставляемых по договорам найма специализированного жилищного фонда в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, в том числе служебные жилые помещения; жилые помещения маневренного фонда;

- жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в [абзацах 1](file:///C:\Users\Краснова\Downloads\№268%20от%2023.12.2016%20(1).doc#Par6) и [2](file:///C:\Users\Краснова\Downloads\№268%20от%2023.12.2016%20(1).doc#Par8) настоящего пункта.

1.4. Управление муниципальным жилищным фондом, входящим в состав муниципальной собственности, от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной Уставом сельского поселения Сентябрьский, настоящим Положением, иными нормативными актами, определяющими статус этих органов.

Администрация сельского поселения Сентябрьский, осуществляет функции собственника в отношении муниципального жилищного фонда.

Для содержания, управления и учета муниципального жилищного фонда органы местного самоуправления могут создавать или привлекать предприятия и учреждения в соответствии с утвержденными в установленном порядке уставами, положениями, а также иные организации в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

- формирование и учет муниципального жилищного фонда;

- заключение сделок в отношении муниципального жилищного фонда;

- контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

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

1.6. Нормы, устанавливаемые муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления, направленные на регулирование отношений в сфере управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, должны соответствовать действующему законодательству и настоящему Положению.

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

- на строительство жилых помещений, предоставляемых на условиях социального найма;

- на реконструкцию и ремонт муниципального жилищного фонда;

- на другие цели, предусмотренные действующим законодательством.

**2. Полномочия органов местного самоуправления**

**по вопросам управления и распоряжения жилыми помещениями**

**муниципального жилищного фонда**

2.1. Совет поселения:

- утверждает порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

- определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда;

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

- утверждает нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения;

-осуществляет иные полномочия, отнесенные к полномочиям представительного органа местного самоуправления федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Ханты-Мансийского округа – Югры, Уставом сельского поселения Сентябрьский.

2.2. Глава сельского поселения Сентябрьский:

- осуществляет общее руководство органами администрации сельского поселения, по вопросам управления и распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

- осуществляет иные полномочия в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом сельского поселения Сентябрьский.

2.3. Администрация сельского поселения Сентябрьский, обладает полномочиями по управлению и распоряжению муниципальным жилищным фондом, от имени муниципального образования сельское поселение Сентябрьский:

-ведет учет муниципального жилищного фонда;

-владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством в порядке, определенном решением Совета депутатов, иными нормативными правовыми актами;

- ведет в установленном порядке учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, а также по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

- предоставляет в установленном порядке гражданам по договорам найма жилые помещения муниципального жилищного фонда, на основании решения комиссии по жилищным вопросам;

- принимает решения о включении жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключении жилого помещения из указанного фонда, с учетом решения комиссии по жилищным вопросам;

- выступает наймодателем по договорам найма муниципального жилищного фонда;

- согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;

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

- выступает стороной гражданско – правовых сделок по приобретению жилых помещений в собственность муниципального образования, а также выступает стороной в договорах передачи жилых помещений в собственность граждан, заключаемых в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.07.1991 №1541 – 1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;

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

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

В целях распределения муниципального жилищного фонда, его содержания и выбора способа распоряжения им, а также - осуществления контроля над использованием муниципального жилого фонда по назначению Администрация сельского поселения Сентябрьский создает комиссию по жилищным вопросам. Положение о комиссии по жилищным вопросам и состав комиссии утверждается нормативным актом Администрации сельского поселения.

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

3.1. Муниципальный жилищный фонд формируется в соответствии с действующим законодательством путем:

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

- приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

- строительства жилых помещений за счет средств бюджета;

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

-принятие жилых помещений, ставших таковыми в результате перевода муниципального нежилого помещения в жилое в установленном порядке.

Приобретенные жилые помещения включаются в состав казны поселения, за исключением жилых помещений, приобретенных предприятиями, учреждениями и закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

3.2. Жилые дома и жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету. Учет муниципального жилищного фонда ведется в в соответствии с нормативно – правовыми актами.

**4. Порядок предоставления жилых помещений**

**муниципального жилищного фонда по договорам найма**

4.1. Благоустроенные жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам найма предоставляются в порядке и по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, настоящим Положением.

4.2. Социальный жилищный фонд.

4.2.1. Обмен жилыми помещениями между нанимателями жилых помещений по договорам социального найма осуществляется по инициативе нанимателей, за счет собственных средств нанимателя, при получении согласия собственника жилых помещений.

4.2.2. Переустройство и (или) перепланировка жилых помещений осуществляется по инициативе нанимателя за счет собственных средств нанимателя в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются категориям граждан в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Граждане, независимо от наличия прав на внеочередное предоставление жилья, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, поскольку сам по себе факт такого учета означает констатацию Администрацией наличия предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации оснований для признания гражданина нуждающимся в жилом помещении и, как следствие, - реализация его права на предоставление жилого помещения по договору социального найма.

Предоставление жилых помещений для лиц, состоящих в списке очередности предоставления жилых помещений, осуществляется на условиях заключения договора социального найма в полном объеме с учетом нуждаемости лиц, состоящих в указанном списке и имеющим права на внеочередное предоставление жилья. Квартиры, оставшиеся после распределения во внеочередном порядке, распределяются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Перед предоставлением жилых помещений из муниципального жилищного фонда муниципального образования сельское поселение Сентябрьский по договорам социального найма, граждане должны вновь представить ведущему специалисту по работе с населением Администрации сельского поселения Сентябрьский документы, необходимые для постановки на учет, а также предоставить нотариальное обязательство о сдаче ранее занимаемого жилого помещения по договору найма, социального найма, на праве собственности жилого помещения признанного в установленном порядке Правительством РФ непригодным для проживания.

При отказе освободить и сдать ранее указанное занимаемое жилое помещение, а также не предоставления документов, необходимых для постановки на учет, предоставление жилого помещения для данного гражданина откладывается до нового предоставления жилых помещений из муниципального жилищного фонда муниципального образования сельское поселение Сентябрьский.

В случаях, если гражданин или (и) члены его семьи, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, ухудшили свои жилищные условия путем продажи, дарения или отчуждения иным способом жилого помещения, принадлежащего им на праве частной собственности, в течение десяти лет, предшествующих предоставлению им жилого помещения по договору социального найма, жилое помещение предоставляется данному гражданину и членам его семьи в размере нормы предоставления жилого помещения за минусом общей площади отчужденного жилого помещения.

Граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного Кодекса РФ, предоставляют справки о наличии права на предоставление жилого помещения во внеочередном порядке. Указанные справки должны быть выданы лечебными учреждениями, находящимися по месту наблюдения и жительства гражданина.

Заключение договора социального найма с гражданами, фактически проживающими в муниципальном жилом фонде (вселенные на основании ордера), а также гражданам жилые помещения на условиях заключения договоров, социального найма которым были предоставлены в соответствии со ст. 86-89 Жилищного Кодекса РФ осуществляется на основании следующих представленных документов:

- справка о составе семьи с места жительства (Форма №3), запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- справка о наличии либо отсутствии зарегистрированных граждан (Форма № 4) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- правоустанавливающий документ на занимаемое жилое помещение;

- копии личных документов (копии паспортов всех членов семьи все страницы, где есть записи, свидетельство о рождении, свидетельство о заключении или расторжении брака, свидетельство о перемени имени) с одновременным предоставлением оригиналов документов;

- справка об изменении номера жилого помещения или переименовании микрорайона (улицы), дома — из сектора по землеустройству и градостроительству администрации сельского поселения (при необходимости), запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- справка об изменении номера жилого помещения после проведения инвентаризации общежитий - из Нефтеюганского подразделения филиала по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра ФГУП «Ростехинвентаризация» на заявителя (при необходимости);

- протокол распределения жилого помещения (или решение профсоюзного комитета о предоставлении жилого помещения на условиях заключения договора социального найма);

- сведения об отсутствии и наличии жилых помещений, находящихся на праве собственности из Нефтеюганского подразделения филиала по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра ФГУП «Ростехинвентаризация» на заявителя и членов семьи.

Предоставленный неполный перечень документов, является основанием для отказа в приеме документов и рассмотрении вопроса о предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

4.2.4. За пользование жилым помещением социального жилищного фонда наниматели обязаны своевременно вносить плату за найм в размере, установленном действующими муниципальными нормативно-правовыми актами.

4.2.5.Жилые помещения могут быть переданы в порядке приватизации в собственность гражданам, проживающим в жилых помещениях, по договорам социального найма один раз.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения после достижения ими совершеннолетия.

Перечень документов необходимых для рассмотрения вопроса о приватизации жилого помещения по договору социального найма муниципального жилищного фонда предоставляются в следующем порядке:

- ордер на жилое помещение (при наличии);

- договор найма, запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- в случае перенумерации дома либо жилого помещения – справку из Нефтеюганского подразделения ФГУП «Ростехинвентаризация» по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре на заявителя (при необходимости);

- справка о составе семьи с места жительства (Форма № 3) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- справка о наличии либо отсутствии зарегистрированных граждан (Форма № 4) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- заверенная копия поквартирной карточки запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- нотариально заверенный отказ от участия в договоре приватизации, для тех совершеннолетних, кто зарегистрирован по данному адресу, но не желает участвовать в приватизации;

- копии личных документов для граждан, участвующих в договоре приватизации: паспортов, свидетельств о рождении (для несовершеннолетних). В случае смены фамилии – свидетельства о браке, смене имени и т.д.;

- справка из Нефтеюганского отделения ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по ХМАО-Югре. (Для тех, кто зарегистрировался на территории Нефтеюганского района после 1998 года – данная справка не требуется) Справка берется на каждого совершеннолетнего члена семьи, участвующего в договоре приватизации. (Если гражданину исполнилось 18 лет после 1998 года, либо гражданин родился после 1998 года – то данная справка не требуется) в случае смены фамилии в период с 01.07.1991 по 1998 г. – справка берется на нынешнюю и предыдущую фамилии. Если фамилия изменена после 1998 года - справка берется только на предыдущую фамилию;

- кадастровый паспорт на жилое помещение, запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия.

4.3. Жилые помещения в специализированном жилищном фонде не подлежат обмену, отчуждению, передаче в аренду, в поднаем, переустройству и перепланировке.

За пользование жилым помещением специализированного жилищного фонда наниматели обязаны своевременно вносить плату за найм в размере, установленном действующими муниципальными нормативно-правовыми актами.

4.3.1. Специализированный (служебный) жилищный фонд:

Служебные жилые помещения предоставляются работникам, не обеспеченным жилыми помещениями на территории сельского поселения Сентябрьский:

- избранным на выборную должность в органы местного самоуправления;

- на период трудовых отношений с органами местного самоуправления;

- на период трудовых отношений с муниципальными учреждениями, в том числе по приглашению на работу Главой сельского поселения в органы местного самоуправления и муниципальные учреждения;

- участковым уполномоченным отдела полиции.

Необеспеченными признаются работники, которые на территории сельского поселения Сентябрьский:

- не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма;

- не являются собственниками жилых помещений;

- не являются пользователями жилых помещений по договорам коммерческого найма;

- не являются нанимателями жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения;

- являются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, пользователя жилого помещения по договорам коммерческого найма, нуждающиеся в улучшении жилищных условий (обеспеченные жилым помещением менее 12 квадратных метров на одного члена семьи).

Рассмотрение вопроса о предоставлении работнику служебного жилого помещения принимается комиссией по жилищным вопросам Администрации и оформляется распоряжением Администрации сельского поселения на основании следующих документов:

- заявление гражданина на имя Главы сельского поселения о предоставлении специализированного (служебного) жилого помещения;

- Ходатайство руководителя структурного подразделения органа местного самоуправления сельского поселения, согласованное с высшим должностным лицом Администрации, курирующим соответствующее структурное подразделение, либо ходатайство руководителя муниципального учреждения, согласованное с руководителем структурного подразделения Администрации поселения, Администрации Нефтеюганского района, курирующим данное муниципальное учреждение, либо руководителя управления внутренних дел;

- копия трудового договора гражданина;

- справка о составе семьи с места жительства (Форма № 3) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- справка о наличии, либо отсутствии зарегистрированных граждан (Форма № 4) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- копии личных документов (копии паспортов всех членов семьи все страницы, где есть записи, свидетельство о рождении, свидетельство о заключении или расторжении брака, свидетельство о перемени имени) с одновременным предоставлением оригиналов документов;

- сведения об отсутствии либо наличии жилых помещений, находящихся на праве собственности из Нефтеюганского подразделения филиала по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра ФГУП «Ростехинвентаризация» на заявителя и членов семьи;

- документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают основания владения и пользования жилым помещением по регистрации по месту жительства.

Предоставленный неполный перечень документов, является основанием для отказа в приеме документов и рассмотрении вопроса о предоставлении жилого помещения по договору специализированного (служебного) найма.

Служебные жилые помещения предоставляются работникам в виде отдельной квартиры (комнаты) на срок трудовых отношений гражданина с организацией, представившей ходатайство о предоставлении служебного фонда.

В случае расторжения или прекращения трудового договора с организацией, представившей ходатайство о предоставлении служебного фонда, наниматель данного жилого помещения обязан в 3-дневный срок освободить и сдать наймодателю жилое помещение специализированного жилищного фонда по акту в надлежащем состоянии.

4.3.2. Специализированный (маневренный) жилищный фонд

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам:

- до завершения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором находятся жилые помещения;

- до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание;

- до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которое стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены Жилищным Кодексом РФ;

- проживающим в муниципальных жилых помещениях, чьи жилые помещения в установленном порядке признаны аварийными до предоставления жилого помещения по договору социального найма;

- состоящими на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, не имеющим иного жилого помещения, оказавшимися в экстремальной жизненной ситуации, при этом экстремальная жизненная ситуация - ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность семьи или одиноко проживающего гражданина, возникшая по не зависящим от них причинам, с которой они не могут справиться самостоятельно, используя все имеющиеся в их распоряжении возможности и средства;

- являющимися собственниками жилых помещений, чьи жилые помещения стали непригодными для проживания в результате пожара, и не имеющие никакого иного жилого помещения.

Рассмотрение вопроса о предоставлении гражданину жилого помещения по договору специализированного (маневренного) найма, принимается жилищно-бытовой комиссией Администрации и оформляется распоряжением Администрации сельского поселения на основании следующих документов:

- заявление гражданина на имя Главы сельского поселения о предоставлении специализированного (маневренного) жилого помещения;

- справка о составе семьи с места жительства (Форма № 3) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- Справка о наличии, либо отсутствии зарегистрированных граждан (Форма № 4) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- копии личных документов (копии паспортов всех членов семьи все страницы, где есть записи, свидетельство о рождении, свидетельство о заключении или расторжении брака, свидетельство о перемени имени) с одновременным предоставлением оригиналов документов;

- сведения об отсутствии либо наличии жилых помещений, находящихся на праве собственности из Нефтеюганского подразделения филиала по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра ФГУП «Ростехинвентаризация» на заявителя и членов семьи;

- документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают основания владения и пользования жилым помещением; в случае обращения взыскания на жилое помещение - соответствующее решение суда; в иных случаях, предусмотренных законодательством, решений соответствующих уполномоченных органов;

- акт обследования жилищно-бытовых условий, оформленный с участием представителя Администрации сельского поселения Сентябрьский, запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- акт фактического проживания в специализированном (маневренном) жилом помещении, оформленный с участием представителя Администрации сельского поселения Сентябрьский, запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- выписка из лицевого счета на занимаемое жилое помещение, квитанции об отсутствии задолженности по оплате за найм жилого помещения и коммунальные услуги.

Предоставленный неполный перечень документов, является основанием для отказа в приеме документов и рассмотрении вопроса о предоставлении жилого помещения по договору специализированного (маневренного) найма.

Основанием освобождения жилого помещения является истечение срока, на который заключен договор найма жилого помещения, специализированного (маневренного) фонда или утраты оснований предоставления специализированного фонда.

4.4. Жилищный фонд коммерческого использования

Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются для заселения работников федеральных и государственных органов, не обеспеченных жилыми помещениями на территории сельского поселения Сентябрьский и иных категорий граждан, не состоящих в трудовых отношениях с бюджетными учреждениями и муниципальными предприятиями.

По договорам коммерческого найма предоставляются жилые помещения, в домах жилого фонда деревянного исполнения, отнесенные правовым актом Администрации сельского поселения Сентябрьский к жилищному фонду коммерческого использования. Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение, в виде отдельной квартиры (или) комнаты. В коммерческий найм может быть передан жилой дом либо его часть.

Рассмотрение вопроса о предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческому найму, принимается комиссией по жилищным вопросам Администрации и оформляется распоряжением Администрации сельского поселения на основании следующих документов:

- заявление гражданина на имя Главы сельского поселения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

- ходатайство руководителя федерального или государственного органа, или предприятия иной формы собственности на предоставление жилого помещения;

- копия приказа (решения) о назначении на должность федерального или государственного служащего, или договор о трудовых отношениях (для иной категории граждан);

- справка о составе семьи с места жительства (Форма № 3) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- справка о наличии, либо отсутствии зарегистрированных граждан (Форма № 4) запрашивается в рамках межведомственного взаимодействия;

- копии личных документов (копии паспортов всех членов семьи все страницы, где есть записи, свидетельство о рождении, свидетельство о заключении или расторжении брака, свидетельство о перемени имени) с одновременным предоставлением оригиналов документов;

- сведения об отсутствии либо наличии жилых помещений, находящихся на праве собственности из Нефтеюганского подразделения филиала по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра ФГУП «Ростехинвентаризация» на заявителя и членов семьи.

Предоставленный неполный перечень документов, является основанием для отказа в приеме документов и рассмотрении вопроса о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

За пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования наниматели обязаны своевременно вносить плату за найм в размере, установленном действующими муниципальными нормативно-правовыми актами.

Договор коммерческого найма заключается на срок не более пяти лет, в основе договора – добровольное соглашение сторон, принцип свободы договора.

Основанием освобождения жилого помещения является истечение срока, на который заключен договор коммерческого найма жилого помещения.

В случае расторжения или прекращения трудового договора с организацией, представившей ходатайство о предоставлении жилого помещения, наниматель данного жилого помещения обязан в 3-дневный срок освободить и сдать наймодателю жилое помещение коммерческого жилищного фонда по акту в надлежащем состоянии.

**5.Норма предоставления и учетная норма площади жилых помещений, находящихся на территории сельского поселения Сентябрьский**

1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя, из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма:

• 18 квадратных метров общей площади жилого помещения - на одного члена семьи из двух и более человек, жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем на 12 квадратных метров общей площади предоставляемого жилого помещения;

• 33 квадратных метра общей площади жилого помещения - на одиноко проживающего человека. При этом одиноко проживающий человек - это гражданин, самостоятельно ведущий домашнее хозяйство, не имеющий других родственников, зарегистрированных совместно с ним по месту жительства. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем на 12 квадратных метров общей площади предоставляемого жилого помещения, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру.

**•** 33 квадратных метров общей площади жилого помещения – на гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей указанную норму предоставления, но не более на 12 квадратных метров общей площади предоставляемого жилого помещения.

• Не более чем 12 квадратных метров общей площади дополнительной жилой площади предоставляемого жилого помещения гражданам, чьи заболевания входят в перечень Постановления Правительства РФ от 21.12.2004 N 817 "Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь".

2. Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого, определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях и равен 12 квадратным метрам общей площади на человека.

3. Норма предоставления площади жилого помещения по договору коммерческого найма не лимитируется и определяется соглашением сторон.

**6. Порядок предоставления жилых помещений**

**муниципального жилищного фонда по договорам мены**

6.1. Собственникам, проживающим в непригодных для проживания жилых помещениях, при наличии в муниципальном образовании свободного жилищного фонда, предоставляются жилые помещения по договорам мены с оплатой разницы между рыночной стоимостью приобретаемого жилья и рыночной стоимостью отчуждаемого жилья (жилого помещения, подлежащего сносу).

Рыночная стоимость жилого помещения, подлежащего сносу определяется сторонами согласно отчету, об оценке рыночной стоимости жилого помещения, подготовленной в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость приобретаемого жилья (жилого помещения муниципального образования, предлагаемого к мене) определяется сторонами согласно отчету, об оценке рыночной стоимости жилого помещения, подготовленной в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», но не превышающей стоимость приобретенного жилого помещения, в рамках муниципального контракта участия в долевом строительстве многоквартирных домов (с условием приобретение жилых помещений – квартир в муниципальную собственность) сельского поселения Сентябрьский и безвозмездно принятого муниципального имущества (квартир) на основании постановления Администрации Нефтеюганского района в муниципальную собственность сельского поселения Сентябрьский.

Жилое помещение по договору мены предоставляется вне зависимости от количества комнат, а так же площади ранее занимаемого непригодного для проживания жилого помещения, с рассрочкой оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения на срок 10 лет.

6.2. Муниципальное образование предоставляет выкупную цену собственникам жилых помещений, в случае если они не изъявили желание на предоставление жилого помещения по договору мены, путем перечисления денежных средств на банковский счет собственника.

6.3. Размер выкупной цены определяется сторонами согласно отчету, об оценке рыночной стоимости жилого помещения, подготовленной в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с учетом требований ст.32 Жилищного Кодекса».