



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ БЕЛОРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛОРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА

от 25.01.2014

№ 69

город Белореченск

Об утверждении Порядка формирования и использования маневренного жилищного фонда Белореченского городского поселения Белореченского района

В соответствии с Федеральным законом от 26 января 2006 г. № 42-ФЗ «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений», Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, руководствуясь статьей 32 Устава Белореченского городского поселения Белореченского района, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Порядок формирования и использования маневренного жилищного фонда Белореченского городского поселения Белореченского района (прилагается).
2. Настоящее постановление обнародовать в установленном порядке.
3. Контроль за выполнением постановления возложить на начальника управления экономического развития администрации Белореченского городского поселения С.А.Сердюкову.
4. Постановление вступает в силу со дня его официального обнародования.

Глава Белореченского
городского поселения



А.В.Абрамов

Приложение
к постановлению администрации
Белореченского городского
поселения Белореченского района
от 25.01.2011 № 69

ПОРЯДОК
формирования и использования
маневренного жилищного фонда
Белореченского городского поселения
Белореченского района

1. Общие положения

Настоящий Порядок формирования и использования маневренного жилищного фонда Белореченского городского поселения Белореченского района (далее – Порядок) разработан в соответствии с гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений», в целях установления порядка формирования и использования маневренного жилищного фонда Белореченского городского поселения Белореченского района и его предоставления отдельным категориям граждан.

Маневренный жилищный фонд Белореченского городского поселения Белореченского района (далее также маневренный жилищный фонд, маневренный фонд), - совокупность жилищных помещений, предоставляемых для временного проживания отдельным категориям граждан, установленным законодательством, по договорам найма жилых помещений маневренного фонда.

В рамках настоящего Порядка к маневренному жилищному фонду Белореченского городского поселения Белореченского района (далее - жилые помещения) относятся:

- многоквартирные дома;
- квартиры, части квартир;
- дома, части домов;
- жилые помещения в общежитиях;
- служебные жилые помещения;
- жилые помещения маневренного фонда.

Использование муниципального жилого помещения в качестве жилого помещения маневренного жилищного фонда допускается только после отнесения

такого жилого помещения к маневренному жилищному фонду Белореченского городского поселения Белореченского района.

Включение жилого помещения в маневренный жилищный фонд и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании постановления администрации Белореченского городского поселения Белореченского района (далее – администрация).

Жилые помещения маневренного жилищного фонда подлежат учету в администрации.

Отнесение жилых помещений к маневренному жилищному фонду допускается, если они свободны от регистрации и проживания в нем граждан и иных обременений прав на жилое помещение.

Жилые помещения, отнесенные к маневренному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства, быть благоустроенными применительно к условиям проживания в границах Белореченского городского поселения Белореченского района.

Жилые помещения по договорам найма жилых помещений маневренного фонда предоставляются гражданам из расчета не менее 9 кв. метров жилой площади на 1 человека.

Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений маневренного жилищного фонда, осуществляет администрация.

В период временного проживания на предоставленной жилой площади наниматель не вправе осуществлять переустройство и перепланировку без соответствующего согласования с администрацией.

Вселение граждан в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Регистрация граждан, вселяемых в жилое помещение маневренного фонда, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, в наем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом.

Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в соответствии с действующим законодательством.

2. Порядок использования маневренного жилищного фонда

Жилые помещения маневренного фонда предоставляются для временного проживания:

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

- гражданам, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;
- гражданам, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- иным гражданам в случаях, предусмотренных законодательством.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании постановления администрации о предоставлении такого жилого помещения.

Для заключения договора используется типовый договор найма жилого помещения, который утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».

В договоре найма жилого помещения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации определяются права и обязанности наймодателя (администрации Белореченского городского поселения Белореченского района), нанимателя и членов его семьи.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

- с гражданами, которым предоставляется в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма - до завершения капитального ремонта или реконструкции такого дома;
- с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание - до завершения расчетов с такими гражданами;
- с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном Жилищном кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда в случаях и порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации - до завершения расчета с такими гражданами;
- с гражданами, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции до завершения расчетов с ними гражданами, либо до предоставления им жилых помещений, но не более чем на два года;
- с иными категориями граждан в случаях, предусмотренных законодательством, на сроки, предусмотренные законодательством.

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

По истечению срока действия договора найма жилого помещения маневренного фонда граждане, временно вселенные в жилое помещение освобождают такое жилое помещение по акту приема-передачи, который подписывается после проверки администрацией состояния жилого помещения.

Для постановки на учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилого помещения маневренного фонда по договору найма жилого помещения маневренного фонда, гражданин подает в администрацию заявление. К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий);
- 2) документы, подтверждающие состав семьи заявителя;
- 3) документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи;
- 4) документы, подтверждающие факты утраты жилого помещения в результате обращения взыскания на это жилое помещение (представляются гражданами, указанными в пункте 3 настоящего Порядка);
- 5) документы, подтверждающие факт нахождения жилого помещения в непригодном для проживания состоянии в результате чрезвычайных ситуаций (предоставление гражданами указанными в пункте 3 настоящего Порядка);

Администрация в рамках межведомственного взаимодействия получает следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объектов недвижимости. Документы, указанные в настоящем пункте, заявитель в праве представить по собственной инициативе;

- справка из ГУП КК «Крайтехинвентаризация» о наличии в собственности жилых помещений на всех членов семьи, достигших 18-летнего возраста (в случае оформления права собственности на жилое помещение до января 1997 года);

- документы, подтверждающие состав семьи заявителя (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, свидетельство о рождении).

Документы, указанные в пункте 3, предоставляются в копиях с предоставлением оригиналов.

Заявление рассматривается в 30-дневный срок со дня регистрации в администрации.

Постановление об отказе в принятии на учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений маневренного фонда, администрацией принимается в случаях если:

- 1) не предоставлены документы, предусмотренные настоящим Положением;
- 2) представленные документы, которые не подтверждают право соответствующих граждан на предоставление жилого помещения маневренного фонда в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка.

Граждане вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа местного самоуправления, должностного лица, муниципального служащего, если считают, что нарушены их права и свободы. Граждане вправе обратиться непосредственно в суд.

Граждане - наниматели и члены их семей обязаны использовать жилое помещение маневренного фонда только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Самовольное переселение с одной комнаты (квартиры) в другую, а также заселение лиц, не включенных в договор найма жилого помещения маневренного фонда, не допускается.

При переселении граждан в жилое помещение маневренного фонда договор социального найма по месту постоянного проживания не расторгается, при этом граждане освобождаются от выполнения обязанностей по этому договору с момента их отселения до момента обратного вселения на прежнее место жительства или предоставления иного жилого помещения.

Граждане, заселившиеся в жилые помещения маневренного фонда, обязаны в установленном порядке вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги для граждан, проживающих в маневренном фонде, устанавливаются по действующим ценам и тарифам и не может превышать размер платы за проживание для нанимателей муниципального жилого фонда.

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

Контроль за соблюдением условий договора найма жилого помещения маневренного фонда осуществляется администрацией.

В случае проведения капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда администрация с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащим капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

3. Порядок формирования маневренного жилищного фонда.

Методика расчета потребности необходимого объема маневренного жилищного фонда

Маневренный жилищный фонд формируется в результате:

- передачи в муниципальную собственность жилых помещений, расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- перехода жилого помещения в муниципальную собственность в порядке наследования выморочного имущества;

- перехода жилых помещений в собственность муниципального образования во исполнение судебных постановлений;
- совершения иных сделок по оформлению жилых помещений в собственность Белореченского городского поселения Белореченского района, в том числе в результате купли-продажи, исполнения договоров дарения, безвозмездной передачи.

С целью формирования маневренного жилищного фонда администрация проводит:

- ежегодный мониторинг потребности в предоставлении маневренного жилищного фонда;
- разрабатывает и утверждает план формирования или приобретения жилых помещений на плановый период (не менее 3 лет);
- формирует список граждан, подлежащих обеспечению жильем маневренного жилищного фонда, на плановый период;
- рассчитывает потребность необходимого объема маневренного жилищного фонда по формуле:

$$S = (Д \times Н) + (Д1 \times Н1) + (Д2 \times Н2) + (Д3 \times Н3) + (Д4 \times Н4), \text{ где:}$$

S - общая площадь жилых помещений, формирование или приобретение которой необходимо в следующем году (кв. м.);

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

Д1 - количество граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

Д2 - количество граждан, подлежащих переселению в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

Д3 - количество граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

Д4 - количество иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством Н, Н1, Н2, Н3, Н4 - норма предоставления жилья для соответствующей категории граждан (кв. м.);

- разрабатывает и утверждает «дорожную карту» по формированию маневренного жилищного фонда до утверждения бюджета на следующий год и плановый период;
- предусматривает денежные средства местного бюджета на эксплуатацию и содержание маневренного жилищного фонда.

4. Выселение граждан из жилых помещений

В случае прекращения или расторжения договора найма жилого помещения маневренного фонда по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, граждане, занимающие данные жилые помещения, обязаны их освободить в течение 10 дней.

В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других помещений, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя (администрации) допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действие которых он отвечает;
- систематические нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание как в одном жилом помещении, так и в соседних жилых помещениях;
- использование жилого помещения не по назначению.

5. Заключительные положения

К правоотношениям, не урегулированным настоящим Порядком, применяются нормы действующего законодательства.

Начальник управления
экономического развития
администрации Белореченского
городского поселения



С.А.Сердюкова