



## МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД НОВОДВИНСК»

### ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ПЯТОГО СОЗЫВА

#### ТРЕТЬЯ СЕССИЯ

---

## РЕШЕНИЕ

от 12.12.2013

№ 21

#### **О внесении изменений в муниципальные правовые акты в сфере правового регулирования жилищных отношений**

В целях совершенствования ранее установленного муниципального правового регулирования и приведения его в соответствие с нормативными правовыми актами, имеющими большую юридическую силу, в том числе с учётом доводов протеста прокурора города Новодвинска от 15.11.2013 № 7-01-13-ИП, руководствуясь статьей 18 Устава муниципального образования «Город Новодвинск», принятого решением 12-й сессии Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» третьего созыва от 22.02.2006 № 49,

Городской Совет РЕШАЕТ:

1. Внести в преамбулу решения 8-й сессии Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» четвёртого созыва от 18.12.2009 № 23 «Об утверждении Положения о правовом регулировании в области жилищных отношений на территории муниципального образования «Город Новодвинск» (с изм. от 30.06.2010 № 41, от 12.10.2011 № 76, от 24.01.2012 № 110, от 21.02.2013 № 186) следующее изменение: слова «(с изм. и доп. от 27.04.2006 № 60, от 06.12.2007 № 135, от 21.02.2008 № 141, от 05.06.2008 № 160, от 04.06.2009 № 4)» исключить.

2. Внести в Положение о правовом регулировании в области жилищных отношений на территории муниципального образования «Город Новодвинск», утверждённое решением 8-й сессии Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» четвёртого созыва от 18.12.2009 № 23 (с изм. от 30.06.2010 № 41, от 12.10.2011 № 76, от 24.01.2012 № 110, от 21.02.2013 № 186), следующие изменения:

1) в преамбуле слова «(в ред. от 23.11.2009)», «(в ред. от 28.11.2009)» исключить, дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Понятия и термины, используемые в настоящем Положении, применяются в значении, установленном федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области, муниципальными правовыми актами.»;

2) в части 2 статьи 1:

а) дополнить новым пунктом 1 следующего содержания:

«1) общие вопросы разграничения предметов ведения и полномочий органов местного самоуправления муниципального образования «Город Новодвинск» в области жилищных отношений.»;

б) прежние пункты 1, 2, 3, 4, 5 считать пунктами 2, 3, 4, 5, 6 соответственно;

3) в статье 2:

а) в наименовании после слова «регулирования» дополнить словами «в области жилищных отношений»;

б) в части 1 после слова «регулирование» дополнить словами «в области жилищных отношений»;

в) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

7) осуществляют в соответствии со своей компетенцией муниципальный жилищный контроль.»;

г) дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. Правовой основой для муниципального правового регулирования в области жилищных отношений являются:

1) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (часть первая), от 26.01.1996 № 14-ФЗ (часть вторая);

2) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;

3) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

4) Закон Архангельской области от 20.09.2005 № 79-5-ОЗ «О порядке ведения органами местного самоуправления учёта граждан в качестве нуждающихся в жилых

помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и о предоставлении таким гражданам жилых помещений по договорам социального найма»;

5) Закон Архангельской области от 20.09.2005 № 78-5-ОЗ «О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений и порядке признания граждан малоимущими в Архангельской области»;

6) Закон Архангельской области от 24.09.2012 № 543-33-ОЗ «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа государственного жилищного надзора Архангельской области с органами муниципального жилищного контроля»;

7) Закон Архангельской области от 02.07.2013 № 701-41-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области»;

8) Устав муниципального образования «Город Новодвинск», принятый решением 12-й сессии Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» третьего созыва от 22.02.2006 № 49.»;

д) дополнить частью 5 следующего содержания:

«5. В случае противоречия (коллизии) муниципального правового регулирования в области жилищных отношений нормативным правовым актам, указанным в части 4 настоящей статьи, или иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу, в том числе и тем, которые вступили в силу после введения в действие настоящего Положения, применяется правовое регулирование, установленное нормативными правовыми актами, имеющими большую юридическую силу.»;

е) дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. К отношениям по владению, пользованию и распоряжению объектами жилищного фонда, составляющими муниципальное имущество, Положение о порядке управления собственностью муниципального образования «Город Новодвинск», утверждённое решением 15-й сессии Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» третьего созыва от 28.09.2006 № 88, применяется в части, не урегулированной настоящим Положением.»;

4) статью 3 изложить в следующей редакции:

### **«Статья 3. Предметы ведения и полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Город Новодвинск» в области жилищных отношений**

1. К предметам ведения Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» в области жилищных отношений относится:

1) установление нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде;

2) установление учётной нормы площади жилого помещения, исходя из которой определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) установление пороговых значений дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя, и пороговых значений стоимости имущества, находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи для целей признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) определение порядка управления и распоряжения объектами жилищного фонда, составляющими муниципальное имущество, в части, не урегулированной настоящим Положением.

2. Полномочия Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» по предметам ведения, указанным в части 1 настоящей статьи, осуществляются посредством принятия муниципальных правовых актов нормативного и ненормативного характера.

3. К предметам ведения администрации муниципального образования «Город Новодвинск» в области жилищных отношений относится:

1) учёт муниципального жилищного фонда;

2) ведение учёта граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

3) предоставление малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

4) предоставление жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

5) принятие решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

6) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;

7) признание жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

8) осуществление муниципального жилищного контроля;

9) представление интересов наймодателя жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе при совершении обмена жилыми помещениями муниципального жилищного фонда;

10) принятие решений об изъятии путём выкупа жилого помещения и занимаемого им земельного участка для муниципальных нужд в случаях и порядке, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

11) установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

12) установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений в случаях и порядке, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

13) организация и проведение собраний собственников жилых помещений в случаях и порядке, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

14) организация и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в случаях и порядке, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации;

15) принятие решений о формировании фонда капитального ремонта для многоквартирных домов в случаях и порядке, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

16) принятие решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в случаях и порядке, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

17) управление муниципальным жилищным фондом, коммунальным бытовым хозяйством, службами благоустройства;

18) осуществление иных полномочий в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Архангельской области, нормативными правовыми актами Городского Совета депутатов муниципального образования «Город Новодвинск».

4. Полномочия администрации муниципального образования по предметам ведения, указанным в части 3 настоящей статьи, осуществляются посредством:

1) принятия муниципальных правовых актов нормативного и ненормативного характера;

2) осуществления исполнительно-распорядительной деятельности по управлению и распоряжению объектами жилищного фонда, составляющими муниципальное имущество.»;

5) в пункте 2 части 2 статьи 4 после слов «отдельных категорий граждан» дополнить словами «, а также иных жилых помещений, отнесённых к жилым помещениям специализированного жилищного фонда»;

6) часть 6 статьи 5 изложить в следующей редакции:

«6. Ведение учёта граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» в соответствии с законом Архангельской области.»;

7) главу 2 дополнить статьёй 5.1 следующего содержания:

**«Статья 5.1. Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда**

1. Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется на основе соблюдения порогового значения дохода, приходящегося на каждого члена семьи гражданина-заявителя (дохода одиноко проживающего гражданина-заявителя), и порогового значения стоимости имущества, находящегося в собственности гражданина-заявителя и членов его семьи (одиноко проживающего гражданина-заявителя) и подлежащего налогообложению.

2. Пороговые значения, указанные в части 1 настоящей статьи, ежегодно в срок до 01 апреля утверждаются решением Городского Советов депутатов муниципального образования «Город Новодвинск» на основе проекта правового акта, разработанного администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» и внесённого главой муниципального образования «Город Новодвинск».

3. Расчёт пороговых значений, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с утверждённой Правительством Архангельской области методикой расчёта показателей, необходимых для признания граждан малоимущими в целях принятия на учёт и предоставления им жилых помещений по договорам социального найма.»;

8) в статье 8:

а) в части 1 слова «решений главы муниципального образования «Город Новодвинск» или должностных лиц администрации муниципального образования «Город Новодвинск», уполномоченных главой» заменить словами «решений, оформленных в виде постановлений администрации»;

б) часть 2 дополнить абзацами вторым и третьим следующего содержания:

«При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению.»;

9) в части 2 статьи 9:

а) в пункте 3 знак «.» заменить знаком «;»;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.»;

10) в части 1 статьи 10 слова «решений главы муниципального образования «Город Новодвинск» или должностных лиц администрации муниципального образования «Город Новодвинск», уполномоченных главой» заменить словами «решений, оформленных в виде постановлений администрации»;

11) в статье 11:

а) в абзаце первом части 1 после слов «1. Для предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда» дополнить словами «(за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 2 статьи 9 настоящего Положения)»;

б) в части 2 слова «предусмотренные частью 1» заменить словами «предусмотренные пунктами 1-4 части 1»;

12) в части 1 статьи 12 слова «должностными лицами, указанными в части 1 статьи 10 настоящего Положения,» исключить;

13) в части 3 статьи 14 слово «учёбы» заменить словом «обучения»;

14) главу 3 дополнить статьёй 15.1 следующего содержания:

**«Статья 15.1. Особенности предоставления жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшимся без попечения родителей**

1. Предоставление жилых помещений 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 осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

2. Жилые помещения, указанные в части 1 настоящей статьи, предоставляются в виде жилых домов, квартир, благоустроенных применительно к условиям муниципального образования «Город Новодвинск», по нормам предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, на срок пять лет.

3. В случае выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, договор найма специализированного жилого помещения в соответствии с законодательством Архангельской области может быть заключён на новый пятилетний срок.

4. К отношениям по предоставлению жилых помещений, указанных в части 1 настоящей статьи, положения настоящей главы применяются в части, не урегулированной законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.»;

15) наименование главы 4 изложить в следующей редакции:

**«ГЛАВА 4. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ВСЕ ПОМЕЩЕНИЯ  
ИЛИ ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ  
В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРОД НОВОДВИНСК»;**

16) статью 16 изложить в следующей редакции:

**«Статья 16. Выбор способа управления многоквартирным домом, все помещения или часть помещений в котором находятся в собственности муниципального образования «Город Новодвинск»**

1. Управление многоквартирным домом, все помещения или часть помещений в котором находятся в собственности муниципального образования «Город Новодвинск», обеспечивается путём:

- 1) непосредственного управления;
- 2) управления товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управления управляющей организацией.

2. Управление многоквартирным домом, в котором доля муниципального образования «Город Новодвинск» в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключённого с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В иных случаях выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется в соответствии с общими положениями Жилищного кодекса Российской Федерации о выборе способа управления многоквартирным домом.

3. В случае непосредственного управления многоквартирным домом, указанным в абзаце первом части 1 настоящей статьи, администрация муниципального образования

«Город Новодвинск» от имени и в интересах муниципального образования «Город Новодвинск» как собственника муниципального имущества, наряду с другими собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме, заключает отдельные договоры на содержание и ремонт общего имущества в таком доме и предоставление коммунальных услуг.

4. В случае управления многоквартирным домом, указанным в абзаце первом части 1 настоящей статьи, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, администрация муниципального образования «Город Новодвинск» от имени и в интересах муниципального образования «Город Новодвинск» как собственника муниципального имущества участвует в содержании и ремонте общего имущества в таком доме на основе договоров и соглашений, заключённых с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

5. В случае управления многоквартирным домом, указанным в абзаце первом части 1 настоящей статьи, управляющей организацией, администрация муниципального образования «Город Новодвинск» от имени и в интересах муниципального образования «Город Новодвинск» как собственника муниципального имущества заключает с такой организацией договор управления многоквартирным домом (далее в настоящей главе - договор управления).»;

17) в статье 17:

а) в части 3 после слова «заключается» дополнить словами «, если иное не предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.»;

б) часть 7 изложить в следующей редакции:

«7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год.».

3. Установить, что:

1) до принятия и введения в действие методики, указанной в части 3 статьи 5.1 Положения о правовом регулировании в области жилищных отношений на территории муниципального образования «Город Новодвинск» (в редакции настоящего решения), расчёт пороговых значений составляется администрацией муниципального образования «Город Новодвинск» в соответствии с Методикой расчёта показателей, необходимых для признания граждан малоимущими и предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, утверждённой постановлением главы администрации Архангельской области от 30.12.2005 № 243. При этом расчёт пороговых значений составляется с учётом следующего:

а) показатель РС принимается равным 1;

б) показатель РЦ принимается равным установленной нормативными правовыми актами Российской Федерации величине показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, установленного для Архангельской области по состоянию на IV квартал года, предшествующего году утверждения порогового значения стоимости имущества;

в) показатель ПМ принимается равным установленной Правительством Архангельской области величине прожиточного минимума по социально-демографическим группам населения по зоне VI по состоянию на IV квартал года, предшествующего году утверждения порогового значения дохода;



2) нормативные правовые акты администрации муниципального образования «Город Новодвинск», принятые в порядке реализации своих полномочий в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 3 Положения о правовом регулировании в области жилищных отношений на территории муниципального образования «Город Новодвинск» (в редакции, действовавшей до вступления в силу настоящего решения), продолжают действовать впредь до вступления в силу пороговых значений в соответствии с частью 2 статьи 5.1 Положения о правовом регулировании в области жилищных отношений на территории муниципального образования «Город Новодвинск» (в редакции настоящего решения), но не позднее 01 апреля 2014 года.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Глава муниципального образования  
«Город Новодвинск»

В.И. Белоглазов

Председатель Городского Совета депутатов  
муниципального образования  
«Город Новодвинск» пятого созыва

А.В. Королев