**Пояснительная записка к «Положению об организации**

**продажи жилых помещений муниципального**

**жилищного фонда МО «Город Астрахань»**

В соответствии с п. 1 ст. 3 Федерального закона 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом.

Согласно пп. 3 п. 2 указанной статьи действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственного и муниципального жилищного фонда. Отчуждение указанного в настоящем пункте государственного и муниципального имущества регулируется иными федеральными законами и (или) иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с п. 4 данной статьи к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным настоящим Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства.

В соответствии с Законом РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» настоящий Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на территории Российской Федерации, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилище.

В соответствии с п. 3 ст. 19 Жилищного кодекса Российской Федерации в зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.;

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части.

С учетом того, что жилые помещения, признанные непригодными для проживания, не могут быть предоставлены по договорам социального найма, такие помещения нельзя отнести к жилищному фонду социального использования. Таким образом, действия Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» на них не распространяется.

Пунктом 5 статьи 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» приведен перечень имущества, которое может находиться в собственности муниципальных образований.

Согласно п. 5 указанной статьи в случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, не соответствующее требованиям части 1 настоящей статьи, указанное имущество подлежит перепрофилированию (изменению целевого назначения имущества) либо отчуждению.

С учетом того, что признанные непригодными для проживания жилые помещения не предназначены для решения вопросов местного значения, данное имущество подлежит отчуждению.

 Возможность продажи жилых помещений с торгов предусмотрена нормативно-правовыми актами г. Санкт-Петербурга, г. Екатеринбурга, г. Нижнего Новгорода, г. Нижневартовска, ГО «Нальчик», г. Суздали, г. Коврова, МО «Ковдорский район Мурманской области», МО «Невельский район», МО «Куркинский район», МО «Гурьевский муниципальный район».

В случае принятия указанного порядка планируется осуществить продажу более 200 жилых помещений, чье состояние не позволяет использовать их для решения вопросов местного значения.