

Администрация
муниципального образования
«Майкопский район»

385730, Республика Адыгея,
Майкопский район, п. Тульский,
ул. Советская, 42



Муниципальное образование
«Мыкьопэ район»
и администрации

385730, Адыгэ Республикэм,
Мыкьопэ район, п. Тульскэ,
ур. Советскэр, 42

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 18.09. 2025 г

№ 197

Об утверждении Положения о Порядке учета муниципального жилищного фонда и управления муниципальным жилищным фондом в муниципальном образовании «Майкопский район»

В соответствии Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Майкопский район»:

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о Порядке учета муниципального жилищного фонда и управления муниципальным жилищным фондом в муниципальном образовании «Майкопский район», согласно приложению.
2. Опубликовать настоящее постановление в официальном сетевом издании газеты Майкопского района Республики Адыгея «Маяк» и разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования «Майкопский район» (майкопский-район.рф).
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя комитета по имущественным отношениям муниципального образования «Майкопский район» Аленочкину О.С.

Глава муниципального образования

М.А. Марьин

Положение
о Порядке учета муниципального жилищного фонда и управления
муниципальным жилищным фондом в муниципальном образовании
"Майкопский район"

Настоящее Положение о Порядке учета муниципального жилищного фонда и управления муниципальным жилищным фондом в муниципальном образовании "Майкопский район" (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Майкопский район".

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок ведения учета муниципального жилищного фонда, способы и условия управления жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании "Майкопский район".

1.2. Термины, используемые в настоящем Положении:

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих муниципальному образованию "Майкопский район" на праве собственности;
- жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);
- управление жилищным фондом - совокупность полномочий по эффективному и рациональному использованию жилищного фонда, в том числе учет, содержание, распределение, распоряжение и контроль;
- учет жилищного фонда - совокупность действий по выявлению и включению объектов жилищного фонда в реестр муниципальных жилых помещений, а также ведение реестра муниципальных жилых помещений и другой учетной документации;
- распределение жилищного фонда - деятельность, направленная на предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- содержание жилищного фонда - деятельность, направленная на сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию жилищного фонда, развитие инженерной инфраструктуры, обслуживающей жилищную сферу;

- распоряжение жилищным фондом - деятельность, направленная на изменение формы собственности объекта жилищного фонда в результате сделок и безвозмездной передачи объектов, а также на изменение вида жилых помещений.

2. Полномочия органов местного самоуправления по вопросам управления жилыми помещениями муниципального жилищного фонда

2.1. Глава муниципального образования "Майкопский район" (далее - глава МО "Майкопский район"):

- представляет муниципальное образование во взаимоотношениях с федеральными органами власти Российской Федерации, органами государственной власти Республики Адыгея, муниципальными учреждениями, с другими организациями в сфере управления жилищным фондом и подписывает необходимые документы;

- принимает решения в сфере учета и управления муниципальным жилищным фондом, не противоречащие законодательству и настоящему Положению;

- распоряжается средствами бюджета муниципального образования, направленными на управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом;

- выступает наймодателем по договорам социального найма, найма жилых помещений, найма муниципального специализированного жилищного фонда.

- выступает покупателем жилых помещений, в том числе во исполнение целевых программ по улучшению жилищных условий;

- принимает решение о безвозмездном приеме объектов жилищного фонда в муниципальную собственность;

- устанавливает вид жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- устанавливает при наличии жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования порядок предоставления этих жилых помещений;

- осуществляет иные полномочия в порядке, установленном действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2.2. Администрации муниципального образования "Майкопский район" (далее - Администрация района):

- ведет учет жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- осуществляет контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда,

- осуществляет иные полномочия, отнесенные к ее ведению, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

3. Формирование 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 в соответствии с действующим законодательством;
- строительства жилых помещений за счет бюджета муниципального образования "Майкопский район" и иных средств;
- принятия в муниципальную собственность жилых помещений по решениям судебных органов, в том числе жилых помещений, признанных бесхозными;
- признания жилыми помещениями после перевода нежилых помещений, являющихся муниципальной собственностью, в жилые помещения;
- приобретения иным способом в порядке, установленном действующим законодательством.

Приобретенные жилые помещения включаются в состав муниципальной казны.

3.2. Муниципальный жилищный фонд подразделяется по целям использования на:

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд;
- жилищный фонд коммерческого использования.

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

- на строительство и приобретение жилых домов (жилых помещений), предоставляемых на условиях социального найма;
- на реконструкцию и капитальный ремонт жилых помещений;
- на строительство жилых домов (жилых помещений) для граждан в связи со сносом домов, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;
- на приобретение жилых домов (жилых помещений) для граждан в связи со сносом домов, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;
- на выкуп жилого дома, жилого помещения у собственника при изъятии соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;
- на другие цели, предусмотренные действующим законодательством.

4. Учет муниципального жилищного фонда

4.1. Учет муниципального жилищного фонда ведется Администрацией района и включает в себя деятельность, направленную на:

- выявление освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- выявление бесхозных жилых помещений;
- ведение реестра муниципальных жилых помещений в составе Реестра объектов недвижимости муниципальной собственности муниципального образования "Майкопский район";
- исключение жилых помещений из состава муниципальной собственности в порядке гражданско-правовых сделок, приватизации, в связи со сносом, переводом из жилищного фонда в нежилой и по иным основаниям;

- ведение и хранение учетной документации по жилым помещениям муниципального жилищного фонда;
- иную деятельность в пределах предоставленных полномочий.

4.2. Количественный учет осуществляется по количеству единиц (жилых помещений) и по количеству общей площади.

4.3. Данные муниципального учета используются для:

4.3.1. распределения муниципального жилищного фонда, его содержания и выбора способа распоряжения им, разработки программ переселения, сноса аварийного жилья и др.;

4.3.2. внесения необходимых изменений в Реестр объектов муниципальной собственности муниципального образования "Майкопский район".

4.4. Учет ведется путем составления перечня жилых помещений, в котором должны содержаться следующие сведения:

4.4.1. наименование объекта учета;

4.4.2. назначение объекта учета;

4.4.3. адрес (местоположение) объекта учета (с указанием кода ОКТМО);

4.4.4. кадастровый номер объекта учета (с датой присвоения);

4.4.5. сведения о земельном участке, на котором расположен объект учета (кадастровый номер, форма собственности, площадь);

4.4.6. сведения о правообладателе;

4.4.7. сведения об основных характеристиках объекта учета, в том числе: тип объекта (жилое либо нежилое), площадь, протяженность, этажность (подземная этажность);

4.4.8. инвентарный номер объекта учета;

4.4.9. сведения о стоимости объекта учета (балансовая/кадастровая);

4.4.10. сведения об изменениях объекта учета (произведенных достройках, капитальном ремонте, реконструкции, модернизации, сносе)

4.4.11. сведения о лице, в пользу которого установлены ограничения (обременения);

4.4.12. сведения об объекте единого недвижимого комплекса, в том числе: сведения о зданиях, сооружениях, иных вещах, являющихся составляющими единого недвижимого комплекса, сведения о земельном участке, на котором расположено здание, сооружение

4.5. Данные учета муниципального жилищного фонда учитываются при планировании расходов, необходимых для содержания и эксплуатации жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования "Майкопский район".

4.6. Объекты муниципального жилищного фонда подлежат внесению в реестр муниципальной собственности не позднее тридцати рабочих дней с момента государственной регистрации права муниципальной собственности.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, обременения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество, подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, хозяйственное ведение, оперативное управление.

4.7. Основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами местного самоуправления;

- договоры купли-продажи и другие сделки в отношении объектов муниципального жилищного фонда, совершенные в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Саха (Якутия);
- вступившие в силу судебные решения;
- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.8. Объекты муниципального жилищного фонда подлежат учету в казне муниципального образования в установленном порядке.

5. Распоряжение жилыми помещениями муниципального жилищного фонда

5.1. Распоряжение муниципальным жилищным фондом осуществляется в следующих формах:

- предоставление жилых помещений по договорам социального найма;
- предоставление жилых помещений по договорам найма специализированного жилищного фонда;
- передача на условиях коммерческого использования;
- передача в собственность посредством приватизации;
- иные формы, не противоречащие действующему законодательству.

Решение о выборе формы распоряжения жилыми помещениями жилищного фонда принимается постановлением главы муниципального образования "Майкопский район".

5.2. Сделки с жилыми помещениями муниципального жилищного фонда совершаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма осуществляется в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, законами Республики Адыгея, муниципальными правовыми актами.

5.4. Обмен жилых помещений муниципального жилищного фонда производится в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

6. Контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда

6.1. Контроль над использованием по назначению и сохранностью имущества, переданного по договорам найма специализированного жилого помещения, по договорам социального найма жилого помещения, найма служебного помещения, найма жилого помещения маневренного фонда, коммерческого найма жилого помещения и аренды жилого помещения.

1) Для обеспечения эффективного контроля Администрация обязана:

- вести учет заключенных договоров;
- осуществлять учет обязательств по договорам и контроль их исполнения;
- принимать от юридических лиц, получивших муниципальные жилые помещения, отчетные документы, подтверждающие выполнение условий договоров;

- проводить проверки документов, представляемых лицами, получившими муниципальные жилые помещения, в подтверждение выполнения условий договоров, а также проверки фактического исполнения условий в месте расположения проверяемых объектов жилищного фонда;

2) Администрация осуществляет текущий (оперативный) контроль за своевременным и полным перечислением в бюджет муниципального образования платы по заключенным договорам, а также контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

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

7. Заключительные положения

7.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда, предоставленные по договорам социального найма до вступления в силу настоящего Положения, относятся к муниципальному жилищному фонду социального использования.

7.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда, предоставленные по договорам найма специализированного жилищного фонда до вступления в силу настоящего Положения, относятся к муниципальному специализированному жилищному фонду.