

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ПОНОМАРЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПОНОМАРЕВСКОГО РАЙОНА  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**  
четвертый созыв

РЕШЕНИЕ  
РС - 35/4

28.03.2024

№ 128

**Об утверждении Положения "О порядке управления  
и распоряжения муниципальным жилищным фондом  
муниципального образования Пономаревский сельсовет"**

В соответствии с пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьей 5 Устава муниципального образования Пономаревский сельсовет Пономаревского района Оренбургской области, Совет депутатов муниципального образования Пономаревский сельсовет РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение "О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования Пономаревский сельсовет".

2. Возложить контроль за исполнением настоящего решения на постоянную бюджетно-экономическую комиссию.

3. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования и подлежит размещению на официальном сайте.

Председатель Совета депутатов

А.А. Толкачев

Глава МО Пономаревский сельсовет

М.В. Барышев



**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке управления и распоряжения**  
**муниципальным жилым фондом муниципального образования**  
**Пономаревский сельсовет**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования Пономаревский сельсовет (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ, Уставом муниципального образования Пономаревский сельсовет Пономаревского района Оренбургской области и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области, муниципального образования Пономаревский сельсовет.

1.2. Положение определяет порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования муниципального образования Пономаревский сельсовет (далее - муниципальный жилищный фонд).

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

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд;
- жилищный фонд коммерческого использования.

1.4. В состав муниципального жилищного фонда входят все жилые дома и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципального образования Пономаревский сельсовет, в том числе:

- завершенные строительством или реконструированные за счет средств федерального, областного и местного бюджетов и введенные в эксплуатацию в установленном порядке;
- перешедшие в собственность муниципального образования Пономаревский сельсовет в порядке, установленном законодательством;
- признанные жилыми помещениями после перевода нежилых помещений в жилые помещения в установленном порядке.

1.5. муниципальному образованию Пономаревский сельсовет, как собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

1.6. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

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

местного самоуправления.

1.7. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами бюджета муниципального образования Пономаревский сельсовет.

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

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

- для приобретения жилых помещений в муниципальную собственность муниципального образования Пономаревский сельсовет в целях обеспечения жилищных прав граждан, нуждающихся в жилых помещениях;

- для проведения технической инвентаризации и формирования пакета документов для государственной регистрации права собственности за муниципальным образованием Пономаревский сельсовет на жилые помещения муниципального жилищного фонда;

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

1.9. В сфере управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом администрация муниципального образования Пономаревский сельсовет (далее – МО Пономаревский сельсовет):

- осуществляет распоряжение муниципальным жилищным фондом в соответствии с действующим законодательством, Уставом муниципального образования Пономаревский сельсовет и настоящим Положением;

- обеспечивает ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, за исключением указанных в пункте 1.11 настоящего Положения;

- обеспечивает ведение в установленном порядке учета и регистрации документов об обмене жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

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

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

- осуществляет предоставление гражданам жилых помещений специализированного жилищного фонда по договору найма специализированного жилого помещения и в установленных законом случаях;

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

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

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

1.10. В сфере жилищных отношений МО Пономаревский сельсовет:

- является получателем финансовых и материальных ресурсов в рамках реализации на территории муниципального образования Пономаревский сельсовет действующего законодательства, государственных программ Российской Федерации, государственных программ Оренбургской области, муниципальных программ муниципального образования Пономаревский сельсовет по обеспечению граждан жильем в пределах своей компетенции;

- разрабатывает проекты муниципальных программ муниципального образования Пономаревский сельсовет в пределах своей компетенции, участвует в их реализации;

- осуществляет функции заказчика работ по сносу аварийного жилищного фонда

муниципального образования Пономаревский сельсовет;

- осуществляет контроль за поступлением денежных средств в бюджет муниципального образования Пономаревский сельсовет в виде платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем).

## **2. Формирование и учет муниципального жилищного фонда**

### **2.1. Общие положения**

2.1.1. Муниципальный жилищный фонд формируется путем:

- принятия жилых помещений в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством, в том числе на основании судебных решений, а также жилых помещений, признанных бесхозными;

- приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

- строительства жилых домов за счет средств бюджета муниципального образования Пономаревский сельсовет;

- перевода нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Пономаревский сельсовет, в жилые помещения муниципального жилищного фонда;

- использования иных способов приобретения жилых помещений в муниципальную собственность муниципального образования Пономаревский сельсовет, установленных действующим законодательством.

2.1.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в Реестре муниципального имущества муниципального образования Пономаревский сельсовет, ведение которого осуществляется МО Пономаревский сельсовет.

### **2.2. Порядок приобретения жилых помещений для формирования муниципального жилищного фонда**

2.2.1. Приобретаемые по гражданско-правовым сделкам жилые помещения должны отвечать требованиям, предусмотренным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года N 47.

2.2.2. В случае приобретения жилых помещений во вновь построенных объектах недвижимости путем заключения договоров купли-продажи или долевого участия в строительстве указанные жилые помещения должны сопровождаться необходимым пакетом сопроводительной документации организации-застройщика.

2.2.3. Возмездное приобретение жилых помещений для формирования муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

2.2.4. Муниципальным заказчиком при осуществлении закупок по приобретению жилых помещений для формирования муниципального жилищного фонда является администрация муниципального образования Пономаревский сельсовет.

## **3. Муниципальный жилищный фонд социального использования**

3.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Оренбургской области.

3.2. От имени муниципального образования Пономаревский сельсовет наймодателем

по договорам социального найма жилых помещений в муниципальном жилищном фонде выступает Администрация муниципального образования Пономаревский сельсовет, которая также осуществляет учет и регистрацию заключенных договоров социального найма.

3.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются малоимущим гражданам, признанным по установленным действующим законодательством Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, а также отдельным категориям граждан в рамках реализации отдельных государственных полномочий.

3.4. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

3.5. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании постановления администрации муниципального образования Пономаревский сельсовет.

3.6. Постановление администрации муниципального образования Пономаревский сельсовет о предоставлении жилого помещения по договору социального найма является основанием для заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный указанным постановлением.

#### **4. Специализированный жилищный фонд**

##### **4.1. Порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда**

4.1.1. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда муниципального образования Пономаревский сельсовет относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

4.1.2. Жилые помещения в специализированном жилищном фонде предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в муниципальном образовании Пономаревский сельсовет.

4.1.3. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются на основании решения постановления администрации муниципального образования Пономаревский сельсовет.

4.1.4. Постановление администрации муниципального образования Пономаревский сельсовет о предоставлении жилого помещения по договору социального найма является основанием для заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный указанным постановлением.

4.1.4. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.1.5. Регистрация граждан по месту жительства (пребывания) в жилых помещениях специализированного жилищного фонда муниципальном образовании Пономаревский

сельсовет, а также выселение граждан из жилых помещений специализированного жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.1.8. Договор найма специализированного жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения, а также в иных, предусмотренных действующим жилищным законодательством случаях.

4.1.9. В случае расторжения или прекращения договора найма специализированного жилого помещения наниматель указанного жилого помещения обязан в месячный срок освободить и сдать наймодателю помещение по акту в надлежащем состоянии.

4.1.10. В случае отказа освободить такое помещение указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных действующим жилищным законодательством.

4.1.11. Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным, предусмотренным действующим законодательством основаниям.

Переход права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу, влечет за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником - нанимателем такого жилого помещения.

## **4.2. Особенности предоставления служебных жилых помещений**

Особенности и порядок предоставления служебных жилых помещений установлены Решением Совета депутатов муниципального образования Пономаревский сельсовет от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_ "Об утверждении Порядка предоставления служебных жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда и Перечня категорий граждан, которым могут предоставляться служебные жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда.

## **4.3. Особенности предоставления жилых помещений в маневренном жилищном фонде**

4.3.1. Под маневренным жилищным фондом муниципального образования Пономаревский сельсовет (далее - маневренный фонд) понимаются жилые помещения специализированного жилищного фонда, предназначенные для временного проживания граждан в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3.2. Жилые помещения в маневренном фонде предоставляются гражданам на основании постановления администрации муниципального образования Пономаревский сельсовет по договору найма специализированного жилого помещения.

Данное решение принимается:

- на основании постановления (распоряжения) уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Пономаревский сельсовет или должностного лица о капитальном ремонте и (или) реконструкции объекта муниципального

жилищного фонда (при предоставлении жилых помещений маневренного фонда гражданам в связи с капитальным ремонтом и (или) реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма);

- на основании заявлений граждан;
- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.3. На основании постановления администрации муниципального образования Пономаревский сельсовет между гражданином (нанимателем) и администрацией муниципального образования Пономаревский сельсовет (наймодателем) заключается договор найма специализированного жилого помещения, который является основанием для вселения в предоставленное жилое помещение специализированного жилищного фонда муниципального образования Пономаревский сельсовет.

Предоставление жилого помещения маневренного фонда осуществляется по акту приема-передачи, подписанному сторонами договора найма.

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

4.4.4. Санитарное состояние и техническое состояние предоставляемого жилого помещения маневренного фонда фиксируется в акте приема-передачи.

4.4.5. При освобождении жилого помещения маневренного фонда гражданам необходимо сдать жилое помещение представителю наймодателя.

В случае отказа граждан от подписания указанного акта в нем делается соответствующая запись.

## **5. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда**

5.1. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, законностью и эффективностью его использования осуществляется соответствующей комиссией, положение о которой утверждено постановлением муниципального образования Пономаревский сельсовет от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_ "О создании комиссии по контролю за использованием муниципального жилищного фонда муниципального образования Пономаревский сельсовет".

## **6. Защита прав муниципального образования Пономаревский сельсовет в отношении муниципального жилищного фонда**

6.1. Защита прав муниципального образования Пономаревский сельсовет в отношении муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и муниципальными нормативными правовыми актами.

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