

# **МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД УРАЙ**

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА**

##

## ДУМА ГОРОДА УРАЙ

 **РЕШЕНИЕ**

**от 29 мая 2008 № 54**

**О порядке**

 **управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования города Урай**

(в редакции решений Думы города Урай от 27.11.2008 №96, от 25.06.2009 №59, от 23.09.2010 №72,

от 26.05.2011 №26, от 28.02.2013 № 8, от 28.11.2013 № 72, от 26.06.2014 № 33, от 24.12.2015 №150)

В целях эффективного использования жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в собственности города Урай, на основании подпункта 5 пункта 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», подпункта 5 пункта 1 статьи 19 устава города Урай Дума города Урай решила:

1. Определить порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования города Урай согласно приложению.

2.

п. 2 утратил силу решением Думы города Урай от 24.12.2015 №150

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в городской газете «Знамя».

п. 3 в редакции решения Думы города Урай от 24.12.2015 №150

**Глава города Урай П. И. Кукушкин**

**Приложение**

**к решению Думы города Урай**

**от 29.05.2008 № 54**

**Порядок**

 **управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования города Урай**

(в редакции решений Думы города Урай от 27.11.2008 №96, от 25.06.2009 №59, от 23.09.2010 №72,

от 26.05.2011 №26, от 28.02.2013 № 8, от 28.11.2013 № 72, от 26.06.2014 № 33, от 24.12.2015 №150)

Настоящим порядком в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации определяется механизм управления и распоряжения в городе Урай муниципальным жилищным фондом коммерческого использования.

1. **Общие положения**

1.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования города Урай - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования города Урай (далее по тексту город Урай) и используемых для проживания граждан на условиях возмездного пользования и иных договоров.

п. 1.1 в редакции решений Думы города Урай от 28.02.2013 № 8, от 26.06.2014 № 33

1.2. Отнесение жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из указанного фонда осуществляется на основании постановления администрации города Урай.

п. 1.2 в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 28.02.2013 № 8

 1.3. Объемы фонда жилых помещений из муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам найма и иными договорами, определяются, исходя из потребностей и конъюнктуры рынка жилых помещений, администрацией города Урай.

п. 1.3 в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 26.06.2014 № 33, от 24.12.2015 №150

1.4. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай предоставляются гражданам по договору найма и иным договорам в соответствии с условиями, определенными настоящим порядком.

п. 1.4 в редакции решения Думы города Урай от 26.06.2014 № 33

1.5. Предоставленные по договору найма жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования могут быть выкуплены нанимателем и членами его семьи в соответствии с условиями, определенными настоящим порядком.

**2. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай по договорам найма**

2.1 Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай предоставляются по договорам найма следующим категориям граждан, не имеющим жилья в городе Урай на праве собственности либо на праве пользования по договорам социального найма.

абзац в редакции решения Думы города Урай от 28.02.2013 № 8

- принятым администрацией города Урай на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам найма жилого помещения;

абзац в редакции решения Думы города Урай от 28.02.2013 № 8, от 24.12.2015 №150

- муниципальным служащим;

- работникам федеральных, государственных и муниципальных учреждений.

абзац в редакции решений Думы города Урай от 25.06.2009 № 59, от 23.09.2010 № 72

- гражданам, проходящим государственную службу на территории города Урай, а также службу в органах государственной власти в городе Урай;

- руководителям открытых акционерных обществ, в которых доля акций принадлежит муниципальному образованию город Урай.

абзац введен решением Думы города Урай от 28.11.2013 № 72

В исключительных случаях жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются иным категориям граждан (в рамках исполнения решения суда о прекращении права бессрочного владения и пользования жилым помещением; при переходе права собственности на жилые помещения, предоставленные по договорам найма) по договорам найма служебного жилого помещения

абзац в редакции решений Думы города Урай от 27.11.2008 № 96, от 28.02.2013 №8.

2.2. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее договор найма жилого помещения) заключается на основании решения администрации города Урай о предоставлении такого помещения.

п. 2.2 в редакции решения Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

2.3. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения по договору найма граждане, указанные в п.2.1. настоящего порядка, предоставляют в администрацию города Урай следующие документы:

п. 2.3 в редакции решения Думы города Урай от 28.02.2013 № 8

а) заявление на имя главы города Урай о предоставлении жилого помещения по договору найма, содержащее обоснование необходимости предоставления жилья с согласием всех членов семьи старше 14 лет;

пп. «а» в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

б)

пп. «б» утратил силу - решение Думы города Урай от 28.02.2013 № 8

в) справки на каждого члена семьи, подтверждающие наличие либо отсутствие жилых помещений на праве собственности в городе Урай из учреждений, осуществляющих государственную регистрацию прав в период до 15.03.1999;

пп. «в» редакции решения Думы города Урай от 28.02.2013 № 8

г) копии документов удостоверяющих личность на каждого члена семьи;

д) иные документы, подтверждающие необходимость предоставления жилья в исключительных случаях;

е) документы, подтверждающие доход гражданина, на каждого члена семьи (справка с места работы о среднемесячном доходе, информация о выплате пенсий, пособий из Государственного учреждения Управление пенсионным фондом Российской Федерации в городе Урае Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Территориального подразделения департамента труда и социальной защиты населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Управления социальной защиты населения по городу Урай, справка с места учебы, информация о выплатах из Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Урайский центр занятости населения либо копия и оригинал трудовой книжки);

пп. «е »в редакции решений Думы города Урай от 25.06.2009 № 59, от 28.02.2013 № 8

ж) документы, подтверждающие отнесение гражданина к категориям граждан, указанным в пункте 2.1. настоящего Порядка (справка с места работы подтверждающая трудовые отношения с федеральными, государственными, муниципальными учреждениями, справка с места работы подтверждающая прохождение государственной службы на территории города Урай либо в органах государственной власти в городе Урай);

подпункт «ж» введён решением Думы города Урай от 23.09.2010 № 72

з) справку о составе семьи;

подпункт «з» введён решением Думы города Урай от 28.02.2013 № 8

Рассмотрению главой города Урай подлежат заявления только при наличии полного пакета документов, а также справок на каждого члена семьи, подтверждающих наличие либо отсутствие жилых помещений на праве собственности в городе Урай, предоставленных учреждениями, осуществляющими государственную регистрацию прав в период после 15.03.1999, по запросу администрации города Урай;

абзац в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 28.02.2013 № 8, от 28.06.2014 № 33, от 24.12.2015 №150

Основанием для отказа гражданам в предоставлении жилого помещения коммерческого использования является:

а) несоответствие категориям, установленным в пункте 2.1. настоящего порядка;

б) непредставление полного пакета документов, в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта;

в) отсутствие свободного жилого фонда коммерческого использования.

абзац введён решением Думы города Урай от 28.02.2013 № 8

2.4. Форма договора найма жилого помещения, а также размер платы по договору определяются администрацией города Урай.

п. 2.4 в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

2.5. Договор найма жилого помещения является основанием для заключения нанимателем договоров на оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию жилого помещения в порядке, установленном федеральным законодательством.

**3. Заключение договоров найма жилых помещений на новый срок**

**(в порядке продления)**

3.1. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель, имеет право на заключение договора найма на новый срок (в порядке продления) в случае отсутствия жилья в городе Урай на праве собственности либо на праве пользования по договорам социального найма у него и членов его семьи, а также при отсутствии задолженности по оплате найма жилого помещения и оплате начисленных пеней за просрочку платежа, задолженности по оплате коммунальных услуг.

п. 3.1 в редакции решений Думы города Урай от 27.11.2008 № 96, от 28.02.2013 №8, от 24.12.2015 №150

3.2. Договор найма жилого помещения на новый срок (в порядке продления) заключается на основании решения администрации города Урай

п. 3.2 в редакции решения Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

3.3. Для принятия решения о заключении договора найма на новый срок (в порядке продления)наниматель до окончания срока договора предоставляет в администрация города Урай следующие документы:

п. 3.3 в редакции решения Думы города от 28.02.2013 №8

а) заявление на имя главы города Урай о заключении договора найма жилого помещения на новый срок (в порядке продления) с согласием всех членов семьи старше 14 лет;

пп. «а» в редакции решения Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

б)

пп. «б»утратил силу- решение Думы города Урай от 28.02.2013 №8

в) справки об отсутствии задолженности по коммунальным платежам;

г) следующего содержания: «копию поквартирной карточки.

пп. «г» в редакции решения Думы города Урай от 27.11.2008 № 96

д) документы, подтверждающие доход гражданина, на каждого члена семьи (справка с места работы о среднемесячном доходе, информация о выплате пенсий, пособий из Государственного учреждения Управление пенсионным фондом Российской Федерации в городе Урае Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Территориальное подразделение департамента труда и социальной защиты населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Управления социальной защиты населения по городу Урай, справка с места учебы, информация о выплатах из Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Урайский центр занятости населения либо копия и оригинал трудовой книжки);

пп. «д» в редакции решений Думы города Урай от 25.06.2009 № 59, от 28.02.2013 №8

е) справку о составе семьи.

подпункт «е» введён решением Думы города Урай от 28.02.2013 №8

Рассмотрению главой города Урай подлежат заявления только при наличии полного пакета документов, а также справок на каждого члена семьи, подтверждающих наличие либо отсутствие жилых помещений на праве собственности в городе Урай, предоставленных учреждениями, осуществляющими государственную регистрацию прав в период после 13.03.1999, по запросу администрации города Урай.

абзац в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 28.02.2013 №8, от 24.12.2015 №150

Основанием для отказа в заключение договора найма жилого помещения на новый срок (в порядке продления) является:

а) непредставление полного пакета документов, в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта;

б) наличие у нанимателя и/или членов его семьи жилых помещений в собственности, социальном найме;

в) наличие задолженности по оплате найма жилого помещения и/или непогашенных, начисленных за просрочку платежа пеней, задолженности по оплате коммунальных услуг.

абзац введён решением Думы города Урай от 28.02.2013 №8, в редакции решения Думы города Урай от 24.12.2015 №150

3.4.

п. 3.4 утратил силу - решение Думы города Урай от 28.02.2013 №8

**4. Расторжение договоров найма жилых помещений**

4.1. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон или по инициативе нанимателя, либо в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством.

4.2 Соглашение о расторжении договора найма жилого помещения заключается на основании решения администрации города Урай о расторжении договора.

п. 4.2 в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

4.3. В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель, и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, обязаны освободить жилое помещение и сдать его наймодателю по акту приема-передачи.

4.4. В случае отказа освободить такое жилое помещение граждане подлежат выселению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

**5. Выкуп предоставленных по договору найма жилых помещений**

 5.1. По истечении срока договора найма жилого помещения, либо в иной согласованный с наймодателем срок, наниматель и члены его семьи вправе выкупить предоставленное по договору найма жилое помещение.

Выкупу подлежат жилые помещения не признанные, в установленном законодательством порядке, непригодными.

п. 5.1 в редакции решения Думы города Урай от 27.11.2008 № 96

5.2. Решение о выкупе предоставленного по договору найма жилого помещения принимается администрацией города Урай и является основанием для заключения соответствующего договора купли-продажи

п. 5.2 в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

 Стоимость выкупаемого жилого помещения определяется, согласно отчету об оценке рыночной стоимости, составленному в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

п. 5.2 в редакции решений Думы города Урай от 27.11.2008 № 96, от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

 5.3. Для принятия решения о выкупе предоставленного по договору найма жилого помещениянаниматель предоставляет в администрацию города Урай следующие документы:

абзац в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 28.02.2013 № 8, от 24.12.2015 №150

а) заявление на имя главы города Урай о выкупе жилого помещения с согласием всех членов семьи старше 14 лет;

пп. «а» в редакции решений Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

 б) копии документов удостоверяющих личность заявителей;

 в) договор найма жилого помещения;

 г)

пп «г» исключен решением Думы города Урай от 24.12.2015 №150

 д) справки об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг;

 е)

пп. «е» исключен решением Думы города Урай от 24.12.2015 №150

 ж)

пп. «ж» исключен решением Думы города Урай от 27.11.2008 № 96

 з) копию поквартирной карточки;

 и)

пп. «и» исключен решением Думы города Урай от 27.11.2008 № 96

Рассмотрению главой города Урай подлежат заявления только при наличии полного пакета документов.

абзац в редакции решения Думы города Урай от 26.05.2011 № 26, от 24.12.2015 №150

**6. Передача жилого помещения по договору**

6.1. Передача по договору жилого помещения гражданину оформляется актом приема-передачи, подписываемым сторонами.

6.2. Акт приема передачи должен содержать сведения о санитарно-техническом состоянии передаваемого жилого помещения.

6.3. Отказ гражданина от подписания акта приема-передачи жилого помещения является основанием для расторжения заключенного договора.

**7. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай по договорам мены.**

раздел 7 введён решением Думы города Урай от 26.06.2014 № 33

7.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай, расположенные на нижних этажах зданий, отвечающие требованиям индивидуальной программы реабилитации, предоставляются по договорам мены следующим категориям граждан:

- инвалиды I группы с ограничением способности к самообслуживанию и передвижению 2, 3 степени;

- инвалиды II группы с ограничением способности к самообслуживанию и передвижению 2 степени.

Гражданам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай предоставляются по договору мены при соблюдении следующих условий:

а) отсутствие на праве собственности или пользования у гражданина и членов его семьи иных жилых помещений, кроме жилого помещения, подлежащего обмену;

б) отсутствие за последние 5 лет у гражданина и членов его семьи прекращенных прав собственности или пользования жилыми помещениями;

в) постоянное проживание гражданина на территории города Урай не менее 15 лет.

7.2. Договор мены жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай заключается с условием о выплате гражданином разницы рыночной стоимости обмениваемых жилых помещений единовременным платежом до подписания договора либо с рассрочкой платежа, предоставляемой в соответствии с условиями и в порядке, установленными постановлением администрации города Урай.

Жилое помещение, передаваемое гражданам взамен принадлежащего им на праве собственности жилого помещения, должно быть равнозначным по количеству комнат либо меньше с согласия гражданина.

7.3. Договор мены жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай заключается на основании решения межведомственной комиссии о предоставлении такого помещения, состав и порядок работы которой определяются постановлением администрации города Урай.

7.4. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Урай по договору мены граждане, указанные пункте 7.1 настоящего порядка, предоставляют в администрацию города Урай следующие документы:

а) заявление, содержащее согласие на обработку персональных данных, требования к жилому помещению жилищного фонда коммерческого использования города Урай (этаж, площадь, количество комнат, но не более имеющихся в собственности заявителя), с письменным согласием всех собственников жилого помещения, подлежащего обмену, и всех членов семьи старше 14 лет, имеющих право пользования жилым помещением.

При отсутствии письменного согласия всех собственников жилого помещения гражданина, подлежащего обмену, заявление не рассматривается;

б) копии документов, удостоверяющего личность, гражданина и членов его семьи;

в) копии документов, подтверждающих родственные отношения гражданина и лиц, указанных им в качестве членов семьи;

г) копию справки, подтверждающую наличие группы инвалидности;

д) копию индивидуальной программы реабилитации инвалида, выданную учреждением медико-социальной экспертизы по месту жительства, содержащую рекомендацию об изменении его места жительства;

е) копии документов, подтверждающих право собственности на жилое помещение гражданина, подлежащее обмену;

ж) документы, подтверждающие наличие либо отсутствие в собственности гражданина и членов его семьи жилых помещений, права на которые зарегистрированы до 15.03.1999 года, в том числе на ранее существовавшие фамилию, имя, отчество в случаях их изменения;

з) отчет об определении рыночной стоимости жилого помещения гражданина, подлежащего обмену;

и) при наличии кредитных обязательств на жилое помещение гражданина, подлежащего обмену, – согласие залогодержателя на отчуждение жилого помещения;

к) справку, подтверждающую период проживания гражданина на территории города Урай;

л) справку из органов службы судебных приставов об отсутствии ареста на жилое помещение гражданина, подлежащее обмену.

При необходимости установления договором мены условия о рассрочке платежа граждане дополнительно предоставляют документы, указанные в порядке предоставления рассрочки, установленном постановлением администрации города Урай.

При обращении представителя гражданина им дополнительно предоставляются:

а) документ, удостоверяющий его личность;

б) нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая его полномочия.

Копии документов, указанных в настоящем пункте, предоставляются одновременно с их оригиналами для проверки соответствия. После проверки копии документов заверяются лицом, принимающим документы, их оригиналы возвращаются гражданину.

Рассмотрению межведомственной комиссией подлежат заявления только при наличии всех документов, указанных в настоящем пункте, а также справок, предоставленных учреждениями, осуществляющими государственную регистрацию прав в период после 15.03.1999 года, по запросу администрации города Урай и подтверждающих следующие сведения:

а) отсутствие на праве собственности у гражданина и членов его семьи иных жилых помещений, кроме жилого помещения, подлежащего обмену;

б) отсутствие за последние 5 лет у гражданина и членов его семьи прекращенных прав собственности жилыми помещениями (в том числе на ранее существовавшие фамилию, имя и отчество, в случае их изменения).

7.5. Основанием для отказа гражданам в предоставлении жилого помещения по договору мены является:

а) несоответствие категориям, установленным в пункте 7.1 настоящего порядка;

б) непредставление всех документов в соответствии с пунктом 7.4. настоящего порядка;

в) отсутствие свободного жилого фонда коммерческого использования, предназначенного для предоставления по договорам мены.

подпункт «в» в редакции решения Думы города Урай от 24.12.2015 №150