****

**Муниципальное образование**

**Сельское поселение Сентябрьский**

**Нефтеюганский район**

**Ханты-Мансийский автономный округ – Югра**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕНТЯБРЬСКИЙ**

**РЕШЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 14.10.2021 | № | 167 |

п. Сентябрьский

О внесении изменений в решение Совета депутатов сельского поселения Сентябрьский от 02.02.2017 года № 212 «Об утверждении Положенияо порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский»

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом № 210-ФЗ от 27.07.2010 «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», 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 Сентябрьский 4 созыва р е ш и л:

1. Внести изменения в Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский, утвержденное решением Совета депутатов сельского поселения Сентябрьский 02.02.2017 года № 212 следующие изменения:

1) Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский изложить в новой редакции согласно приложению 1.

2. Настоящее решение втсупает в силу после официального опубликования.

3. Настоящее решение подлежит опубликованию в бюллетене «Сентябрьский вестник» и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления сельского поселения Сентябрьский.

Глава поселения А.В. Светлаков

Приложение № 1

к решению № 167 от 14.10.2021 года

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 N 131-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 N 25 «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 предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса Российской Федерации жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- 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 и 2 настоящего пункта.

1.4. Управление муниципальным жилищным фондом, входящим в состав муниципальной собственности, от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления в рамках компетенции, установленной Уставом муниципального образования сельское поселение Сентябрьский, настоящим Положением и иными нормативными актами, определяющими статус этих органов. Администрация сельского поселения Сентябрьский в отношении муниципального жилищного фонда осуществляет функции собственника.

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 в себя:

- 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 приобретение 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:

2.1.1. Утверждает порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, который включает в себя:

- определение порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- установление размера 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;

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

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

2.2. Глава сельского поселения Сентябрьский:

Представляет сельское поселение во взаимоотношениях с органами местного самоуправления других муниципальных образований, органами государственной власти, гражданами и организациями, без доверенности действует от имени сельского поселения в сфере управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

2.3. Администрация сельского поселения Сентябрьский, от имени муниципального образования сельское поселение Сентябрьский выполняет следующие функции:

-ведет учет муниципального жилищного фонда;

-владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством в порядке, определенном решением Совета поселения, 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 жилищно-бытовой комиссии;

- 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 жилищно-бытовой комиссии;

- выступает наймодателем по договорам найма муниципального жилищного фонда;

- согласовывает переустройство и перепланировку помещения в многоквартирном доме;

- 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 N 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 жилищную комиссию. Положение о жилищной комиссии и состав комиссии утверждается постановлением Администрации сельского поселения Сентябрьский.

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;

- 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 соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ханты – Мансийского автономного округа – Югры и муниципального образования сельское поселение Сентябрьский.

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.

Рассмотрение вопроса о предоставлении гражданам жилых помещений по социальному, служебному, маневренному, коммерческому найму принимается жилищной комиссией Администрации и оформляется распоряжением Администрации сельского поселения, и в порядке, предусмотренном регламентом по предоставлению соответствующей муниципальной услуги.

4.2. Социальный жилищный фонд

4.2.1. 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 поселения наличия предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 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 специалисту по учету и распределению жилья 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 совершения действий и гражданско-правовых сделок, в том числе 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 Российской Федерации, 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, осуществляется в порядке, предусмотренном регламентом по предоставлению соответствующей муниципальной услуги.

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

4.2.3. 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.

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

4.2.5. Жилые помещения могут быть переданы в порядке приватизации в собственность гражданам, проживающим в жилых помещениях, по договорам социального в соответствии с законодательством о приватизации жилищного фонда.

4.3. Специализированный (служебный) жилищный фонд

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

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 бюджетные учреждения Ханты - Мансийского автономного округа - Югры 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).

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. 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 наём в размере, установленном действующими муниципальными нормативно-правовыми актами.

4.4. Специализированный (маневренный) жилищный фонд

4.4.1. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам:

- в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

- 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;

- у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

- у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- 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.

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

4.5. Жилищный фонд коммерческого использования

4.5.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются, при наличии в муниципальном образовании свободного жилищного фонда:

- 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;

- гражданам, являющимся инвалидами - колясочниками 1, 2 группы, в том числе детям-инвалидам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, не имеющим иного жилого помещения на территории Российской Федерации и не производившим ухудшение своих жилищных условий в течение 5 предшествующих лет;

- гражданам, в связи с переселением их из аварийных многоквартирных домов, принятых в муниципальную собственность как бесхозяйные объекты жилищного фонда (бараки), проживавшие до момента принятия в реестр муниципальной собственности жилого помещения как бесхозяйного объекта.

По договорам коммерческого найма предоставляются жилые помещения, 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 наём может быть передан жилой дом либо его часть.

За пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования наниматели обязаны своевременно вносить плату за наём 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

5.1. 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 дополнительной общей площади предоставляемого жилого помещения гражданам, чьи заболевания входят в перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную площадь, утвержденный приказом Минздрава России от 30.11.2012 N 991н «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь».

5.2. 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.

5.3. Норма предоставления площади жилого помещения по договору коммерческого найма:

- не более 12 квадратных метров общей площади жилого помещения - на одного члена семьи из двух и более человек, может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на семью, но не более чем на 12 квадратных метров общей площади предоставляемого жилого помещения;

- не более 33 квадратных метра общей площади жилого помещения - на одиноко проживающего человека. Жилое помещение может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем на 12 квадратных метров общей площади предоставляемого жилого помещения.

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 размером возмещения за отчуждаемое жилье определенного сторонами согласно отчету, об оценке рыночной стоимости жилого помещения, подготовленной в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также с учетом требований ч.7 ст.32 Жилищного Кодекса.

6.2. Собственникам жилых помещений предоставляется рассрочка оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения на срок 10 лет и оплатой первоначального взноса в размере 10% (десять процентов) от разницы в стоимости жилых помещений, при соблюдении одновременно следующих условий:

- не имеющим в собственности или по договору социального найма другого жилого помещения на территории Российской Федерации;

- не производившие ухудшение своих жилищных условий в течение 5 предшествующих лет.

6.3. Собственникам, являющиеся инвалидами - колясочниками 1, 2 группы, в том числе дети-инвалиды, а также наличия в составе семьи собственника инвалида - колясочника 1, 2 группы, в том числе детей-инвалидов к которым относятся, проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника, нетрудоспособные иждивенцы, при наличии в муниципальном образовании свободного жилищного фонда, предоставляются жилые помещения по договорам мены с оплатой разницы между рыночной стоимостью приобретаемого жилья и размером возмещения за отчуждаемое жилье определенного сторонами согласно отчету, об оценке рыночной стоимости жилого помещения, подготовленной в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также с учетом требований ч.7 ст.32 Жилищного Кодекса, предоставляется рассрочка оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения на срок 10 лет и оплатой первоначального взноса в размере 5% (пять процентов) от разницы в стоимости жилых помещений, при соблюдении одновременно следующих условий:

- не имеющим в собственности или по договору социального найма другого жилого помещения на территории Российской Федерации;

- наличия заключения об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

- не производившие ухудшение своих жилищных условий в течение 5 предшествующих лет.

6.4. 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 N 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.

7. Порядок отчуждения жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельское поселение Сентябрьский

7.1. Настоящий Порядок определяет условия отчуждения жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в собственности муниципального образования сельское поселение Сентябрьский, за исключением жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении (далее - жилые помещения)

Отчуждение жилых помещений осуществляется в случае совершения сделки купли-продажи жилого помещения гражданами, занимающими эти помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в собственности муниципального образования сельское поселение Сентябрьский и относящимися к следующим категориям граждан:

- наниматель и (или) члены семьи нанимателя, являющиеся инвалидами - колясочниками 1, 2 группы, в том числе дети-инвалиды, проживающие в занимаемом жилом помещении, предоставленном по договору коммерческого найма, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, не имеющие иного жилого помещения на территории Российской Федерации и не производившие ухудшения своих жилищных условий в течение 5 предшествующих лет;

- граждане, которым были предоставлены жилые помещения по договорам коммерческого найма, в связи с переселением их из аварийных многоквартирных домов, принятых в муниципальную собственность как бесхозяйные объекты жилищного фонда (бараки), не имеющие иного жилого помещения на территории Российской Федерации, не производившие ухудшения своих жилищных условий в течение 5 предшествующих лет и проживавшие до момента принятия в реестр муниципальной собственности жилого помещения как бесхозяйного объекта;

- граждане, которым были предоставлены жилые помещения по договорам коммерческого найма, в связи с переселением их из аварийных многоквартирных домов, принятых в муниципальную собственность как бесхозяйные объекты жилищного фонда (бараки), проживавшие до момента принятия в реестр муниципальной собственности жилого помещения как бесхозяйного объекта;

- наниматель, имеющий трудовой стаж в организациях, финансируемых   
за счет бюджетных средств любого уровня не менее 15 лет и проживающий   
в занимаемом жилом помещении, предоставленном по договору коммерческого найма, не менее 10 лет.

7.2. Граждане, изъявившие желание приобрести занимаемое жилое помещение и соответствующие указанной категории настоящего Порядка направляют заявление в Администрацию сельского поселения Сентябрьский с приложениями следующих документов:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя (паспорт) с предъявлением оригинала;

- копии документов, подтверждающие категорию граждан.

Документы, подтверждающие отсутствие у граждан в собственности жилых помещений на территории Российской Федерации, запрашиваются специалистом Администрации сельского поселения Сентябрьский.

В течение 15 рабочих дней со дня регистрации заявления об отчуждении жилого помещения жилищная комиссия Администрации сельского поселения Сентябрьский (далее-Комиссия) выносит одно из следующих решений:

- об отчуждении жилого помещения в собственность граждан;

- об отказе в отчуждении жилого помещения в собственность граждан.

Основаниями для отказа в отчуждении жилого помещения в собственность гражданину являются:

- не предоставление документов, предусмотренных Порядком;

- не соответствие указанной категории настоящего Порядка;

- предоставления нанимателем заведомо ложных сведений.

Решение об отказе в отчуждении жилого помещения в собственность граждан направляется заявителю в десятидневный срок с даты принятия решения на почтовый адрес, указанный в заявлении, либо выдается лично заявителю в форме простого уведомления.

Администрация сельского поселения Сентябрьский организовывает проведение оценки стоимости жилого помещения, готовит проект муниципального правового акта о заключении договора купли-продажи жилого помещения и проект договора купли-продажи.

Администрация сельского поселения Сентябрьский в течение 30 рабочих дней со дня принятия муниципального правового акта о заключении договора купли-продажи жилого помещения заключает договор купли-продажи.

Договор купли-продажи жилого помещения заключается с учетом положений, предусмотренных статьей 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, для продажи жилых помещений.

Сторонами по договору купли-продажи жилого помещения являются Администрация сельского поселения Сентябрьский, с одной стороны, и наниматель жилого помещения, с другой стороны.

7.3. Гражданами, указанными в абзаце 3, 5 и 6 п. 7.1. настоящего Положения оплата по договору купли-продажи осуществляется с рассрочкой оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения на срок 10 лет и оплатой первоначального взноса в размере 10% (десять процентов) от стоимости жилого помещения.

Рыночная стоимость приобретаемого жилья определяется сторонами согласно отчету, об оценке рыночной стоимости жилого помещения, подготовленной в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.1998 N 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.

7.4. Гражданами, указанными в абзаце 4 п. 7.1. оплата по договору купли-продажи осуществляется с рассрочкой оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения на срок 10 лет.

Рыночная стоимость приобретаемого жилья определяется сторонами согласно отчету, об оценке рыночной стоимости жилого помещения, подготовленной в соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", но не превышающей 30% (тридцати процентов) 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.

**Пояснительная записка**

**к решению «О внесении изменений в решение Совета депутатов сельского поселения Сентябрьский от 02.02.2017 года № 212 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Сентябрьский»**

На основании требования прокруатуры Нефтеюганского района, внесены изменения в решение совета депутатов № 212 от 02.02.2017 года: конкретезированы условия согласно 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Внесение изменений в решение Совета депутатов не повлечет дополнительных расходов из бюджета поселения