



**ДУМА ОКТЯБРЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(первого созыва)**

РЕШЕНИЕ

От 29 мая 2026 года № 165

с. Боговарово

**Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения
муниципальным жилищным фондом Октябрьского муниципального
округа Костромской области**

В целях обеспечения условий для осуществления гражданами права на жилище, упорядочения системы управления и рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Октябрьский муниципальный округ, на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования Октябрьский муниципальный округ Костромской области,

Дума Октябрьского муниципального округа Костромской области
РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом муниципального образования Октябрьский муниципальный округ, согласно Приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия, подлежит официальному опубликованию в информационном бюллетене Октябрьского муниципального округа Костромской области «Октябрьский вестник» и размещению на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет».

Глава муниципального округа

А.И. Березин

Председатель Думы муниципального округа

А.Н. Шадрин

Положение
о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом
Октябрьского муниципального округа Костромской области

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения жилищным фондом муниципального образования Октябрьский муниципальный округ Костромской области разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования Октябрьский муниципальный округ Костромской области».

1.2. Настоящее Положение определяет порядок управления и распоряжения жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности муниципального образования Октябрьский муниципальный округ Костромской области (далее - муниципальный жилищный фонд).

1.3. В зависимости от цели использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на следующие виды:

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд.

1.4. В состав муниципального жилищного фонда входят все жилые дома и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальному образованию Октябрьский муниципальный округ Костромской области.

1.5. Муниципальному образованию Октябрьский муниципальный округ, как собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

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 местного самоуправления.

1.7. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами бюджета муниципального образования Октябрьский муниципальный округ Костромской области.

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

- для финансирования жилищного строительства, в том числе реконструкции, капитального и текущего ремонта муниципального жилищного фонда;
- для приобретения жилых помещений в муниципальную собственность муниципального образования Октябрьский муниципальный округ в целях обеспечения жилищных прав граждан, нуждающихся в жилых помещениях;
- для проведения технической инвентаризации и формирования пакета документов для государственной регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения муниципального жилищного фонда;
- на другие цели, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2. Полномочия органов местного самоуправления по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом

2.1. Дума Октябрьского муниципального округа Костромской области:

- устанавливает порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;
- иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом, другими федеральными законами, а также законами Костромской области.

2.2. Администрация Октябрьского муниципального округа:

- владеет, пользуется и распоряжается жилыми помещениями муниципального жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством;
- принимает решения об отнесении жилых помещений муниципального жилищного фонда к фонду социального использования, специализированному жилищному фонду, а также об исключении жилых помещений из указанных фондов в порядке, установленном законодательством;
- устанавливает размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений;
- заключает договора социального найма и договора найма специализированных жилых помещений;
- приобретает в муниципальную собственность объекты жилищного фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- обеспечивает подготовку проектно-сметной документации в целях проведения капитального ремонта жилых помещений по договорам

социального найма и договорам найма специализированных жилых помещений;

- издает муниципальные правовые акты по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;
- осуществляет капитальный ремонт жилых помещений социального использования и специализированного жилого фонда;
- осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2.3. Управление по развитию сельских территорий Октябрьского муниципального округа Костромской области:

- организует работу межведомственной жилищной комиссии по постановке на учет малоимущих граждан и предоставлению им жилых помещений по договорам социального найма;
- ведет учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- предоставляет нуждающимся гражданам по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда;
- осуществляет подготовку проектов договоров социального найма;
- осуществляет учет договоров и учет жилых помещений социального жилищного фонда;
- осуществляет администрирование доходов в бюджет Октябрьского муниципального округа Костромской области (плата за найм) за пользование жилыми помещениями по договорам социального найма.
- осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда социального использования;
- осуществляет осмотр жилых помещений социального жилищного фонда и по его результатам составляет акт;
- осуществляет бесплатную передачу в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в муниципальном жилищном фонде социального использования путем приватизации;
- осуществляет иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2.4. Отдел по экономике и имущественным отношениям администрации Октябрьского муниципального округа Костромской области:

- осуществляет подготовку проектов договоров найма специализированного жилого фонда;
- осуществляет администрирование доходов в бюджет Октябрьского муниципального округа Костромской области (плата за найм) за пользование жилыми помещениями специализированного жилого фонда;
- обеспечивает сохранность и эффективное использование специализированного жилищного фонда;
- осуществляет учет договоров и учет жилых помещений специализированного жилищного фонда;
- осуществляет контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда социального использования;

- осуществляет осмотр жилых помещений специализированного жилищного фонда и по его результатам составляет акт;

- подготавливает проекты муниципальных правовых актов по вопросам управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом;

- осуществляет передачу в собственность бесплатно детям - сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей жилых помещений специализированного жилищного фонда, занимаемых ими по договорам найма специализированных жилых помещений, путем приватизации;

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

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 (дарения, купли-продажи, безвозмездной передачи, пожизненного содержания с иждивением, а также безвозмездной передачи в соответствии с действующим законодательством);

- строительства жилых помещений;

- принятия в муниципальную собственность жилых помещений по решениям судебных органов, в том числе жилых помещений, признанных бесхозными;

- признания жилыми помещениями после перевода нежилых помещений в жилые помещения, являющихся муниципальной собственностью;

- приобретения в порядке наследования выморочного имущества. Приобретенные жилые помещения включаются в состав казны муниципального образования Октябрьский муниципальный округ Костромской области.

3.2. Жилые дома и жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в реестре объектов муниципальной собственности администрации Октябрьского муниципального округа Костромской области.

3.3. Учет муниципального жилищного фонда включает в себя деятельность, направленную на:

- выявление освободившегося муниципального жилья, бесхозного жилого помещения и места его положения;

- исключение из состава муниципальной собственности в порядке гражданско-правовых сделок, отчуждение муниципальных жилых

помещений гражданами в порядке приватизации жилищного фонда, в связи со сносом, переводом из жилого фонда в нежилой и иным основаниям.

3.4. Учет муниципального жилищного фонда осуществляется отделом по экономике и имущественным отношениям администрации Октябрьского муниципального округа Костромской области.

4. Приобретение жилых помещений для формирования муниципального жилищного фонда

4.1. Приобретаемые по гражданско-правовым сделкам жилые помещения должны отвечать требованиям, предусмотренным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

4.2. Возмездное приобретение жилых помещений для формирования муниципального жилищного фонда осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

5. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма

5.1. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

5.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются гражданам, признанным по установленным действующим законодательством Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

5.3. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

5.6. Договор социального найма заключается в письменной форме с указанием всех членов семьи нанимателя, в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй передается нанимателю.

5.11. Договор социального найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда. Наймодатель принимает по акту жилое помещение, предоставленное нанимателю и членам его семьи по договору социального найма, и заключает с ними письменное соглашение о расторжении договора социального найма.

Расторжение договора социального найма по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использования жилого помещения не по назначению.

Договор социального найма прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя помещения, предоставленного по договору социального найма.

6. Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда

6.1. Специализированный жилищный фонд - это совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса Российской Федерации жилых помещений муниципального жилищного фонда.

6.2. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда муниципального образования Октябрьский муниципальный округ Костромской области (далее - специализированные жилые помещения) относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения маневренного фонда;
- 3) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

6.3. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду.

6.4. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого жилого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется правовым актом администрации Октябрьского муниципального округа Костромской области (далее - правовым актом администрации).

6.5. Специализированные жилые помещения предоставляются на основании правового акта администрации по договорам найма специализированных жилых помещений.

Типовые договоры найма специализированных жилых помещений утверждены Постановлением Правительства РФ от 26. 01. 2006 г. № 42 "Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений".

6.6. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем.

6.7. Ведение учета специализированного жилого фонда осуществляет отдел по экономике и имущественным отношениям администрации Октябрьского муниципального округа .

6.8. Специализированные жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в специализированных жилых помещениях. Порядок постановки на учет и ведения учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, утверждается администрацией.

7. Отнесение жилых помещений к определенному виду специализированного жилищного фонда, а также исключения жилых помещений из специализированного жилищного фонда

7.1. Отнесение жилых помещений к определенному виду специализированного жилищного фонда не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, имеют обременения прав на это имущество.

7.2. Жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

7.3. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд, с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений, и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании правового акта администрации, с учетом установленных требований.

8. Предоставление служебных жилых помещений

8.1. Служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений.

8.2. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жильем в том населенном пункте, где находится их место работы, в виде отдельной квартиры.

8.3. Служебные жилые помещения предоставляются из муниципального жилищного фонда следующим категориям граждан:

- 1) лицам, замещающим муниципальные должности Октябрьского муниципального округа Костромской области;
- 2) лицам, замещающим должности муниципальной службы в Октябрьском муниципальном округе Костромской области;
- 3) руководителям и сотрудникам муниципальных учреждений и предприятий, принятым на работу по трудовому договору (контракту);
- 4) специалистам муниципальных и государственных учреждений здравоохранения и образования, культуры и спорта.

8.4. Решение о предоставлении служебного жилого помещения принимается администрацией с учетом соответствующего ходатайства руководителя организации, с которым работник состоит в трудовых отношениях в течение 30 дней со дня получения документов,

8.5. Предоставляемое гражданину служебное жилое помещение должно быть предназначенным для проживания и отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства.

8.6. После принятия решения о предоставлении служебного жилого помещения по договору найма копия соответствующего решения в течение 3 рабочих дней с даты его принятия направляется гражданину.

8.7. Решение о предоставлении гражданину служебного жилого помещения является основанием для заключения договора найма служебного жилого помещения.

8.8. Срок договора найма служебного жилого помещения определяется продолжительностью трудовых отношений, либо сроком нахождения на выборной должности.

8.9. После окончания действия договора наниматель обязан в 10 - дневный срок освободить служебное жилое помещение и сдать его по акту наймодателю.

9. Предоставление жилых помещений маневренного фонда

9.1. Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания:

- 1) граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;
- 2) граждан, утративших жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на

момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

4) граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

5) иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.

9.2. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

9.3. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 1 статьи 95 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ);

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 2 статьи 95 ЖК РФ);

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены ЖК РФ (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 3 статьи 95 ЖК РФ);

4) до завершения расчетов с гражданами, указанными в пункте 3.1 статьи 95 ЖК РФ, либо до предоставления им жилых помещений, но не более чем на два года;

5) установленный законодательством (при заключении такого договора с гражданами, указанными в пункте 4 статьи 95 ЖК РФ).

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

10. Предоставление жилых помещений для детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

10.1. Жилые помещения для детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, предназначены для проживания детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Костромской области.

10.2. Жилые помещения предоставляются администрацией лицам, указанным в пункте 10.1. по достижении ими возраста 18 лет, а также в случае приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия.

По заявлению в письменной форме лиц, указанных в пункте 10.1. и достигших возраста 18 лет, жилые помещения предоставляются им по окончании срока пребывания в образовательных организациях, организациях социального обслуживания, учреждениях системы здравоохранения и иных учреждениях, создаваемых в установленном законом порядке для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также по завершении получения профессионального образования, либо окончании прохождения военной службы по призыву, либо окончании отбывания наказания в исправительных учреждениях.

10.3. В жилые помещения, предоставленные детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений, могут быть вселены их несовершеннолетние дети и супруг (супруга). Указанные лица включаются в договор найма специализированного жилого помещения.

10.4. Договор найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, заключается на пять лет.

На новый пятилетний срок договор найма специализированного жилого помещения для детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, заключается при выявлении в установленном администрацией Костромской области порядке обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания детям - сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, с которыми заключен договор найма специализированного жилого помещения, содействия в преодолении трудной жизненной ситуации.

Решение о заключении договора найма специализированного жилого помещения на новый пятилетний срок или об исключении специализированного жилого помещения из специализированного жилищного фонда и предоставлении жилого помещения нанимателю по договору социального найма жилого помещения принимается администрацией при наличии (отсутствии) обстоятельств, указанных в абзаце втором настоящего пункта.

Решение администрации подлежит принятию не позднее, чем за 15 календарных дней до дня истечения срока действия договора найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в течение 5 календарных дней со дня принятия направляется нанимателю и может быть обжаловано в судебном порядке.

Администрация повторно заключает с нанимателем договор найма специализированного жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на новый пятилетний срок либо исключает специализированное жилое помещение из специализированного жилищного фонда и заключает с нанимателем договор социального найма жилого помещения.

10.5. Право на обеспечение жилыми помещениями по договору найма специализированного жилого помещения сохраняется за лицами, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, до фактического обеспечения их жилыми помещениями.