



Российская Федерация
Московская область
Совет депутатов
городского округа Фрязино

РЕШЕНИЕ

от 03.02.2021

№ 41/10

О принятии Положения «О
распоряжении жилыми
помещениями
муниципального жилищного
фонда городского округа
Фрязино Московской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа Фрязино Московской области, рассмотрев обращение Главы городского округа Фрязино о принятии Положения «О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда городского округа Фрязино Московской области»,

Совет депутатов городского округа Фрязино **решил:**

1. Принять положение о распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда городского округа Фрязино Московской области (прилагается).
2. Направить настоящее решение Главе городского округа Фрязино для подписания и опубликования.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на депутата Новаковича А.Г.

Председатель Совета депутатов
городского округа Фрязино

Глава городского округа Фрязино

_____ Е.В. Романова

_____ Д.Р. Воробьев

Положение
о распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда
городского округа Фрязино Московской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьей 40 Конституции Российской Федерации, статьями 215, 671-688 Гражданского кодекса Российской Федерации, с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Фрязино Московской области.

1.2. Настоящее Положение разработано в целях обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище и регулирования жилищных правоотношений на территории городского округа Фрязино.

1.3. Настоящее Положение устанавливает порядок распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда городского округа Фрязино Московской области, полномочия Администрации городского округа Фрязино при формировании данного фонда в зависимости от целей его использования.

1.4. Муниципальный жилищный фонд городского округа Фрязино Московской области представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу Фрязино Московской области.

1.5. В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд городского округа Фрязино подразделяется на следующие группы:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан;

3) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, которые используются муниципальным образованием для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в [пунктах 1 и 2](#) настоящей части.

2. Формирование муниципального жилищного фонда в зависимости от целей использования

2.1. Муниципальный жилищный фонд формируется за счет жилых помещений, построенных или приобретенных за счет бюджетных средств (федерального, областного, местного бюджетов), получаемых во исполнение договоров и соглашений на инвестиционное строительство, договоров и контрактов, заключенных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также, жилых помещений освобождающихся в связи с выбытием нанимателей или полученных в результате гражданско-правовых сделок, перехода в порядке наследования по закону в собственность городского округа Фрязино, жилых помещений, относящихся к выморочному имуществу, перехода жилых помещений в собственность городского округа Фрязино, перехода жилых помещений в собственность городского округа Фрязино во исполнение судебных актов.

2.2. Долевое распределение жилых помещений муниципального жилищного фонда в зависимости от целей использования, подлежащих предоставлению в очередном календарном году, утверждается Советом депутатов городского округа Фрязино.

3. Предоставление жилых помещений по договору социального найма

3.1. Жилые помещения по договору социального найма предоставляются:

3.1.1. гражданам состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма:

1) малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, имеющим место жительства на территории городского округа Фрязино;

2) гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 марта 2005 года;

3) гражданам, указанным в [части 1 статьи 1](#) Закона Московской области № 125/2006-ОЗ "Об обеспечении жилыми помещениями за счет средств федерального бюджета отдельных категорий ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов".

3.1.2. Гражданам, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями, приобретенными муниципальным образованием за счет и в пределах лимита средств федерального бюджета и бюджета Московской области в порядке и на условиях, установленных федеральным законодательством и правовыми актами Московской области.

3.1.3. Гражданам, проживающим в коммунальной квартире и имеющим право на предоставление по договору социального найма освободившихся жилых помещений в данной коммунальной квартире на основании части 1 или части 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.4. Гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда в рамках исполнения договоров, заключенных в соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.1.5. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, в случаях:

- дом, в котором находится жилое помещение подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для муниципальных нужд;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- жилое помещение признано непригодным для проживания и ремонту или реконструкции не подлежит;

- в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;

- жилое помещение муниципального жилищного фонда подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом от 30.11.2010 № 327-ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности";

- выселения граждан из жилых помещений в судебном порядке по основаниям, установленным частью 4 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации в зависимости от решения суда.

3.2. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, осуществляется в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет,

за исключением граждан, указанных в подпунктах 3.1.3 и 3.1.4 настоящей статьи, а также в части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3. Списки граждан, состоящих на учете, подлежат размещению с соблюдением требований, установленных Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных", на официальном сайте городского округа Фрязино Московской области.

3.4. Норма предоставления общей площади жилого помещения гражданам, указанным в подпункте 3.1.1 настоящей статьи, устанавливается решением Совета депутатов городского округа Фрязино.

3.5. Норма предоставления общей площади жилого помещения гражданам, указанным в подпункте 3.1.2 настоящей статьи, устанавливается в порядке и на условиях, установленных федеральным законодательством.

3.6. Общая площадь жилого помещения, предоставляемого гражданину и проживающим совместно с ним членам его семьи, выселяемым в судебном порядке, в соответствии со статьей 90 Жилищного кодекса Российской Федерации, составляет не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека, что соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

3.7. При предоставлении жилого помещения по договору социального найма гражданам, указанным в подпункте 3.1.1 настоящей статьи, учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом Московской области от 12.12.2005 № 260/2005-ОЗ "О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма" период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма.

3.8. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются только на членов семьи, состоящих на учете или имеющих право состоять на данном учете.

3.9. При получении жилого помещения по договору социального найма граждане обязаны освободить жилое помещение, ранее занимаемое по договору социального найма, за исключением случаев предоставления жилого помещения в дополнение к имеющемуся.

3.10. Перед принятием администрацией городского округа Фрязино решения о предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма, граждане представляют в администрацию городского округа Фрязино документы, предусмотренные п. 3 статьи 2.1 Закона Московской области от 12.12.2005 № 260/2005-ОЗ "О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма".

4. Предоставление жилых помещений по договорам найма специализированного жилищного фонда

4.1. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются гражданам и членам их семей по договорам найма служебного жилого помещения, договорам найма жилого помещения в общежитии, договорам найма маневренного фонда, договорам найма жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

4.2. Использование жилого помещения в качестве жилого помещения специализированного жилищного фонда допускается только после включения такого помещения в специализированный жилищный фонд. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из

указанного фонда осуществляются на основании постановления Главы городского округа Фрязино в пределах количества жилых помещений, установленных в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Положения.

4.3. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений специализированного жилищного фонда, по договорам найма специализированных жилых помещений за плату во владение и пользование для временного проживания в них.

4.4. Специализированные жилые помещения предоставляются по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям в порядке, установленном Советом депутатов городского округа Фрязино.

4.5. До 01 марта очередного календарного года Отдел жилищной политики администрации городского округа Фрязино, на основании предложений Управления образования администрации городского округа Фрязино, организаций здравоохранения, осуществляет подготовку проекта постановления Главы городского округа Фрязино по перечню наиболее востребованных профессий (специальностей) в городском округе Фрязино Московской области.

4.6. Решение о предоставлении специализированных жилых помещений утверждается постановлением Главы городского округа Фрязино на основании решения жилищной комиссии при администрации городского округа Фрязино.

4.7. Жилые помещения в общежитиях и жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека.

4.8. Специализированные жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей предоставляются площадью не менее 27 квадратных метров общей площади жилого помещения.

4.9. Договоры найма служебного жилого помещения и жилого помещения в общежитии заключаются на период трудовых отношений нанимателя. Прекращение трудовых отношений нанимателя является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения или найма жилого помещения в общежитии.

4.10. Руководители учреждений (работодатели) обязаны в течение 3 рабочих дней в письменной форме информировать администрацию городского округа Фрязино о прекращении трудовых отношений с работником, которому предоставлено специализированное жилое помещение.

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

4.12. Договор найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей заключается на пять лет. Решение, принятое органом опеки и попечительства в соответствии с Порядком выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 13.02.2013 № 75/5, о заключении договора социального найма является основанием для расторжения договора найма специализированного жилого помещения.

4.13. В период с 15 января по 1 марта очередного календарного года Отдел жилищной политики администрации городского округа Фрязино проводит проверку оснований для дальнейшего проживания гражданина и членов его семьи в специализированном жилом помещении путем истребования у работодателя, гражданина и членов его семьи документов, а также запросов сведений из Росреестра о зарегистрированных правах гражданина, членов

семьи на жилые помещения, расположенные на территории Российской Федерации, и совершенных с ними сделках.

4.14. Списки граждан - работников соответствующих организаций в качестве нуждающихся в предоставлении специализированных жилых помещений в хронологической последовательности принятия на учет согласовываются руководителями организаций и заместителем главы администрации городского округа Фрязино ежегодно до 1 марта.

4.15. В случаях расторжения (прекращения) договора найма специализированного жилого помещения граждане, которым было предоставлено специализированное жилое помещение, и члены их семей обязаны освободить жилое помещение.

4.16. Специализированные жилые помещения могут быть исключены из состава специализированного жилищного фонда городского округа Фрязино Московской области в соответствии с постановлением Главы городского округа Фрязино с учетом решения жилищной комиссии при администрации городского округа Фрязино.

4.17. При принятии решения об исключении служебного жилого помещения, жилого помещения в общежитии, жилого помещения маневренного фонда из состава специализированного жилищного фонда учитывается необходимость сохранения массива специализированных жилых помещений в объеме, соответствующем их целевому назначению в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Положения.

4.18. При принятии решения об исключении из специализированного жилищного фонда жилого помещения, предоставленного детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детям, оставшимся без попечения родителей учитывается решение, принятое органом опеки и попечительства.

5. Предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма

5.1. Наем жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями в целях проживания граждан.

5.2. Объектом договора найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма) является изолированное жилое помещение без ограничения его размеров (квартира или комната с долей в праве на места общего пользования), пригодное для проживания, отвечающее предъявляемым к жилым помещениям требованиям и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта, включенное в жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования городской округ Фрязино.

5.3. Использование жилого помещения в качестве жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования допускается только после включения такого помещения в жилищный фонд коммерческого использования. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании постановления Главы городского округа Фрязино в пределах количества жилых помещений, установленных в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Положения.

5.4. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются:

- гражданам, обеспеченными жилыми помещениями в городском округе Фрязино менее учетной нормы, состоящим в трудовых отношениях с органами местного самоуправления, муниципальными предприятиями и учреждениями городского округа Фрязино, государственными учреждениями в сфере здравоохранения, расположенными на территории городского округа Фрязино, сотрудникам правоохранительных органов, прокуратуры, Следственного комитета, работникам сферы ЖКХ городского округа Фрязино,

- гражданам, признанным нуждающимися в предоставлении жилых помещений в установленном порядке в городском округе Фрязино,
- гражданам, находящимся в трудной жизненной ситуации.

5.5. Постановление Главы городского округа Фрязино о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора коммерческого найма.

5.6. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий 5 лет.

5.7. Решение о заключении с нанимателем договора коммерческого найма на новый срок принимается постановлением Главы городского округа Фрязино с учетом решения жилищной комиссии при администрации городского округа Фрязино.

5.8. Контроль за исполнением нанимателем условий договора, полнотой и своевременным поступлением в бюджет городского округа Фрязино доходов от сдачи в наем жилого помещения осуществляет Отдел жилищной политики администрации городского округа Фрязино.

6. Предоставление жилых помещений по договору купи-продажи

6.1. В качестве объектов продажи могут быть жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

6.2. Продажа жилых помещений фонда коммерческого использования может осуществляться в случаях:

- когда общая площадь жилого помещения, поступившего в муниципальную собственность, значительно превышает размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, определяемый в соответствии со статьей 57 ЖК РФ, что ведет к нерациональному распоряжению муниципальным имуществом или нарушению порядка очередности предоставления жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

- когда жилые помещения, переданные в муниципальную собственность, не отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства для постоянного проживания граждан и требуют больших капитальных вложений;

- в соответствии с частью 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Продажа жилых помещений осуществляется путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) или без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством (по основанию 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.4. Решение о продаже конкретных жилых помещений принимается Главой городского округа Фрязино.

6.5. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования зачисляются в бюджет городского округа Фрязино.

6.6. Вопросы предоставления жилых помещений по договору купли-продажи рассматриваются жилищной комиссией при администрации городского округа Фрязино, протокол комиссии утверждается постановлением Главы городского округа Фрязино.

6.7. Стоимость жилых помещений, входящих в муниципальный жилищный фонд, предоставляемых гражданам по договору купли-продажи, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" на основании экспертной оценки рыночной стоимости жилого помещения, проводимой независимым оценщиком.

6.8. Организатором торгов жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования выступает Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Фрязино с привлечением органа, уполномоченного

Правительством Московской области на осуществление функций по организации и проведению торгов.

Продавцом муниципальных жилых помещений выступает Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Фрязино.