



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МР «ГУМБЕТОВСКИЙ РАЙОН»

368930, Республика Дагестан, Гумбетовский район, сел. Мехельта, тел. (8272) 26215

РЕШЕНИЕ

26 декабря 2019 г.

№ 101

с.Мехельта

Об утверждении Положения о муниципальном жилом фонде муниципального района «Гумбетовский район»

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и в целях наиболее эффективного решения задач обеспечения жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, Собрание депутатов МР «Гумбетовский район»

РЕШИЛО:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилом фонде муниципального района «Гумбетовский район» (прилагается).
2. Внести настоящее решение в нормативную правовую базу местного самоуправления муниципального района «Гумбетовский район».
3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.
4. Разместить настоящее решение на официальном сайте муниципального района «Гумбетовский район» в сети «Интернет».

Председатель собрания депутатов

М. М. Ахмедов

Глава МР «Гумбетовский район»

Х. С. Магомедов



ПОЛОЖЕНИЕ

о муниципальном жилом фонде муниципального района «Гумбетовский район».

Настоящее Положение разработано и принято в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Дагестан, муниципального района "Гумбетовский район", с учетом конституционного права граждан на жилье и законодательно закрепленных полномочий органов местного самоуправления по жилищному строительству и обеспечению граждан жильем, в целях наиболее эффективного решения задач обеспечения жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспечения возможности расселения жителей муниципального образования при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера, стимулирования работников бюджетной сферы.

Глава 1. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ФОНД МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ГУМБЕТОВСКИЙ РАЙОН»

Статья 1. Состав, назначение муниципального жилого фонда

Муниципальный жилой фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся в собственности муниципального района «Гумбетовский район», приобретаемых муниципальным образованием в результате собственного строительства, отчислений по инвестиционным контрактам на строительство коммерческого жилья, жилья, приобретаемого муниципальным образованием на вторичном рынке, поступающего в муниципальную собственность по иным законным основаниям.

В муниципальный жилой фонд включаются изолированные жилые помещения, пригодные для проживания, отвечающие предъявляемым к жилым помещениям требованиям.

Статья 2. Виды муниципального жилого фонда

1. Муниципальный жилой фонд муниципального образования состоит из:

-муниципального жилого фонда коммерческого использования, предназначенного для предоставления жилья гражданам на условиях договора найма муниципального жилого помещения (коммерческого найма);

-жилого фонда, предназначенного для предоставления гражданам на условиях социального найма в соответствии с действующим законодательством (жилой фонд социального использования);

-специализированного жилого фонда (общежития, служебные жилые помещения, жилые помещения маневренного фонда).

2. По всем видам муниципального жилого фонда ведётся муниципальный учётный реестр.

Глава 2. ЖИЛОЙ ФОНД СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 3. Основания предоставления жилых помещений на условиях социального найма

1. Жилой фонд социального использования формируется в целях обеспечения жильем на условиях договора социального найма малоимущих жителей муниципального района «Гумбетовский район», нуждающихся в улучшении жилищных условий, признанных таковыми в установленном порядке и состоящими на учете нуждающихся в администрации района до 01.03.2005 г.

Данный жилой фонд предназначен также для обеспечения жильем нуждающихся в улучшении жилищных условий, не являющихся малоимущими, но состоявшими на учете нуждающихся в предоставлении социального жилья.

2. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилья на условиях социального найма, и рассмотрение вопросов о возможности предоставления им жилья на условиях социального найма ведется администрацией муниципального района «Гумбетовский район» с учётом рекомендаций жилищной комиссии при администрации в порядке, установленном законом.

Состав жилищной комиссии и порядок ее работы утверждается главой администрации МР «Гумбетовский район».

3. Иным категориям граждан, предусмотренным законодательством Российской Федерации, жилые помещения на условиях социального найма могут быть предоставлены в случае наделения муниципального района «Гумбетовский район» государственными полномочиями на обеспечение жильем указанных категорий граждан.

Статья 4. Учетная норма и норма предоставления жилья на территории муниципального района «Гумбетовский район»

1. На территории муниципального района «Гумбетовский район» минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма (норма предоставления), составляет 18 квадратных метров общей площади на одного человека, максимальный размер предоставляемого жилья для семьи составляет 20 кв. метров общей площади жилого помещения на одного человека.

2. Размер занимаемой человеком общей площади жилого помещения на территории муниципального района «Гумбетовский район», исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью в целях принятия их на учет нуждающихся (учетная норма), составляет не более 10 квадратных метров для отдельных квартир.

Статья 5. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

1. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учёте нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий на условиях социального найма, в порядке очерёдности, исходя из времени принятия на учёт.

Примечание: граждане, принятые на учёт до 01.03.2005г. сохраняют право состоять на учёте, право на внеочередное или первоочередное предоставление жилых помещений, вне зависимости от уровня доходов.

2. Вне очереди жилые помещения предоставляются:

- гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту и реконструкции не подлежат;

- детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшимся без попечения родителей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приёмных семьях, детских домах семейного типа при прекращении опеки (попечительства, а также по окончании службы в рядах Вооружённых сил Российской Федерации или по возвращению из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы;

- гражданам, страдающим тяжёлыми формами хронических заболеваний, указанных в Перечне заболеваний, утверждённом Правительством Российской Федерации.

3. Решение о заселении вновь построенных жилых помещений принимается в тридцатидневный срок после приёма жилого дома в эксплуатацию.

Освободившиеся жилые помещения заселяются в двадцатидневный срок со дня их освобождения.

Не допускается заселение освободившегося непригодного для проживания жилого помещения.

4. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма принимается главой администрации с учетом рекомендаций жилищной комиссии и оформляется постановлением.

5. Жилые помещения предоставляются согласно норме предоставления на всех членов семьи, проживающих совместно, с учётом временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на получение жилого помещения. Под членами одной семьи понимаются проживающие совместно супруги, родители и их несовершеннолетние дети, совершеннолетние дети, не вступившие в брак, внуки и нетрудоспособные дедушки и бабушки. Заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

6. Жилые помещения менее нормы предоставления на одного человека не предоставляются.

7. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, учитывается площадь жилого помещения, находящегося в собственности гражданина или занимаемого его семьёй по договору.

8. Если в течение пяти лет перед получением жилого помещения на условиях социального найма гражданин произвёл отчуждение принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, или произвёл действия, приведшие к ухудшению жилищных условий, ему предоставляется жилое помещение с учётом размера жилого помещения, находившегося у него до отчуждения или до совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий.

Статья 6. Условия предоставления жилого помещения свыше норм предоставления

1. В том случае, если предоставление жилья по договору социального найма с учетом фактической площади доступного к предоставлению жилого помещения и площади ранее занимаемого жилого помещения приведет к увеличению занимаемой общей площади свыше 20 кв. метров общей площади на одного человека, предоставление жилья осуществляется с обязательным и полным освобождением ранее занимаемого жилья. В этом случае ранее занимаемое жилое помещение подлежит передаче в распоряжение муниципального образования. Передаче подлежат занимаемые гражданами жилые помещения как муниципального жилого фонда, так и находящиеся в собственности граждан, претендующих на улучшение жилищных условий.

2. При отказе лица, имеющего право на получение жилья на условиях социального найма, кого-либо из членов его семьи или проживающих совместно с ним лиц освободить занимаемое помещение, договор социального найма не заключается и жилое помещение на условиях социального найма не предоставляется. При этом рассмотрение вопроса о предоставлении указанным гражданам жилого помещения на условиях социального найма откладывается, и принимается решение о предоставлении данного жилого помещения следующим в порядке очередности лицам.

3. Жилые помещения по договору социального найма общей площадью свыше 20 кв.м., но не более 40 квадратных метров, если они представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру, могут быть предоставлены для вселения одиноких граждан или граждан, страдающих одной из тяжёлых форм хронических заболеваний, указанных в Перечне заболеваний, утверждённом Правительством Российской Федерации.

4. В случае расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя с гражданами, передавшими в соответствии с ч. 1 настоящей статьи ранее занимаемое жилое помещение в распоряжение муниципального образования, им должно быть предоставлено равноценное жилое помещение на тех же правовых основаниях.

Статья 7. Право граждан на приобретение в собственность жилья, предоставленного на условиях социального найма

1. Граждане, которым жилое помещение было предоставлено на условиях социального найма, вправе с согласия всех проживающих в помещении лиц, при условии соблюдения требований настоящего Положения и положительного заключения жилищной комиссии при администрации муниципального района «Гумбетовский район» приобрести предоставленное жилое помещение в собственность за плату.

2. В том случае, если предоставлению жилья по договору социального найма предшествовала безвозмездная передача в собственность муниципального района «Гумбетовский район» ранее занимаемого помещения, размер платы за приобретаемое жилое помещение определяется с учетом рыночной стоимости ранее переданного жилья, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Статья 8. Правила пользования жилыми помещениями, основания и порядок выселения граждан

Правила пользования жилыми помещениями, предоставленными на условиях социального найма, основания и порядок прекращения договора и выселения граждан из занимаемых помещений определяются Жилищным кодексом РФ, другими законодательными актами Российской Федерации, Республики Дагестан, договором социального найма жилого помещения.

Глава 3. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЖИЛОЙ ФОНД

Статья 9. Назначение муниципального специализированного жилого фонда

Специализированный жилой фонд муниципального района «Гумбетовский район» формируется в соответствии с требованиями раздела IV Жилищного кодекса РФ и предназначен для удовлетворения потребностей муниципального образования в обеспечении граждан общежитиями, служебными жилыми помещениями, для обеспечения возможности расселения граждан из домов, непригодных для проживания.

СЛУЖЕБНЫЙ ЖИЛОЙ ФОНД

Статья 10. Цели формирования муниципального служебного жилого фонда

Служебный жилой фонд муниципального района «Гумбетовский район» формируется при районной администрации в целях обеспечения жильем сотрудников органов местного самоуправления, муниципальных предприятий, учреждений, организаций, а в исключительных случаях иных предприятий, организаций и учреждений, имеющих важное значение для муниципального образования, имеющих обеспеченность жилыми помещениями на территории муниципального района «Гумбетовский район» менее учетной нормы, предусмотренной ст. 4 настоящего Положения.

Статья 11. Требования к служебным жилым помещениям

В качестве служебного помещения может быть предоставлено изолированное жилое помещение, отнесенное в установленном порядке к муниципальному служебному жилому фонду.

Как правило, в состав служебного жилого фонда включаются отдельные квартиры.

Предоставление служебных жилых помещений осуществляется с соблюдением норм об учетной норме жилья и норме предоставления, предусмотренных настоящим Положением для предоставления жилья по договору социального найма.

Статья 12. Учет граждан, имеющих право на получение служебных жилых помещений

1. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении служебных жилых помещений, ведёт жилищная комиссия при администрации района и рассматривает вопросы о возможности предоставления гражданам служебных жилых помещений. Состав комиссии и порядок ее работы определяется постановлением главы администрации.

2. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении служебного жилья, ведется на основании заявлений граждан. К порядку учета граждан, нуждающихся в предоставлении служебных жилых помещений, применяются правила учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилья на условиях социального найма, за исключениями, предусмотренными жилищным законодательством и настоящим Положением.

Статья 13. Порядок предоставления служебных жилых помещений

1. Рассмотрение вопроса о возможности предоставления гражданину служебного жилого помещения рассматривается комиссией при администрации с учетом наличия свободных жилых помещений муниципального служебного жилого фонда и хронологической очередности поступления заявлений.

2. По результатам рассмотрения заявления комиссией принимается заключение о возможности предоставления гражданину служебного жилого помещения в соответствии с настоящим Положением (положительное заключение) либо заключение о невозможности такого предоставления.

Заключение комиссии выносится на основании заявления гражданина, ходатайства работодателя, акта обследования жилищных условий.

Ходатайство работодателя должно содержать обязательство о письменном уведомлении лица, претендующего на получение служебного жилого помещения, об освобождении жилого помещения в случае прекращения трудовых отношений не позднее 3 дней со дня прекращения трудовых отношений.

3. При наличии положительного заключения жилищной комиссии главой муниципального района «Гумбетовский район» принимается решение о предоставлении служебного жилого помещения в форме решения, которое является основанием для заключения договора найма служебного жилого помещения.

Статья 14. Договор найма служебного жилого помещения

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам на условиях договора найма специализированного жилого помещения.

На основании постановления главы администрации муниципального района о предоставлении служебного жилья с гражданином заключается договор найма служебного жилого помещения на срок исполнения им трудовых обязанностей, в связи с которыми данное жилье было предоставлено.

Наймодателем по договору найма специализированного служебного помещения выступает муниципальное унитарное предприятие.

Договор заключается в простой письменной форме.

К условиям и порядку оплаты по договору найма служебного жилого помещения применяются положения, предусмотренные для жилого фонда социального использования.

Статья 15. Последствия прекращения трудовых отношений, в связи с которыми было предоставлено служебное жилое помещение

1. Прекращение трудовых отношений, в связи с которыми было предоставлено жилое помещение, является основанием для расторжения договора найма и выселения нанимателя и совместно проживающих с ним лиц без предоставления другого жилого помещения.

2. В случае прекращения трудовых отношений в связи с переходом гражданина на работу в другое предприятие, учреждение или организацию муниципального района «Гумбетовский район» и при наличии положительного заключения жилищной комиссии при администрации района, договор найма служебного жилого помещения не расторгается, и за нанимателем и совместно проживающими с ним лицами сохраняется право проживания в данном жилом помещении на прежних условиях.

3. Вопрос о возможности сохранения за гражданином права проживания рассматривается комиссией при администрации не позднее двух недель со дня прекращения трудовых отношений.

4. Приобретение гражданами занимаемых служебных помещений в собственность на условиях настоящей статьи возможно с предварительным исключением данных помещений из состава служебного жилого фонда решением Собрания депутатов МР «Гумбетовский район».

5. Наниматели служебных жилых помещений при продолжительности работы на предприятии, учреждении, организации, в связи с которой было предоставлено жилое служебное помещение, более 5 лет вправе приобрести его в собственность на условиях, предусмотренных главой 5 настоящего Положения.

6. Право на выкуп служебного жилого помещения на указанных условиях может быть также предоставлено проживавшим совместно с нанимателем членам его семьи в случае его гибели в период исполнения трудовых обязанностей, в соответствии с которыми данное жилое помещение было предоставлено.

7. Продажа служебных жилых помещений осуществляется в порядке, предусмотренном главой 5 настоящего Положения. Решение главы муниципального образования о продаже служебного жилого помещения является основанием для исключения его из состава муниципального служебного жилого фонда.

8. Решение об исключении служебных жилых помещений из муниципального служебного жилого фонда может быть принято главой муниципального района «Гумбетовский район» с учетом заключения жилищной комиссии и в иных случаях, в том числе в случае необходимости восполнения жилого фонда иного вида, повышения эффективности использования жилья.

9. Лица, проживающие в исключаемых из служебного жилого фонда жилых помещениях с соблюдением условий настоящего Положения, вправе при наличии предусмотренных действующим законодательством и настоящим Положением условий сохранить за собой занимаемое жилое помещение на условиях социального найма либо при наличии положительного заключения жилищной комиссии при администрации приобрести его в собственность за плату на условиях гл. 5 настоящего Положения.

Статья 16. Резервный фонд главы муниципального района «Гумбетовский район»

1. Для обеспечения возможности оперативного предоставления жилых помещений в исключительных случаях с целью удовлетворения интересов муниципального образования в кадровом комплектовании предприятий, учреждений и организаций муниципального района «Гумбетовский район», в составе муниципального служебного фонда может формироваться оперативный резервный фонд главы муниципального района «Гумбетовский район».

2. Резервный фонд формируется на основании постановления главы администрации района в объеме до 20% муниципального служебного жилого фонда.

3. Предоставление жилых помещений из данного фонда осуществляется при отсутствии возможности предоставления жилья иных имеющихся фондов.

4. Решение вопроса о предоставлении жилых помещений из данного фонда на условиях найма относится к исключительной компетенции главы администрации МР «Гумбетовский район».

5. По ходатайству лица, проживающего в жилом помещении, предоставленном из данного фонда, при наличии положительного заключения жилищной комиссии при администрации муниципального образования глава муниципального образования вправе принять решение о передаче жилого помещения в собственность за плату, на условиях, предусмотренных гл. 5 настоящего Положения.

ОБЩЕЖИТИЯ, ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ МАНЕВРЕННОГО ФОНДА

Статья 17. Состав, назначение и использование муниципальных общежитий, прекращение права пользования

1. Муниципальный жилой фонд общежитий формируется с целью обеспечения жилыми помещениями нуждающихся в жилье работников предприятий, организаций и учреждений муниципального района «Гумбетовский район» при отсутствии возможности обеспечения их служебными жилыми помещениями.

2. Жилые помещения в общежитиях предоставляются гражданам на период работы в учреждениях, предприятиях и организациях муниципального района «Гумбетовский район», в связи с которой они были предоставлены.

3. Жилые помещения в состав общежитий включаются на основании постановлений главы МР «Гумбетовский район», как правило, в виде изолированных комнат.

4. Предоставление жилых помещений в общежитиях осуществляется из расчета 6 кв. м. жилой площади на одного проживающего.

5. К основаниям, условиям и порядку предоставления жилых помещений в муниципальных общежитиях применяются нормы настоящего Положения, предусмотренные для муниципального служебного жилого фонда.

6. Жилые помещения в общежитиях не могут быть приобретены гражданами в собственность.

7. Прекращение трудовых отношений, в связи с которыми было предоставлено общежитие, является основанием для прекращения договора найма жилого помещения в общежитии.

8. Наниматели и проживающие совместно с ними лица при прекращении договора найма жилого помещения в общежитии подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных ст. 103 Жилищного кодекса РФ.

Статья 18. Жилые помещения муниципального маневренного фонда

1. Муниципальный маневренный фонд формируется в целях обеспечения потребностей муниципального образования в предоставлении гражданам жилья для временного проживания в случаях, предусмотренных ст. 95 Жилищного кодекса РФ.

Муниципальный маневренный фонд формируется на основании постановлений главы администрации муниципального образования в размере не менее 10% общего объема муниципального специализированного жилого фонда.

Жилые помещения муниципального маневренного жилого фонда предоставляются на основании постановлений главы МР «Гумбетовский район» принимаемых им самостоятельно с учетом наступления обстоятельств, предусмотренных ст. 95 Жилищного кодекса РФ. Указанные помещения предоставляются на условиях договора

найма муниципального специализированного жилого помещения на время сохранения обстоятельств, явившихся условиями для их предоставления.

2. В период отсутствия условий, предусмотренных ст. 95 Жилищного кодекса РФ, помещения муниципального маневренного жилого фонда могут использоваться для предоставления гражданам на условиях краткосрочного коммерческого найма.

В данном случае обязательным условием договора коммерческого найма является обязательство нанимателя освободить жилое помещение в пятидневный срок со дня возникновения обстоятельств, предусмотренных ст. 95 Жилищного кодекса и требующих использования помещения по его целевому назначению.

3. В период возникновения обстоятельств, предусмотренных статьей 95 Жилищного кодекса, в качестве помещений маневренного фонда могут быть использованы все свободные жилые помещения муниципального жилого фонда.

Глава 4. ЖИЛОЙ ФОНД КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 19. Состав и назначение муниципального жилого фонда коммерческого использования

1. Жилой фонд коммерческого использования муниципального района «Гумбетовский район» формируется в целях обеспечения жильем на возмездной основе жителей муниципального образования, нуждающихся в улучшении жилищных условий и не обладающих правом на предоставление жилья на условиях социального найма или найма специализированного жилого помещения.

2. Жилые помещения из фонда коммерческого использования могут быть предоставлены также и лицам, имеющим право на получение жилья на условиях социального найма до момента получения ими такого жилья.

3. Главой МР «Гумбетовский район», при наличии положительного заключения жилищной комиссии, может быть принято решение о переводе жилого помещения коммерческого жилого фонда в жилой фонд другого вида.

Статья 20. Форма предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда коммерческого использования

Жилые помещения, входящие в жилой фонд коммерческого использования, предоставляются на условиях договора найма муниципального жилого помещения (коммерческого найма).

Статья 21. Право граждан на получение жилья на условиях коммерческого найма

Право на получение жилья на условиях договора коммерческого найма имеют граждане при условии признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Удовлетворение обращений граждан о предоставлении им жилых помещений на условиях коммерческого найма осуществляется в порядке хронологической очередности их обращений.

Статья 22. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилья на условиях коммерческого найма

1. Жилищная комиссия при администрации района ведется отдельный учет граждан, претендующих на получение жилья на условиях коммерческого найма. При наличии основания для предоставления гражданину жилья на условиях социального найма он вправе одновременно состоять на учете в качестве нуждающегося в предоставлении жилья на условиях коммерческого найма и на учете нуждающихся в предоставлении жилья на условиях социального найма.

2. При рассмотрении вопроса о постановке граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилья на условиях коммерческого найма применяются правила об учетной норме жилья, предусмотренные настоящим Положением для договора социального найма.

3. Предоставление гражданам жилого помещения на условиях коммерческого найма не является основанием для исключения их из очереди нуждающихся в получении жилья на условиях социального найма.

Статья 23. Порядок предоставления жилого помещения на условиях коммерческого найма

1. При наличии оснований для предоставления жилого помещения на условиях договора найма муниципального жилого помещения и при соблюдении условий, предусмотренных настоящей главой, жилищной комиссией при главе администрации принимается положительное заключение о возможности предоставления жилого помещения.

2. На основании данного заключения главой МР «Гумбетовский район» принимается постановление о предоставлении жилого помещения, которое является основанием для заключения договора коммерческого найма муниципального жилого помещения.

Статья 24. Последствия предоставления гражданам, занимающим помещения на условиях коммерческого найма, жилых помещений из фонда социального использования

1. При предоставлении гражданам, занимающим жилое помещение на условиях коммерческого найма, жилого помещения на условиях социального найма договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению, и жилое помещение, занимаемое на условиях коммерческого найма, должно быть полностью освобождено.

2. В случае отказа нанимателя, кого-либо из членов его семьи или совместно с ним проживающих лиц освободить жилое помещение договор социального найма не заключается и жилое помещение на условиях социального найма не предоставляется.

3. Рассмотрение вопроса о предоставлении указанным лицам жилого помещения на условиях социального найма откладывается до получения письменного обязательства от всех проживающих совместно с нанимателем лиц об освобождении жилого помещения, занимаемого на условиях коммерческого найма.

Статья 25. Плата за жилье по договору коммерческого найма

1. Плата за жилье по договору коммерческого найма состоит из платы за коммерческий наем, платы за содержание и ремонт занимаемого жилья и платы за потребленные коммунальные услуги.

2. Тарифы по всем видам платежей, входящих в структуру платы за жилье по договору коммерческого найма, устанавливаются Собранием депутатов МР «Гумбетовский район».

3. Внесение платы за жилье осуществляется нанимателем самостоятельно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4. Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма может быть предоставлено гражданам в случае, если внесение нанимателем предусмотренных Жилищным кодексом РФ платежей за жилое помещение и коммунальных платежей не приведет к возникновению у него права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Статья 26. Договор коммерческого найма

1. Договор найма муниципального жилого помещения (коммерческого найма) заключается в письменной форме на срок не более 5 лет. Наймодателем по данному договору выступает муниципальный район.

2. Форма договора коммерческого найма утверждается Собранием депутатов МР «Гумбетовский район».

Статья 27. Заключение договора на новый срок

1. По истечении срока договора наниматель, добросовестно исполнявший обязанности по договору найма, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

2. В том случае, если ни одна из сторон договора не менее чем за 30 дней до истечения его срока не уведомила другую сторону о прекращении договорных отношений, договор коммерческого найма считается заключенным на новый срок на тех же условиях.

3. Положения части 2 настоящей статьи не распространяются на нанимателей, допустивших неоднократные нарушения условий договора и письменно предупредившихся о необходимости их устранения.

4. По окончании срока договора коммерческого найма, в случае отказа сторон от заключения его на новый срок проживающие лица обязаны освободить занимаемое жилое помещение в течение 14 дней с даты окончания срока договора.

Статья 28. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма

1. На нанимателя и наймодателя по договору найма муниципального жилого помещения распространяются положения ч. 1, 2 ст. 65, ч. 3 ст. 67, ст. 69, ч. 1, ч. 2 п. 3 ст. 153, 155 Жилищного кодекса РФ.

2. Наниматель по договору найма муниципального жилого помещения вправе с письменного согласия наймодателя вселять в занимаемое помещение близких родственников, к числу которых относятся дети, супруг, родители нанимателя.

3. Наймодатель вправе отказать в разрешении на вселение близких родственников, за исключением вновь родившихся детей, если в результате такого вселения общая площадь жилого помещения, приходящаяся на каждого проживающего, будет меньше учетной нормы жилья.

4. Наниматель по договору найма муниципального жилого помещения вправе при условии письменного уведомления наймодателя разрешать проживание в занимаемом помещении и временных жильцов. Срок проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев.

5. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма вправе приобрести его собственность по рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством "Об оценочной деятельности".

6. Все расходы, связанные с оценкой продаваемого жилого помещения, оформлением договора купли-продажи, регистрацией права собственности, несет приобретатель жилого помещения.

Статья 29. Расторжение договора коммерческого найма

1. Договор найма муниципального жилого помещения может быть досрочно расторгнут в любое время по инициативе нанимателя или по соглашению сторон.

2. По инициативе наймодателя договор найма муниципального жилого помещения может быть досрочно расторгнут в случаях:

а) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или проживающими с ним лицами;

б) неоднократного (два и более раза) нарушения прав и законных интересов соседей, совершенного после предупреждения о необходимости прекращения нарушений, сделанного наймодателем в письменной форме;

в) несвоевременного внесения платы за жилье, приведшей к образованию задолженности в размере, равном плате за жилье за шесть месяцев, а при краткосрочном найме - за два месяца.

3. При расторжении договора коммерческого найма наниматель и проживающие совместно с ним лица обязаны в пятидневный срок освободить занимаемое жилое помещение.

Статья 30. Ответственность за несвоевременное исполнение обязанностей по внесению платы за жилье и освобождению жилого помещения

1. Лица, виновные в несвоевременном внесении платы за жилье, несут ответственность в виде пени, определяемой как одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от сумм, подлежащих оплате за каждый день просрочки по день фактической оплаты включительно.

2. Лица, не освободившие своевременно жилье при расторжении договора коммерческого найма, несут ответственность в виде пени, определяемой как одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от месячного размера платы за жилье за каждый день уклонения от освобождения жилого помещения.

Глава 5. ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА В СОБСТВЕННОСТЬ

Статья 30. Право граждан на приобретение в собственность жилых помещений муниципального жилого фонда, условия и порядок приобретения

1. Граждане, проживающие в помещениях муниципального жилого фонда, за исключением общежитий и жилых помещений маневренного фонда, вправе с соблюдением требований настоящего Положения приобрести их в собственность, в том числе и с рассрочкой платежа.

2. Продажа муниципального жилья в собственность граждан является формой реализации прав граждан на жилище, средством стимулирования жилищного строительства в муниципальном районе «Гумбетовский район».

Статья 31. Условия и порядок продажи гражданам занимаемых жилых помещений муниципального жилого фонда

1. Решение о продаже жилого помещения муниципального жилого фонда в собственность проживающих в нем граждан принимается Собранием депутатов МР «Гумбетовский район» с учетом решения жилищной комиссии.

2. Принятие Собранием депутатов МР «Гумбетовский район» решения о продаже жилого помещения, входящего в муниципальный жилой фонд, является основанием для заключения договора купли-продажи жилого помещения и исключения его из реестра муниципального имущества.

3. Расходы, связанные с совершением сделки купли-продажи муниципального жилья, в том числе с его оценкой, несет покупатель жилого помещения.

4. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилого фонда зачисляются в бюджет муниципального района «Гумбетовский район».

Статья 32. Определение стоимости и порядка оплаты продаваемых жилых помещений муниципального жилого фонда

1. Заключение жилищной комиссии о возможности продажи жилых помещений муниципального жилого фонда и решения главы муниципального района «Гумбетовский район» о продаже жилых помещений принимаются с одновременным решением вопроса о стоимости продаваемого жилья.

2. Стоимость продаваемых жилых помещений, входящих в муниципальный жилой фонд социального использования и служебный жилой фонд, рассчитывается как произведение площади жилого помещения на среднерыночную стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья по Республике Дагестан, определяемую в порядке, предусмотренном для расчета безвозмездных субсидий на приобретение жилых помещений категориями граждан, которым указанные субсидии предоставляются за счет средств федерального или регионального бюджета.

3. В случае продажи жилых помещений жилого фонда социального использования и служебных жилых помещений соответствующими жилищными комиссиями и главой муниципального района «Гумбетовский район» может быть принято решение о рассрочке оплаты продаваемого жилья.

4. Рассрочка по оплате продаваемого жилья может быть предоставлена на срок, не превышающий 5 лет.

5. В случае продажи жилого помещения с рассрочкой платежа обязательным условием договора купли-продажи является переход прав, а собственности на жилое помещение только после полной оплаты его стоимости.

Глава 6. ФОРМИРОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛОГО ФОНДА

Статья 33. Условия и порядок формирования муниципальных жилых фондов

1. Формирование муниципального жилого фонда и распределение его по категориям, предусмотренным настоящим Положением, осуществляются на основании постановлений главы МР «Гумбетовский район».

2. Распределение жилых помещений по различным видам муниципального жилого фонда осуществляется главой администрации самостоятельно с учетом потребностей муниципального образования в помещениях того или иного вида жилого фонда и должно обеспечивать наличие до 30% специализированного жилья в муниципальном жилом фонде.

3. Жилой фонд социального назначения должен составлять не менее 60% муниципального жилого фонда.

4. При распределении жилых помещений в соответствии с правилами настоящей главы учитывается общая площадь жилых помещений. Отклонение от установленных пропорций при распределении жилья допускается не более чем на 10% в случае объективной невозможности их соблюдения без дробления на части изолированных жилых помещений. В этом случае последующее распределение жилья должно осуществляться с соблюдением приоритетности устранения возникших диспропорций.

Глава 7. УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ЖИЛЫМ ФОНДОМ

Статья 34. Орган управления муниципальным жилым фондом

1. Жилые помещения, являющиеся собственностью муниципального района «Гумбетовский район».

2. Передача жилых помещений в иное ведение осуществляется на основании решений Собрания депутатов МР «Гумбетовский район».

3. Право хозяйственного ведения помещения муниципального жилого фонда подлежит государственной регистрации.

Статья 35. Полномочия по управлению муниципальным жилым фондом

1. Муниципальный район в ведении которого находятся жилые помещения в соответствии с настоящим Положением, решениями жилищных комиссий и распорядительными актами главы МР «Гумбетовский район» осуществляет распоряжение муниципальным жилым фондом, в том числе:

а) заключает с гражданами договоры социального, найма специализированного жилого помещения;

б) осуществляет контроль за соблюдением гражданами правил пользования жилыми помещениями муниципального жилого фонда, соблюдением ими условий договоров;

в) разрабатывает и представляет на утверждение Собранию депутатов МР «Гумбетовский район» правила пользования жилыми помещениями в муниципальных общежитиях и обеспечивает их исполнение;

г) ведет претензионную и исковую работу по устранению нарушений правил пользования жилыми помещениями муниципального жилого фонда, возмещению причиненного ущерба, выселению граждан в предусмотренных жилищным законодательством случаях;

д) осуществляет учет муниципального жилого фонда;

е) контролирует состояние жилых помещений муниципального жилого фонда, осуществляет капитальный ремонт жилых помещений и помещений общего пользования, обеспечивает предоставление коммунальных услуг;

ж) производит расчет, начисление и прием оплаты за наем, содержание и ремонт жилых помещений муниципального жилого фонда, коммунальные услуги;

з) самостоятельно распоряжается денежными средствами, полученными в счет оплаты за наем, содержание жилья и коммунальные услуги.

2. При управлении муниципальным жилым фондом Муниципальный район не вправе выходить за пределы полномочий, предоставленных настоящим Положением, распорядительными актами главы МР «Гумбетовский район».

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 36. Рассмотрение споров, связанных с использованием муниципального жилого фонда

Действия (бездействия) и решения органов и должностных лиц органов местного самоуправления, связанные с предоставлением и использованием жилых помещений муниципального жилого фонда, могут быть обжалованы заинтересованными лицами главе муниципального района «Гумбетовский район».

Поданные жалобы подлежат обязательному рассмотрению по правилам, предусмотренным для рассмотрения жалоб и обращений граждан в органы местного самоуправления.

В случае несогласия с решением, принятым по результатам рассмотрения жалобы, действия (бездействия) и решения органов и должностных лиц могут быть обжалованы в судебном порядке.