Описание: Герб

**Муниципальное образование сельское поселение Усть-Юган**

**Нефтеюганский муниципальный район**

**Ханты-Мансийский автономный округ – Югра**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**УСТЬ-ЮГАН**

**ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | № |  |

п. Усть-Юган

Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Усть-Юган

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «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 Ханты - Мансийского автономного округа - Югры от 06.07.2005 № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре», Уставом муниципального образования сельское поселение Усть-Юган Нефтеюганского муниципального района, Совет депутатов

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить [Положение](%5Cl%20Par29%20%20%5C) о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Усть-Юган, согласно приложению к настоящему решению.
2. Считать утратившими силу следующие решения Совета депутатов сельского поселения Усть-Юган:

от 29.09.2015 № 156 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган»;

от 31.10.2017 № 319 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 29.09.2015 № 156 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган»;

от 02.08.2018 № 382 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 29.09.2015 № 156 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган»;

от 16.08.2018 № 386 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 29.09.2015 № 156 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган»;

от 29.04.2019 № 55 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 29.09.2015 № 156 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган»;

от 24.03.2020 № 131 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 29.09.2015 № 156 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган»;

от 22.05.2020 № 142 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 29.09.2015 № 156 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган»;

от 25.09.2020 № 168 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 29.09.2015 № 156 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган».

3. Настоящее решение подлежит опубликованию (обнародованию) в бюллетене «Усть-Юганский вестник» и размещению на официальном сайте органов местного самоуправления сельского поселения Усть-Юган в сети «Интернет».

1. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).
2. Контроль за выполнением настоящего решения оставляю за собой.

И.о. главы сельского

поселения Усть-Юган Н.А. Щербакова

Приложение

к решению Совета депутатов

сельского поселения Усть-Юган

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ УСТЬ-ЮГАН**

1. **Общие положения**

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Усть-Юган (далее - Положение), разработано в соответствии с

[Конституцией Российской Федерации](kodeks://link/d?nd=9004937"\o"’’Конституция Российской Федерации (с изменениями на 4 октября 2022 года)’’Конституция Российской Федерации от 12.12.1993Статус: действующая редакция (действ. с 05.10.2022)),

[Гражданским кодексом Российской Федерации](kodeks://link/d?nd=9027690&point=mark=00000000000000000000000000000000000000000000000000DD20Q9"\o"’’Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1 - 453) (с изменениями на 14 апреля 2023 года) (редакция, действующая с 28 апреля 2023 года)’’Кодекс РФ от 30.11.1994 N 51-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 28.04.2023)),

[Жилищным кодексом Российской Федерации](kodeks://link/d?nd=901919946&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000007D20K3"\o"’’Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)’’Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 09.05.2023)),

[Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»](kodeks://link/d?nd=901876063&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000007D20K3"\o"’’Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации (с изменениями на 6 февраля 2023 года)’’Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 01.03.2023)), Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 06.07.2005 № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты - Мансийском автономном округе-Югре»,

[Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»](kodeks://link/d?nd=901964649"\o"’’Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями (с изменениями на 7 ноября 2019 года) ...’’Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25Статус: недействующий  (действ. с 04.02.2006 по 28.02.2022)),

[Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»](kodeks://link/d?nd=901966143"\o"’’Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и ...’’Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 N 42Статус: действующая редакция (действ. с 29.07.2016)) с целью установления единого механизма управления и предоставления жилых помещений в муниципальном жилищном фонде сельского поселения Усть-Юган.

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](kodeks://link/d?nd=901919946&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000007D20K3"\o"’’Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)’’Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 09.05.2023)) 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 Усть-Юган, настоящим Положением и иными нормативными актами, определяющими статус этих органов. Администрация сельского поселения Усть-Юган 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.

1. **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 округа-Югры, Уставом сельского поселения Усть-Юган.

2.2. Глава сельского поселения Усть-Юган:

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 Усть-Юган, от имени муниципального образования сельское поселение Усть-Юган 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 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 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 № 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 Усть-Юган создает жилищно-бытовую комиссию. Положение о жилищно-бытовой комиссии и состав комиссии утверждается нормативным актом Администрации сельского поселения.

1. **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 Усть-Юган.

1. **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 жилищно-бытовой 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 наличия предусмотренных

[Жилищным кодексом Российской Федерации](kodeks://link/d?nd=901919946&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000007D20K3"\o"’’Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)’’Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 09.05.2023)) 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 Усть-Юган по договорам социального найма, граждане должны вновь представить в Администрацию сельского поселения Усть-Юган 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 Усть-Юган.

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 пункте 4 части 1

[статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации](kodeks://link/d?nd=901919946&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000008QI0M7"\o"’’Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)’’Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 09.05.2023)), 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 найм 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 Усть-Юган:

- 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 Усть-Юган:

- 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 найм 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 Усть-Юган и иных категорий граждан, не состоящих в трудовых отношениях с бюджетными учреждениями и муниципальными предприятиями;

- гражданам, являющимися инвалидами - колясочниками 1, 2 группы, в том числе дети-инвалиды, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, не имеющие иного жилого помещения на территории Российской Федерации и не производившие 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;

- лицам, проработавшим в тылу в период с 22 июня 1941 года по 9 мая1945 года не менее шести месяцев, исключая период работы на временно оккупированных территориях СССР, а также лицам, награжденным орденами и медалями СССР за самоотверженный труд в период Великой Отечественной войны (далее - труженики тыла);

- лицам проживающим, в самовольных постройках, возведенных на земельном участке на территории сельского поселения Усть-Юган, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта.

- иностранным гражданам, прибывшим из республики Украина, Луганской Народной Республики, Донецкой Народной Республики.

По договорам коммерческого найма предоставляются жилые помещения, отнесенные правовым актом Администрации сельского поселения Усть-Юган 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.

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.

С иностранными гражданами, прибывшими из республики Украина, Луганской Народной Республики, Донецкой Народной Республики договор найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается до истечения срока действия временного удостоверения личности лица без гражданства в Российской Федерации.

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.

1. **Норма предоставления и учетная норма площади жилых помещений, находящихся на территории сельского поселения Усть-Юган**

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](kodeks://link/d?nd=901919946&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000008QI0M7"\o"’’Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)’’Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 09.05.2023)). 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 № 991н «Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь»](kodeks://link/d?nd=902387268"\o"’’Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь (с изменениями на 5 сентября 2019 года)’’Приказ Минздрава России от 30.11.2012 N 991нСтатус: действующая редакция (действ. с 18.10.2019)).

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.

1. **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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](kodeks://link/d?nd=901713615"\o"’’Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 19 декабря 2022 года)’’Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 19.12.2022)), а также с учетом требований ч.7

[ст.32 Жилищного Кодекса](kodeks://link/d?nd=901919946&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000008PE0LS"\o"’’Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)’’Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 09.05.2023)).

6.2. Собственникам жилых помещений 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 условии отсутствия в собственности или по договору социального найма другого жилого помещения на территории Российской Федерации.

6.2.1. В случае наличия у собственника жилого помещения в собственности или по договору социального найма иных жилых помещений в многоквартирных домах на территории сельского поселения Усть-Юган, которые признаны аварийными и подлежащими сносу в установленном законодательством Российской Федерации порядке на момент вынесения решения жилищно-бытовой комиссии администрации сельского поселения Усть-Юган о предоставлении собственнику жилого помещения на условиях договора мены, собственнику 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.

6.3. Собственникам, являющихся 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](kodeks://link/d?nd=901713615"\o"’’Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 19 декабря 2022 года)’’Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 19.12.2022)), а также с учетом требований ч.7

[ст.32 Жилищного Кодекса](kodeks://link/d?nd=901919946&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000008PE0LS"\o"’’Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)’’Кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 09.05.2023)), 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»](kodeks://link/d?nd=901966282"\o"’’Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения ...’’Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47МДС от 28.01.2006 N 13-21.2007Статус: действующая редакция (действ. с 07.10.2022));

- 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](kodeks://link/d?nd=901713615"\o"’’Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 19 декабря 2022 года)’’Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 19.12.2022)), 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 Усть-Юган и безвозмездно принятого муниципального имущества (квартир) на основании постановления Администрации Нефтеюганского района в муниципальную собственность сельского поселения Усть-Юган.

1. **Порядок отчуждения жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельское поселение Усть-Юган**

7.1. Настоящий Порядок определяет условия отчуждения жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган, 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 это помещение по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в собственности муниципального образования сельское поселение Усть-Юган 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;

- труженики тыла, не имеющие жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности на территории Российской Федерации, не производившие ухудшение своих жилищных условий в течении 5 предшествующих лет;

- лица проживающие и зарегистрированные по месту жительства, либо установившие в судебном порядке факт проживания до 01.01.2012 года, в самовольных постройках, возведенных на земельном участке на территории сельского поселения Усть-Юган, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, не имеющие жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности на территории Российской Федерации, не производившие ухудшение своих жилищных условий в течение одного предшествующего года.

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

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

2) копии документов, подтверждающие категорию граждан;

Документы, подтверждающие отсутствие у граждан в собственности жилых помещений на территории Российской Федерации, запрашиваются специалистами Администрации сельского поселения Усть-Юган.

В течение 15 рабочих дней со дня регистрации заявления об отчуждении жилого помещения жилищно-бытовая комиссия Администрации сельского поселения Усть-Юган (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:

- непредставление документов, предусмотренных Порядком;

- несоответствие 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 Усть-Юган 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 Усть-Юган 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](kodeks://link/d?nd=9027703&point=mark=000000000000000000000000000000000000000000000000008QU0M7"\o"’’Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (статьи 454 - 1109) (с изменениями на 8 июля 2021 года) (редакция, действующая с 1 января 2022 года)’’Кодекс РФ от 26.01.1996 N 14-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 01.01.2022)), для продажи жилых помещений.

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

7.3. Гражданами, указанными в абзаце 3 и 5 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 5% (пять 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](kodeks://link/d?nd=901713615"\o"’’Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 19 декабря 2022 года)’’Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 19.12.2022)), но не превышающей стоимость приобретенного жилого помещения, в рамках муниципального контракта участия в долевом строительстве многоквартирных домов (с условием приобретения жилых помещений-квартир в муниципальную собственность) сельского поселения Усть-Юган и безвозмездно переданного муниципального имущества (квартир) на основании постановления Администрации Нефтеюганского района в муниципальную собственность сельского поселения Усть-Юган в ином случае от оценки рыночной стоимости.

7.4. Гражданами, указанными в абзаце 4, 6 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](kodeks://link/d?nd=901713615"\o"’’Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 19 декабря 2022 года)’’Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 19.12.2022)), 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 Усть-Юган и безвозмездно принятого муниципального имущества (квартир) на основании постановления Администрации Нефтеюганского района в муниципальную собственность сельского поселения Усть-Юган, в ином случае от оценки рыночной стоимости.

7.5. Гражданами, указанными в абзаце 7 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](kodeks://link/d?nd=901713615"\o"’’Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 19 декабря 2022 года)’’Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 19.12.2022)), но не превышающей 30% (тридцать 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 Усть-Юган и безвозмездно принятого муниципального имущества (квартир) на основании постановления Администрации Нефтеюганского района в муниципальную собственность сельского поселения Усть-Юган, в ином случае от оценки рыночной стоимости.

7.6. В случае отнесения граждан, проживающих и зарегистрированных по месту жительства, либо установившим в судебном порядке факт проживания), в самовольных постройках, возведенных на земельном участке на территории сельского поселения Усть-Юган, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта к одной из следующих категорий:

1. граждане, проживающие и зарегистрированные по месту жительства (установившие в судебном порядке факт проживания), в указанных постройках, до 01.01.1995 г.;

2. пенсионеры по старости (по возрасту), проживающие и зарегистрированные по месту жительства (установившие в судебном порядке факт проживания), в указанных постройках не менее пятнадцати календарных лет;

3. граждане, состоящие в списках очередности граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма из муниципального жилищного фонда.

Оплата по договору купли-продажи осуществляется с рассрочкой оплаты стоимости приобретаемого жилого помещения на срок 5 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 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](kodeks://link/d?nd=901713615"\o"’’Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 19 декабря 2022 года)’’Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗСтатус: действующая редакция (действ. с 19.12.2022)), но не превышающей 5% (пять процентов) стоимости приобретенного жилого помещения, в рамках муниципального контракта участия в долевом строительстве многоквартирных домов (с условием приобретение жилых помещений-квартир в муниципальную собственность) сельского поселения Усть-Юган и безвозмездно принятого муниципального имущества (квартир) на основании постановления Администрации Нефтеюганского района в муниципальную собственность сельского поселения Усть-Юган, в ином случае от оценки рыночной стоимости.

1. **Заключительные положения**

8.1. Граждане, переселяемые из жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, расположенных в домах, признанных аварийными, и граждане, переселяемые из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, расположенных в домах, признанных аварийными, в целях недопущения оставления животных без присмотра по прежнему месту жительства либо в иных местах при переселении обязаны:

- осуществить учет (регистрацию) домашних животных, находящихся у них во владении, в территориальном подразделении Ветеринарной службы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

- уведомить органы местного самоуправления либо территориальное подразделение Ветеринарной службы Ханты-Мансийского автономного округа-Югры о принятом решении в отношении домашнего животного.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту решения Совета депутатов сельского**

**поселения Усть-Юган «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом сельского поселения Усть-Юган»**

Приведен в соответствие на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона № 210-ФЗ от 27.07.2010 «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», Закона Ханты - Мансийского автономного округа - Югры от 06.07.2005 № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе-Югре», Устава сельского поселения Усть-Юган в связи с изменением порядка отчуждения жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельское поселение Усть-Юган.