

РЕШЕНИЕ

От «___» _____ 2018 г. № ____
(Республика Коми, г. Вуктыл)

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городского округа «Вуктыл»

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городского округа «Вуктыл», решением Совета городского округа «Вуктыл» от 09 ноября 2017 г. № 267 «Об утверждении Положения о порядке предоставления муниципальных жилых помещений специализированного муниципального жилищного фонда в общежитии на территории городского округа «Вуктыл»,

Совет городского округа «Вуктыл» решил:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городского округа «Вуктыл» согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

1) решение Совета муниципального района «Вуктыл» от 10 декабря 2012 г. № 129 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального района «Вуктыл»;

2) решение Совета городского поселения «Вуктыл» от 27 октября 2010 г. № 2-16/127 «Об утверждении положения о порядке предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма в жилищном фонде муниципального образования городского поселения «Вуктыл»;

3) решение Совета муниципального района «Вуктыл» от 04 июня 2015 г. №318 «Об утверждении Методики расчета размера платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального района «Вуктыл»;

4) решение Совета сельского поселения «Дутово» от 09 декабря 2009 г. № II-21/2 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилого помещения сельского поселения «Дутово»;

5) решение Совета сельского поселения «Дутово» от 09 декабря 2009 г. № II-21/3 «Об утверждении тарифа коммерческого найма жилого помещения для населения сельского поселения «Дутово».

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию).

И.о. главы городского округа «Вуктыл»-
председателя Совета округа

В.И. Власюк

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета городского
округа «Вуктыл»
от «__» _____ 2018 года № ____
(приложение)

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городского округа «Вуктыл»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городского округа «Вуктыл» (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования городского округа «Вуктыл» и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городского округа «Вуктыл» (далее – городского округа «Вуктыл»).

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа «Вуктыл» - это совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа «Вуктыл», отнесенных к жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл» в соответствии с настоящим Положением и предоставляемых гражданам по договорам коммерческого найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма) с учетом требований, установленных гражданским, жилищным законодательством и настоящим Положением.

1.3. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл».

1.4. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме на основании постановления администрации городского округа «Вуктыл».

1.5. По договору коммерческого найма собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

Договор коммерческого найма считается заключенным со дня его подписания. Фактическая передача жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью договора коммерческого найма.

2. Формирование муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл»

2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа «Вуктыл» формируется в целях пополнения бюджета муниципального образования городского округа «Вуктыл», а также уменьшения затрат бюджета муниципального образования городского округа «Вуктыл» на восстановление вторичного жилого фонда и уменьшения затрат на его содержание из освободившихся жилых помещений, находящихся в собственности городского округа «Вуктыл», свободных от прав третьих лиц.

2.2. Решение о включении и исключении жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа «Вуктыл» принимается на заседании общественной комиссии по жилищным вопросам (далее — Комиссия) и оформляется постановлением администрации городского округа «Вуктыл».

3. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл»

3.1. Наймодателем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл», предоставляемых по договорам коммерческого найма, является администрация городского округа «Вуктыл» (далее-администрация).

3.2. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл» по договорам коммерческого найма является правом, а не обязанностью администрации.

3.3. Жилые помещения, предоставляемые по договорам коммерческого найма должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта, в котором находятся указанные жилые помещения, отвечать требованиям действующего законодательства.

3.4. Для предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл» заявитель предоставляет в администрацию следующие документы:

- 1) заявление с указанием фамилии, имени, отчества заявителя и граждан, совместно с ним проживающих, адрес места жительства (пребывания), контактного телефона;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих;
- 3) документы, подтверждающие категорию граждан: инвалид, пенсионер.

Администрация вправе осуществлять проверку сведений, представленных заявителями.

3.5. Основанием для рассмотрения заявления и документов, в соответствии с пунктом 3.4. раздела 3 настоящего Положения на заседании Комиссии и принятия решения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является:

- наличие свободного (освободившегося) жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл»;
- согласие заявителя на предлагаемое жилое помещение по договору коммерческого найма.

Общий срок рассмотрения заявления составляет не более 30 календарных дней, исчисляемых с момента обращения заявителя с документами, необходимыми для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.6. При решении Комиссии о предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма отдел по социальной политике администрации готовит и направляет

на согласование в отдел правового обеспечения администрации и на подписание руководителю администрации проект постановления администрации о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл».

3.7. Основания для отказа в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма является отсутствие свободного от прав граждан жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл», отвечающего требованиям действующего законодательства.

При наличии оснований для отказа администрация письменно извещает об этом заявителя с указанием причины отказа в течение 30 дней, исчисляемых с момента обращения заявителя с документами, необходимыми для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.8. На основании постановления администрации о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл» с гражданином в течение 3 рабочих дней заключается договор коммерческого найма.

Наймодатель передает Нанимателю жилое помещение по акту приема-передачи жилого помещения в течение 10 дней со дня подписания договора коммерческого найма.

3.9. При предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл» по договору коммерческого найма норма предоставления жилого помещения по договору социального найма, утвержденная решением Совета городского округа «Вуктыл» от 14 июля 2016 г. № 93 «Об установлении нормы предоставления по договору социального найма на территории муниципального образования городского округа «Вуктыл», не применяется.

4. Условия коммерческого найма

4.1. Нанимателем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, предоставляемого по договору коммерческого найма, является дееспособный гражданин.

4.2. В договоре коммерческого найма указываются все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении совместно с Нанимателем.

Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права и обязанности, вытекающие из договора коммерческого найма.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

4.3. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма.

4.4. Наниматель не вправе приватизировать жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма.

4.5. Договор коммерческого найма заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

4.6. По истечении срока действия договора коммерческого найма, гражданин вправе обратиться в администрацию с заявлением о заключении договора коммерческого найма на новый срок.

4.7. Договор коммерческого найма сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату определенную пунктом 5.2 раздела 5 настоящего Положения.

4.8. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на

тех же условиях, а Нанимателем становится по согласованию один из граждан, постоянно проживавших с прежним Нанимателем и указанным в договоре коммерческого найма.

4.9. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма определяются настоящим Положением и договором коммерческого найма.

5. Пользование жилыми помещениями и плата за жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл»

5.1. Пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл» осуществляется в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- 3) плату за коммунальные услуги.

5.3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл» рассчитывается в соответствии с методикой расчета размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа «Вуктыл» согласно приложению к настоящему Положению.

6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

6.1. Наниматель жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, вправе с согласия других граждан постоянно проживающих совместно с ним в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением Наймодателя за 30 календарных дней.

6.2. Наймодатель вправе расторгнуть договор коммерческого найма с Нанимателем в судебном порядке при:

- 1) невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более трех месяцев;
- 2) разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он несет ответственность.

6.3. Если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за которых он несет ответственность, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и законные интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за которых он несет ответственность, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и законные интересы соседей, Наймодатель вправе по согласованию сторон, либо в судебном порядке расторгнуть договор коммерческого найма.

6.4. При отказе Нанимателя, а также граждан, постоянно проживающих совместно с Нанимателем, освободить жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Приложение
к Положению
о порядке предоставления
жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования муниципального
образования городского округа
«Вуктыл»

МЕТОДИКА
расчета размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем)
муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского
округа «Вуктыл»

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), предоставленным по договору коммерческого найма (ПН) в месяц определяется по формуле:

$$\text{ПН} = \text{Бст} \times \text{К1} \times \text{К2} \times \text{К3} \times \text{S}, \text{ где:}$$

Бст - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем), предоставленным по договору коммерческого найма определяется по формуле:

$$\text{Бст} = \text{С} \times \text{К окн}, \text{ где:}$$

С – ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма жилого помещения муниципального специализированного жилищного фонда городского округа «Вуктыл» определяется в зависимости от характеристики зданий:

№п/ п	Характеристики зданий	Ставка, платы за пользование жилым помещением (платы за наем) за 1 кв.м., руб. в месяц
1.	Здания панельные	5,22
2.	Здания кирпичные	7,24
3.	Здания деревянные (г.Вуктыл)	3,21
4.	Здания деревянные (сельские населенные пункты)	0,55

К окн – коэффициент, отражающий категорию нанимателя, равен 10 (кроме категории нанимателей: инвалиды, пенсионеры, равен 1).

К1 - коэффициент этажности:

№ п/п	Наименование	К1
1.	Первый, последний	1,0
2.	Промежуточный	1,1

К2 - коэффициент степени технического обустройства:

№ п/п	Наименование	К2
1.	Централизованное газоснабжение, централизованное горячее и холодное водоснабжение, централизованное водоотведение, централизованное электроснабжение, централизованное теплоснабжение	1,1
2.	Централизованное холодное водоснабжение, централизованное электроснабжение, централизованное теплоснабжение, выгребная яма	1,0
3.	Централизованное электроснабжение, централизованное теплоснабжение, выгребная яма	0,8
4.	Без видов благоустройства	0,5

К3 - коэффициент технического состояния жилого помещения на момент заключение договора коммерческого найма:

№ п/п	Наименование	К3
1.	Не требует ремонта	1,1

S - размер общей площади жилого помещения, передаваемого по договору коммерческого найма.