**РЕШЕНИЕ ГОРОДСКОГО СОВЕТА НОВОСИБИРСКА ОТ 28.09.2005 № 94**

"О ПОЛОЖЕНИИ О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ, НАХОДЯЩИМСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА"

Официальная публикация в СМИ:

"Вечерний Новосибирск", № 202, 18.10.2005

Вступает в силу со дня официального опубликования (пункт 2 данного документа), за исключением пункта 7.1.2 Положения, вступающего в силу после принятия городским Советом решения об установлении методики расчета платы за жилые помещения в общежитиях муниципального жилищного фонда (пункт 3 данного документа).

**ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НОВОСИБИРСКА**

**РЕШЕНИЕ**

**от 28 сентября 2005 г. № 94**

**О ПОЛОЖЕНИИ О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ**

**ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ, НАХОДЯЩИМСЯ В СОБСТВЕННОСТИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

--> примечание.

В настоящее время действует Устав г. Новосибирска, принятый Решением городского Совета Новосибирска от 27.06.2007 № 616. Норма, аналогичная норме, содержавшейся в статье 30, содержится в статье 35.

В связи с введением в действие с 01.03.2005 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьей 30 Устава города Новосибирска, городской Совет решил:

1. Принять Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования города Новосибирска (приложение).

2. Решение вступает в силу со дня опубликования.

3. Пункт 7.1.2 Положения о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования города Новосибирска, вступает в силу после принятия городским Советом решения об установлении методики расчета платы за жилые помещения в общежитиях муниципального жилищного фонда.

4. Опубликовать Решение в газете "Вечерний Новосибирск".

5. Контроль за исполнением Решения возложить на постоянную комиссию городского Совета по муниципальной собственности (Люлько А.Н.).

Глава городского самоуправления

В.Ф.ГОРОДЕЦКИЙ

Приложение к Решению городского Совета от 28.09.2005 № 94

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ,

НАХОДЯЩИМСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования города Новосибирска (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", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области, городского Совета, Уставом города Новосибирска.

1.2. Положение определяет порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в собственности муниципального образования города Новосибирска (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. Муниципальному образованию городу Новосибирску как собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

От имени муниципального образования города Новосибирска права собственника в пределах предоставленных им полномочий осуществляют: городской Совет, глава городского самоуправления - мэр Новосибирска (далее по тексту - мэр), мэрия города (далее по тексту - мэрия).

1.5. Органами, уполномоченными управлять и распоряжаться жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, являются мэр и мэрия.

Структурными подразделениями мэрии, уполномоченными управлять жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, являются департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города, комитет по жилищным вопросам, комитет жилищно-коммунального хозяйства и администрации районов города в пределах своих полномочий.

Глава администрации района города является уполномоченным лицом по управлению муниципальным жилищным фондом, находящимся на территории района.

1.6. Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

формирование и учет муниципального жилищного фонда;

заключение сделок с жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

защиту прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда;

иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к компетенции органов городского самоуправления.

1.7. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы в наем в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть переданы в аренду, обменены, отчуждены, в том числе в порядке приватизации, в соответствии с действующим законодательством.

1.8. В состав муниципального жилищного фонда входят следующие жилые дома и жилые помещения:

зарегистрированные в качестве объектов недвижимого имущества, принадлежащие муниципальному образованию городу Новосибирску, в том числе:

завершенные строительством или реконструированные за счет средств бюджета города и принятые в эксплуатацию в установленном порядке;

перешедшие в установленном законодательством порядке в собственность города Новосибирска;

признанные жилыми помещениями после перевода нежилого помещения в жилое помещение в установленном порядке.

1.9. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами бюджета города Новосибирска.

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

для финансирования жилищного строительства, в том числе реконструкции, капитального ремонта;

для предоставления в установленном порядке жителям города, нуждающимся в жилых помещениях, субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

для предоставления гражданам жилых помещений в связи со сносом домов, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

для обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;

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

2. Полномочия органов городского самоуправления,

их структурных подразделений и должностных лиц мэрии

по вопросам управления и распоряжения жилыми

помещениями муниципального жилищного фонда

2.1. Представительный орган городского самоуправления - городской Совет:

определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

принимает планы и программы, направленные на обеспечение жильем граждан;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством, а также Уставом города Новосибирска.

2.2. Глава городского самоуправления - мэр:

управляет и распоряжается муниципальным жилищным фондом в соответствии с действующим законодательством, Уставом города и настоящим Положением;

осуществляет общее руководство структурными подразделениями мэрии, муниципальными унитарными предприятиями и муниципальными учреждениями по вопросам управления и распоряжения жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

распоряжается средствами бюджета города, направленными на управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом;

издает правовые акты по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

принимает решения об изъятии жилых помещений при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;

признает в установленном порядке жилые помещения муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

принимает решения об отнесении жилых помещений муниципального жилищного фонда к специализированному жилищному фонду или к жилищному фонду коммерческого использования, а также об исключении жилых помещений из указанных фондов в порядке, установленном законодательством;

выступает продавцом жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе во исполнение целевых программ по улучшению жилищных условий граждан; доля указанного муниципального жилищного фонда не должна превышать 25% от общей площади жилых помещений, подлежащей распределению в течение года;

осуществляет иные полномочия в порядке, установленном действующим законодательством и решениями городского Совета.

2.3. Мэрия города:

разрабатывает проекты планов и программ, направленных на обеспечение жильем граждан;

владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством в порядке, определяемом городским Советом;

решает вопросы создания, приобретения, использования жилых помещений муниципального жилищного фонда;

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

2.4. Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города в пределах своих полномочий:

участвует в разработке проектов планов и программ, направленных на обеспечение жильем граждан;

осуществляет контроль за исполнением правовых актов по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

осуществляет иные полномочия, установленные муниципальными правовыми актами.

2.5. Комитет по жилищным вопросам мэрии в пределах своих полномочий:

принимает участие в разработке проектов программ строительства жилья на территории города;

разрабатывает проекты целевых программ, направленных на обеспечение жильем граждан, и реализует их выполнение;

осуществляет управление по реализации программ переселения граждан из ветхого и аварийного муниципального жилищного фонда;

осуществляет подготовку документов для распределения жилых помещений муниципального жилищного фонда с учетом реализации программ, размера бюджетных ассигнований, ввода новых и заселения освободившихся жилых помещений и направление их на предоставление гражданам жилых помещений;

оформляет документы на отчуждение жилых помещений муниципального жилищного фонда;

оформляет документы для государственной регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения в установленном порядке;

осуществляет иные полномочия, установленные муниципальными правовыми актами.

2.6. Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии в пределах своих полномочий:

осуществляет управление и содержание муниципального маневренного фонда;

осуществляет подготовку решений о предоставлении гражданам жилых помещений маневренного фонда в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

обеспечивает соблюдение порядка заселения и освобождения жилых помещений маневренного фонда;

осуществляет иные полномочия, предусмотренные муниципальными правовыми актами.

2.7. Администрация района города (далее по тексту - администрация) в пределах своих полномочий:

участвует в разработке проектов программ по обеспечению жильем граждан и в их реализации;

обеспечивает соблюдение порядка заселения и освобождения жилых помещений муниципального жилищного фонда;

организует эксплуатацию муниципального жилищного фонда на территории района;

осуществляет контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда на территории района;

от имени мэрии осуществляет защиту прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда;

осуществляет иные полномочия, установленные муниципальными правовыми актами.

2.8. Глава администрации района:

осуществляет общее руководство администрацией района;

управляет муниципальным жилищным фондом, находящимся на территории района, в пределах компетенции, определяемой муниципальными правовыми актами;

выступает наймодателем по договорам социального найма, найма жилого помещения в общежитии и найма служебного жилого помещения.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

3.1. Муниципальный жилищный фонд формируется путем:

передачи жилых помещений в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством;

приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам.

3.2. Порядок приобретения жилых помещений в муниципальную собственность определяется действующим законодательством.

3.3. Жилые дома и жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в Реестре муниципального имущества города Новосибирска.

3.4. Порядок ведения Реестра и учета жилых домов и жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется решением городского Совета.

4. Норма предоставления и учетная норма площади

жилого помещения

4.1. Учетная норма площади жилого помещения устанавливается в размере 12 и менее квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

4.2. Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма устанавливается в размере не менее 15 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

5. Предоставление жилых помещений по договорам

социального найма

5.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в порядке и по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.

5.2. Ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется в порядке, установленном законом Новосибирской области.

5.3. Решение о признании граждан малоимущими и о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма принимает мэр.

5.4. Полномочия наймодателя по договору социального найма жилого помещения осуществляет глава администрации района.

5.5. Учет и регистрацию договоров социального найма осуществляет администрация района.

Книга учета договоров социального найма ведется администрацией района по форме, включающей:

порядковый номер;

дату заключения договора социального найма;

фамилию, имя, отчество нанимателей и членов их семей;

адрес места жительства нанимателей и членов их семей;

дату внесения изменений в договор;

основание внесения изменений в договор;

дату расторжения договора.

5.6. Согласие (или отказ) в письменной форме на передачу в поднаем жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма, дает глава администрации района.

6. Обмен жилыми помещениями, предоставленными

по договорам социального найма

6.1. Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с письменного согласия главы администрации района на основании заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями.

6.2. Глава администрации района дает письменное согласие на обмен жилыми помещениями после проверки условий, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в соответствии с жилищным законодательством.

6.3. Учет и регистрацию документов об обмене жилыми помещениями муниципального жилищного фонда осуществляет администрация района.

6.4. Муниципальное учреждение "Городское жилищное агентство" вправе оказывать гражданам услуги по оформлению обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма.

7. Порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда

7.1. Предоставление жилого помещения в муниципальных общежитиях

7.1.1. Жилое помещение включается в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к общежитию и исключается из указанного фонда правовым актом мэра.

Пункт 7.1.2 вступает в силу после принятия городским Советом решения об установлении методики расчета платы за жилые помещения в общежитиях муниципального жилищного фонда (пункт 3 данного документа).

7.1.2. Размер платы за жилое помещение в общежитиях устанавливается в соответствии с методикой расчета, принятой решением городского Совета.

7.1.3. Жилые помещения в муниципальных общежитиях специализированного жилищного фонда предоставляются на основании решения главы администрации района с учетом мнения депутата городского Совета Новосибирска, на избирательном округе которого находится соответствующее жилое помещение.

7.1.4. Заявление гражданина о предоставлении жилого помещения в общежитии регистрируется в книге регистрации заявлений граждан, нуждающихся в предоставлении жилой площади в общежитии, по форме, установленной Новосибирской областью, для регистрации заявлений граждан, нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма.

К заявлению прилагаются:

документ или его копия, удостоверяющая личность гражданина;

выписка из домовой книги по месту жительства;

справка органов государственной регистрации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства гражданина и членов его семьи;

другие документы, предусмотренные законодательством.

Гражданин уведомляется о рассмотрении заявления в течение 30 дней.

7.1.5. Основанием для вселения в жилые помещения общежития является договор найма жилого помещения, который заключается главой администрацией района с нанимателем в течение 10 дней с момента принятия решения о предоставлении жилого помещения в общежитии. 7.1.6. Договор найма жилого помещения в общежитии заключается на период трудовых отношений, прохождения службы или обучения.

7.1.7. Договор найма жилого помещения в общежитии подлежит регистрации и учету в администрации района.

7.1.8. Жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

7.2. Предоставление служебных жилых помещений

7.2.1. Служебное жилое помещение включается в специализированный муниципальный жилищный фонд и исключается из указанного фонда правовым актом мэра.

7.2.2. Мэр вправе исключить служебное жилое помещение из специализированного жилищного фонда в следующих случаях:

при освобождении жилого помещения нанимателем и членами его семьи;

если наниматель, которому предоставлено служебное жилое помещение, состоит на учете нуждающихся в жилых помещениях и проработал в организации (или пребывал на выборной должности), предоставившей ему жилое помещение, не менее 10 лет или достиг пенсионного возраста по старости.

7.2.3. Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом местного самоуправления, муниципальным учреждением либо в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления. 7.2.4. Служебные жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются на основании решения главы администрации района с учетом мнения депутата городского Совета Новосибирска, на избирательном округе которого находится соответствующее жилое помещение.

7.2.5. Категории граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения муниципального жилищного фонда, устанавливаются мэром.

7.2.6. Основанием для вселения в служебное жилое помещение является договор найма служебного жилого помещения, который заключается главой администрации района с нанимателем в течение 10 дней с момента принятия решения о предоставлении служебного жилого помещения.

7.2.7. Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений либо нахождения на выборной должности.

Прекращение трудовых отношений либо пребывания на выборной должности является основанием для прекращения договора найма служебного жилого помещения.

7.2.8. Договоры найма служебного жилого помещения подлежат регистрации и учету в администрации района.

7.3. Предоставление жилых помещений маневренного фонда

Предоставление жилых помещений маневренного фонда осуществляется в соответствии с жилищным законодательством в порядке, предусмотренном решением городского Совета.

8. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире

8.1. Предоставление жилых помещений в коммунальной квартире осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

8.2. При освобождении жилого помещения в коммунальной квартире проживающие в ней граждане вправе обратиться в администрацию района с заявлением о предоставлении им освободившегося жилого помещения.

К заявлению прилагаются:

документы, подтверждающие право собственности или право пользования на жилое помещение заявителя:

выписка из домовой книги;

экспликация к поэтажному плану здания, выданная Новосибирским филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация";

другие документы, предусмотренные законодательством.

8.3. Подготовку документов на предоставление гражданам освободившегося жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма осуществляет администрация района. Решение о предоставлении освободившего жилого помещения принимает мэр. 8.4. Договор социального найма на освободившееся жилое помещение муниципального жилищного фонда заключает глава администрации района.

8.5. Подготовку документов на предоставление гражданам освободившегося жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору купли-продажи осуществляет комитет по жилищным вопросам.

9. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в порядке, установленном городским Советом.

10. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда

Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда осуществляет мэрия и администрация района.

11. Защита прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда

11.1. Защита прав муниципального образования в отношении муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

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

11.3. Органы городского самоуправления, осуществляющие права собственника, вправе требовать устранения нарушений их прав.