

ТЕМА № 15

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

СПК ПС ОМС

Основные источники правового регулирования полномочий органов местного самоуправления в жилищной и жилищно-коммунальной сфере.

- Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищного коммунального хозяйства»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».

Вопросы местного значения в жилищной сфере согласно Федеральному закону № 131-ФЗ

- обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством;
- организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда;
- создание условий для жилищного строительства.

Уровень решения вопросов:

- сельские, городские поселения, городские округа,
- муниципальные районы на межселенных территориях и в сельских населенных пунктах, не являющихся муниципальными образованиями.

Вопросы местного значения в жилищно-коммунальной сфере согласно Федеральному закону № 131-ФЗ

Сельские, городские поселения, городские округа:

- организация в своих границах электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом
- организация на своей территории сбора и вывоза бытовых (и промышленных - только городские округа) отходов и мусора.

Муниципальные районы:

- организация в своих границах электро- и газоснабжения поселений.

Городские округа и муниципальные районы:

- организация на своей территории утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов.

Основные полномочия органов местного самоуправления в жилищной сфере по ЖК РФ (ст. 14)

- учет муниципального жилищного фонда;
- установление количественных критериев по размеру дохода и стоимости имущества в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

- предоставление малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- принятие решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;
- согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, определение порядка получения документа, подтверждающего принятие соответствующего решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- признание жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, их пригодностью для проживания.

Иные полномочия органов местного самоуправления

- устанавливают учетную норму жилой площади;
- устанавливают норму предоставления жилых помещений по договору социального найма;
- устанавливают размер платы за наем, за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
- создают межведомственную комиссию для оценки пригодности жилых помещений муниципального и частного жилищного фонда;
- изымают для муниципальных нужд участок под аварийным домом;
- создают условия для управления многоквартирными домами.

Виды жилищного фонда в зависимости от формы собственности

- 1) **частный** жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) **государственный** жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности **Российской Федерации** (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности **субъектам Российской Федерации** (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);
- 3) **муниципальный** жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Виды жилищного фонда в зависимости от целей использования

- жилищный фонд **социального использования** - совокупность жилых помещений, предоставляемых гражданам по договорам социального найма;
- **специализированный** жилищный фонд – совокупность жилых помещений, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по специальным правилам:
 - 1) **служебные** жилые помещения;
 - 2) жилые помещения в **общежитиях**;
 - 3) жилые помещения **маневренного** фонда.
- жилищный фонд **коммерческого использования** - совокупность жилых помещений, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма:

- передает нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- участвует в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в доме;
- осуществляет капитальный ремонт жилого помещения;
- обеспечивает предоставление нанимателю коммунальных услуг;
- согласует вселение к нанимателю граждан в качестве членов семьи;
- согласует обмен занимаемого нанимателем помещения на другое;
- согласует заключение нанимателем договора поднайма;
- имеет право запретить вселение к нанимателю временных жильцов;
- обязан предоставить нанимателю жилое помещение меньшего размера;
- перезаключает договор найма с другим нанимателем;
- расторгает или прекращает договор найма в установленных законом случаях.

Полномочия органов местного самоуправления по созданию условий для управления многоквартирными домами (кроме указанных в ст.165 ЖК)

- формируют земельный участок под домом;
- не допускают приемки в эксплуатацию построенного многоквартирного дома, если под ним не сформирован земельный участок;
- проводят открытый конкурс по выбору управляющей организации,
- устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом;
- определяют нормативы потребления коммунальных услуг (за исключением электроснабжения и газоснабжения) в многоквартирных домах, где не установлены приборы учета.

Полномочия по организации в границах муниципального образования электро-, тепло-, газо-, и водоснабжения населения, водоотведения

1. Использование муниципального имущества путем:

- создания муниципальных унитарных или казенных предприятий;
- передачи имущества в аренду, концессию;
- приватизации муниципальных унитарных предприятий в сфере ЖКХ.

2. Планирование развития коммунальной инфраструктуры:

- принятие Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- утверждение инвестиционных программ коммунальных предприятий одновременно с надбавками к ценам (тарифам) для потребителей.

3. Полномочия в области регулирования тарифов и надбавок