



РЕШЕНИЕ

Об утверждении Положения «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Город Воткинск»

Принято Воткинской
городской Думой

27 сентября 2023 года

Рассмотрев проект Положения «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Город Воткинск», руководствуясь 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 «Город Воткинск», Дума решает:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Город Воткинск» (прилагается).

2. Администрации города Воткинска в срок до 15 октября 2023 года принять правовые акты, предусмотренные вышеуказанным Положением.

3. Настоящее Решение вступает в силу после официального опубликования, но не ранее 15 октября 2023 года.

4. Опубликовать настоящее Решение в Сборнике «Муниципальные ведомости города Воткинска» и разместить в сетевом издании «Официальные документы муниципального образования «Город Воткинск».

Глава муниципального образования
«Город Воткинск»



А.В. Заметаев

Председатель Воткинской
городской Думы



А.Д. Пищиков

27 сентября 2023 года
№ 328-РН

ПОЛОЖЕНИЕ

О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Город Воткинск»

Статья 1. Общие положения

1. Настоящее Положение "О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Город Воткинск» (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Город Воткинск», определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Город Воткинск» (далее – коммерческое использование жилых помещений).

2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования – это совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Воткинск», отнесенных к жилым помещениям жилищного фонда коммерческого использования и предоставляемых гражданам, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям по договорам коммерческого найма (аренды) жилых помещений на условиях возмездного пользования с учетом требований, установленных законодательством и настоящим Положением.

3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются:

- 1) физическим лицам (далее - наниматель) по договорам коммерческого найма;
- 2) юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям (далее - арендатор) по договорам аренды, для заселения гражданами (работниками юридических лиц и работниками, осуществляющим трудовую деятельность по трудовому договору у индивидуального предпринимателя).

4. Коммерческое использование жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилым помещением, находящимся в собственности муниципального образования «Город Воткинск», для проживания граждан.

5. Коммерческое использование жилых помещений находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Воткинск» не влечет передачу права собственности на него.

В соответствии со статьей 675 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности на жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма (аренды) жилого помещения. При этом новый собственник использует жилое помещение на условиях ранее заключенного договора.

6. Коммерческое использование жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

7. Объектом договора коммерческого найма (аренды) жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, в виде отдельной квартиры, жилого дома или комнаты с правом пользования местами общего пользования, благоустроенное применительно к условиям муниципального образования «Город Воткинск», отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам.

Наниматель (арендатор), использующий жилое помещение в многоквартирном доме по договору коммерческого найма (аренды), приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

8. При отсутствии жилых помещений, отвечающих санитарным и техническим правилам и нормам, и при наличии согласия нанимателя (арендатора), ему может быть предоставлено жилое помещение, требующее осуществления ремонта (замены дверных, оконных конструкций и т.п.) за счет собственных средств нанимателя (арендатора), с последующим возмещением затрат путем их зачета в счет оплаты за коммерческий найм (аренду) жилого помещения.

9. Уполномоченным органом, осуществляющим заключение договоров коммерческого найма (аренды) жилого помещения, является Администрация города Воткинска (далее уполномоченный орган).

Статья 2. Формирование и учет муниципального жилищного фонда коммерческого использования

1. Коммерческое использование жилых помещений допускается только после отнесения их в установленном порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования муниципального образования «Город Воткинск».

2. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется на основании постановления Администрации города Воткинска.

3. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только свободные жилые помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Воткинск» от прав третьих лиц.

4. Администрация города Воткинска не отвечает за недостатки переданного по договору найма (аренды) жилого помещения, которые были оговорены им при заключении договора или были заранее известны нанимателю (арендатору), либо должны были быть обнаружены нанимателем (арендатором) во время осмотра жилого помещения при заключении договора и передаче жилого помещения.

5. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования осуществляется по мере необходимости.

6. Учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Администрация города Воткинска.

Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

1. Право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования имеют лица, осуществляющие трудовую деятельность на территории муниципального образования «Город Воткинск», не имеющие жилых помещений на территории муниципального образования «Город Воткинск», на праве собственности или по договорам социального найма.

2. Предоставление гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации города Воткинска с учетом решения жилищно-бытовой комиссии созданной Администрацией города Воткинска (далее - жилищно-бытовая комиссия).

3. Порядок формирования и работы жилищно-бытовой комиссии осуществляется в соответствии с правовым актом Администрации города Воткинска.

4. При рассмотрении поступивших заявлений и принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилищно-бытовая комиссия учитывает нуждаемость гражданина в жилом помещении.

5. Предоставление гражданам, указанным в части 1 настоящей статьи, жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется по заявлению заинтересованного лица. Заявление

подается в Администрацию города Воткинск, регистрируется непосредственно в день его поступления в установленном порядке.

6. Одновременно с заявлением гражданин направляет (предоставляет) в Администрацию города Воткинска следующий пакет документов:

1) ходатайство от руководителя организации или индивидуального предпринимателя в которой (у которого) гражданин осуществляет трудовую деятельность, с указанием трудового стажа, срока действия трудового договора и обоснованием необходимости предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи, которые будут проживать совместно с ним, а также копии документов, подтверждающих семейные отношения гражданина;

3) копию трудового договора;

4) письменные согласия всех совершеннолетних членов семьи на заселение в предоставляемое жилое помещение на условиях настоящего Положения;

5) справка о составе семьи по месту регистрации;

6) документ (справка, выписка и др.) об отсутствии (наличии) у гражданина и членов его семьи, предоставленных на праве собственности и ином праве жилых помещений, расположенных на территории муниципального образования «Город Воткинск».

7. Заявление заинтересованного лица и представленные им документы, в течение двух рабочих дней с момента регистрации обращения, направляются на рассмотрение жилищно-бытовой комиссии.

По результатам рассмотрения заявления жилищно-бытовая комиссия выносит мотивированное решение о возможности предоставления конкретному лицу жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования или решение об отсутствии оснований для предоставления жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Решение жилищно-бытовой комиссии является основанием для подготовки соответствующего решения Администрации города Воткинска.

В случае возможности предоставления конкретному лицу жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования издается постановление Администрации города Воткинска. О принятом решении уполномоченный орган уведомляет гражданина, в срок не более 14 рабочих дней с момента регистрации поступившего от гражданина заявления.

В случае отсутствия оснований для предоставления жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования готовится мотивированный ответ. Уполномоченный орган уведомляет гражданина о принятом решении, в срок не более 10 рабочих дней с момента регистрации поступившего от гражданина заявления.

8. Отказ в предоставлении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования города Воткинска осуществляется в случаях:

1) если с заявлением обратился гражданин, не соответствующий требованиям, указанным в части 1 настоящей статьи;

2) если заявитель представил неполный пакет документов, указанный в части 4 настоящей статьи;

3) если представленные заявителем сведения не соответствуют действительности.

9. Жилые помещения предоставляются по имеющейся фактической площади жилья, а при наличии и возможности - с учетом нормы предоставления площади жилого помещения, действующей в муниципальном образовании «Город Воткинск».

10. Договор коммерческого найма должен быть заключен не позднее 5 рабочих дней после принятия соответствующего постановления Администрации города Воткинска о предоставлении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования города Воткинска.

Если в срок, указанный в постановлении Администрации города Воткинска о предоставлении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования, заинтересованное лицо отказалось от заключения договора коммерческого найма

жилого помещения или не прибыло для его заключения и не уведомило о причинах, по которым не может прибыть, постановление о предоставлении жилого помещения подлежит отмене.

Статья 4. Порядок предоставления жилых помещений юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям

1. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются во владение и (или) пользование на основе договоров аренды в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Определение начальной максимальной цены по договору аренды жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3. Юридические лица и индивидуальные предприниматели обязаны использовать жилые помещения только для проживания своих работников на период работы у данного юридического лица (индивидуального предпринимателя). Предоставление жилого помещения конкретному гражданину, осуществляющему трудовую деятельность у юридического лица (индивидуального предпринимателя), определяется последним самостоятельно.

Статья 5. Договор коммерческого найма (аренды) жилого помещения

1. Договор коммерческого найма (аренды) жилого помещения заключается в письменной форме между уполномоченным органом Администрации города Воткинска-наймодателем (арендодателем) с одной стороны и гражданином (юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем) – нанимателем (арендатором) с другой. Форма типового договора коммерческого найма (аренды) жилого помещения утверждается постановлением Администрации города Воткинска.

2. По договору коммерческого найма жилое помещение предоставляется гражданину в пользование за плату на срок действия трудового договора, но не более 5 лет.

Жилое помещение по договору аренды жилого помещения юридическому лицу и индивидуальному предпринимателю предоставляется на срок не более 5 лет.

3. Права, обязанности, ответственность сторон договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иные условия устанавливаются договором коммерческого найма (аренды) жилого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя (арендатора) жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма (аренды) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, включает в себя:

1) плату за коммерческий найм (аренду);

2) плату за коммунальные услуги;

3) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммерческий найм (аренду) жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, разработанной и утвержденной Администрацией города Воткинска.

Плату за коммерческий найм (аренду) наниматель (арендатор) производит в соответствии с договором коммерческого найма (аренды), а в части, неурегулированной договором, - в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Плату за коммунальные услуги наниматель (арендатор) производит в соответствии с договорами, заключенными с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

5. После истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение (сняться с временной регистрации, вывезти вещи, произвести оплату ресурсоснабжающим организациям и плату за коммерческий найм) в срок, не превышающий 30 дней, с подписанием акта приема-передачи жилого помещения.

6. После истечения срока договора аренды жилого помещения арендатор помещения в срок, не превышающий 30 дней, обязан:

- 1) освободить арендуемое жилое помещение;
- 2) обеспечить снятие с временной регистрации вселенных лиц;
- 3) обеспечить оплату ресурсоснабжающим организациям;
- 4) внести в полном объеме оплату по договору аренды жилого помещения;
- 5) передать арендодателю жилое помещение по акту приема-передачи жилого помещения.

До момента подписания акта приема-передачи наниматель (арендатор) несет риск случайной гибели или случайного повреждения занимаемого им жилого помещения.

7. По истечении срока действия договора коммерческого найма наниматель может заключить указанный выше договор на новый срок путем подписания сторонами дополнительного соглашения на основании постановления Администрации города Воткинска с учетом решения жилищно-бытовой комиссии в соответствии с частью 8 настоящей статьи.

8. Наниматель, надлежащим образом исполняющий свои обязанности по договору коммерческого найма, по истечении срока его действия, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок. Основанием для заключения договора на новый срок является заявление проживающего в данном жилом помещении лица. Заявление должно быть подано в течение последнего календарного месяца до окончания срока действия договора коммерческого найма с приложением документов предусмотренных частью 4 статьи 3 настоящего Положения.

9. Плата за коммерческий найм (аренду) поступает на соответствующий счет бюджета муниципального образования «Город Воткинск».

10. Наниматель (арендатор) не вправе:

1) без письменного согласия наймодателя (арендодателя) вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма (аренды) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, за исключением супруга, своих детей и родителей;

2) производить ремонт, переустройство и (или) перепланировку без предварительного согласования с наймодателем (арендодателем) При проведении капитального, текущего ремонта, переустройства, перепланировки необходимо в обязательном порядке согласование сметы и видов проводимых работ с наймодателем (арендодателем).

11. Наниматель (арендатор) несет ответственность перед наймодателем (арендодателем) за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма (аренды) жилого помещения, которые нарушают условия договора коммерческого найма (аренды) жилого помещения.

12. Договор коммерческого найма жилого помещения расторгается в связи с прекращением оснований для предоставления жилого помещения, с учетом которых предоставлено жилое помещение на условиях коммерческого найма. В этом случае наймодатель вправе потребовать от нанимателя освобождения жилого помещения в течение 5 рабочих дней, с момента расторжения договора коммерческого найма жилого помещения.

13. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

14. Договор коммерческого найма (аренды) жилого помещения может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию наймодателя (арендодателя) в следующих случаях:

- 1) при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

2) разрушения или повреждения (порчи) жилого помещения нанимателем (арендатором) или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) если наниматель (арендатор) не внёс платежи, указанные в договоре, в течение более 6 месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Наймодатель (арендодатель) вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке только после направления нанимателю (арендатору) письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение одного месяца.

15. Наниматель (арендатор) обязан использовать жилое помещение по назначению исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

16. Наниматель (арендатор) обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и обеспечивать наймодателю (арендодателю) беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

17. Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается, если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния, разрушения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

18. В случае предоставления в коммерческий найм (аренду) жилого помещения, затраты по капитальному ремонту жилого помещения за счет собственных средств нанимателя (арендатора) возмещаются нанимателю (арендатору) путем зачета в счет платы за коммерческий найм, при условии наличия указания на необходимость проведения данных работ в акте приема-передачи жилого помещения и предварительного согласования сметы планируемых работ с наймодателем (арендодателем).

Возмещение затрат на капитальный ремонт (далее-возмещение затрат) производится после предоставления нанимателем (арендатором) документов, подтверждающих факт оплаты материалов и проведенных в соответствии с согласованной с наймодателем (арендодателем) сметой планируемых работ и утверждения наймодателем (арендодателем) акта выполненных работ.

19. Возмещение затрат производится по каждому виду работ, указанному в акте приема-передачи жилого помещения, однократно. Дальнейший капитальный ремонт производится нанимателем (арендатором) за счет собственных средств и наймодателем (арендодателем) не возмещается.

Стоимость работ по капитальному ремонту, проводимых за счет средств нанимателя (арендатора) не может превышать общую сумму платежей, подлежащих оплате нанимателем (арендатором) в пределах установленного договором коммерческого найма (аренды) жилого помещения.

20. Наниматель (арендатор) вправе произвести неотчуждаемые улучшения жилого помещения, предоставленного ему по договору коммерческого найма (аренды) безвозмездно, после получения разрешения наймодателя (арендодателя) и согласования с ним видов планируемых работ.

21. Затраты нанимателя (арендатора), связанные с текущим ремонтом занимаемых им помещений не подлежат возмещению как по истечении срока договора найма, так и при досрочном его расторжении по инициативе наймодателя (арендодателя).

Статья 6. Заключительные положения

1. Все вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2. Если в результате внесения изменений в законодательство и (или) Устав муниципального образования «Город Воткинск» настоящее Положение вступает в нем в противоречие, то до внесения изменений в Положение оно действует в части, не противоречащей законодательству (или) Уставу муниципального образования «Город Воткинск».