



Российская Федерация
Дума городского округа Рефтинский

РЕШЕНИЕ

№ 285 заседания Думы 6 созыва

«29» сентября 2020 года
пгт Рефтинский

Об утверждении Порядка
предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
городского округа Рефтинский по
договору коммерческого найма

На основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 года № 131-ФЗ, руководствуясь подпунктом 5 пункта 2 статьи 22 Устава городского округа Рефтинский,

Дума городского округа Рефтинский

РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Рефтинский по договору коммерческого найма (Приложение № 1).

2. Признать утратившими силу решения Думы городского округа Рефтинский от 31.10.2011 года № 341 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Рефтинский», от 28.04.2015 года № 223 «Об утверждении в новой редакции Положения «О Порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Рефтинский», от 24.11.2015 года № 280 «О внесении изменений в решение Думы городского округа Рефтинский от 31.10.2011 года № 341 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Рефтинский» (в редакции от 28.04.2015 года), от 23.04.2019 года № 190 «О внесении

изменений в решение Думы городского округа Рефтинский от 31.10.2011 года № 341 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Рефтинский»» (в редакции от 24.11.2015 года).

3. Настоящее решение опубликовать в информационном вестнике администрации городского округа Рефтинский «Рефтинский вестник».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.10.2020 года.

5. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на депутатскую комиссию по экономической политике, инвестициям, собственности и градостроительству (председатель Сухарев Ю.М.).

Председатель Думы
городского округа Рефтинский
_____ А.А. Обоскалов
« ____ » _____ 2020 года

Глава городского
округа Рефтинский
_____ Н.Б.
Мельчакова
« ____ » _____ 2020 года

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕН

решением Думы городского округа
Рефтинский от 29.09.2020 года № 285

**Порядок предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда городского округа Рефтинский по договору
коммерческого найма**

Глава 1. Общие положения

1. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Рефтинский по договору коммерческого найма (далее - Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

2. Настоящий Порядок устанавливает условия и порядок передачи жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Рефтинский по договору коммерческого найма (далее – жилых помещений по договору коммерческого найма).

3. Настоящий Порядок не распространяется на договор социального найма жилых помещений и договор найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

Коммерческий найм жилого помещения представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилым помещением для проживания в нем гражданина и членов его семьи.

Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения либо орган или учреждение, уполномоченные собственником (далее - наймодатель), передает другой стороне (далее - наниматель) жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования без ограничения его размеров за договорную плату во временное владение и пользование, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

4. Собственником муниципального жилищного фонда городского округа Рефтинский является городской округ Рефтинский. Полномочия собственника по владению, пользованию и распоряжению муниципальным жилищным фондом городского округа Рефтинский, функции и полномочия наймодателя по договору коммерческого найма от имени городского округа Рефтинский осуществляет орган местного самоуправления - администрация городского округа Рефтинский.

5. На условиях коммерческого найма предоставляются свободные жилые

помещения муниципального жилищного фонда в состоянии, пригодном для проживания.

Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение в виде квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома, комнаты в коммунальной квартире, комнаты в домах коридорного типа, пригодные для проживания.

Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от прав третьих лиц, обременения (ограничения); находиться в муниципальной казне городского округа Рефтинский.

6. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

7. Лица, занимающие жилое помещение на основании договора коммерческого найма имеют право на его приобретение в собственность в соответствии с главой 4 настоящего Порядка.

Глава 2. Круг лиц, имеющих право на предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма

В качестве заявителей (далее - заявители) могут выступать только физические лица, являющиеся гражданами Российской Федерации:

1. Осуществляющие на территории городского округа Рефтинский свою профессиональную деятельность на основании трудового договора в должности:

1) медицинских работников (врачи, фельдшеры) организаций здравоохранения;

2) педагогических работников муниципальных образовательных организаций;

3) работников муниципальных казенных, автономных и бюджетных организаций;

4) муниципальных служащих органа местного самоуправления;

2. Не являющиеся собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения на территории городского округа Рефтинский;

3. Не имеющие на момент обращения постоянной регистрации на территории городского округа Рефтинский.

Глава 3. Принятие решения и предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма, условия коммерческого найма

1. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается администрацией городского округа Рефтинский с учетом решения Жилищной комиссии городского округа Рефтинский (далее - Комиссия) и оформляется в виде постановления главы городского округа Рефтинский о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (далее – Постановление). Постановление является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

2. Для рассмотрения Комиссией вопроса о предоставлении жилого

помещения по договору коммерческого найма заявитель представляет в администрацию городского округа Рефтинский:

1) ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма заявителю;

2) личное заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (по форме в соответствии с приложением 1 к настоящему Порядку);

3) документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи;

4) документы, подтверждающие семейное положение заявителя;

5) документы, подтверждающие трудовые отношения заявителя с работодателем, ходатайствующим о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

6) справки СОГУП «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области филиал «Асбестовское Бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости» о наличии (отсутствии) права собственности на объекты недвижимости у заявителя и членов его семьи на территории городского округа Рефтинский;

7) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах на имеющиеся объекты недвижимости у заявителя и членов его семьи на территории городского округа Рефтинский;

8) справки, подтверждающие отсутствие постоянной регистрации у заявителя на территории городского округа Рефтинский.

Документы, указанные в подпунктах 6-8 пункта 2 настоящей главы могут быть получены без участия заявителя в ходе межведомственного информационного обмена. Заявитель вправе представить указанные документы по собственной инициативе.

3. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма рассматривается Комиссией в течение 30 календарных дней с даты его регистрации.

Решение Комиссии оформляется протоколом в течение 3 (трех) рабочих дней со дня проведения заседания, подписывается секретарем и председателем Комиссии (заместителем председателя).

4. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является:

1) непредставление документов, указанных в подпунктах 1-5 пункта 2 настоящей главы;

2) в предоставленных (полученных в ходе межведомственного информационного обмена) документах выявлены недостоверные сведения;

3) заявитель не относится к кругу лиц, имеющих право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, указанных в пункте 1 главы 2 настоящего Порядка;

4) наличие жилого помещения на праве собственности у заявителя и членов его семьи на территории городского округа Рефтинский;

5) отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного

фонда для предоставления по договору коммерческого найма;

6) прекращение трудовой деятельности заявителя;

7) выявление в представленных (полученных в ходе межведомственного информационного обмена) документах сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием предоставления жилого помещения, а также неправомерных действий должностных лиц администрации городского округа Рефтинский, осуществляющих принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания протокола, уведомление о решении, принятом Комиссией, направляется заявителю заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается ему лично.

6. Специалист, ответственный за предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма, готовит проект постановления, либо уведомление об отказе.

7. В случае отказа заявителя от предлагаемого жилого помещения, заявитель вправе претендовать на предоставление жилого помещения только по истечению 1 года с даты принятия решения об отказе, с предоставлением в администрацию городского округа Рефтинский полного пакета документов, указанных в пункте 2 главы 3.

8. Договор коммерческого найма заключается между заявителем и администрацией городского округа Рефтинский в письменной форме и является основным документом, регулирующим отношения наймодателя и нанимателя.

9. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий 5 (пять) лет.

Наниматель по истечении срока действия договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок. Заключение договора найма на новый срок осуществляется в соответствии с нормами статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с даты его подписания наймодателем и нанимателем. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

Период проживания в жилом помещении, предоставленном по договору коммерческого найма, считается с даты заключения такого договора. В период проживания по договору коммерческого найма, дающего право на выкуп жилого помещения, включается время проживания в жилом помещении по договору найма служебного жилого помещения, заключенного до вступления в силу настоящего Порядка.

В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются члены семьи, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

11. Наниматели жилого помещения по договору коммерческого найма ежемесячно вносят:

1) наймодателю - плату за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма (далее - плата за коммерческий найм);

2) организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, независимо от организационно-правовой формы - плату за жилое помещение (управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома), плату за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение и водоотведение) и прочие платежи.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в денежном выражении в размерах, установленных для оплаты жилых помещений и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма.

Размер платы за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма устанавливается ежегодно постановлением главы городского округа Рефтинский.

Обязанность нанимателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения договора коммерческого найма независимо от фактического пользования жилым помещением.

12. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

13. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока действия договора наниматель и члены его семьи, проживающие с нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение наниматель и члены его семьи, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Глава 4. Выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма

1. Лица, указанные в главе 2 настоящего Порядка, проживающие в жилом помещении на основании договора коммерческого найма, имеют право на приобретение его в собственность при соблюдении и выполнении следующих условий (на дату подачи заявления о приобретении жилого помещения в собственность):

1) находиться в трудовых отношениях с работодателем, по ходатайству которого предоставлено жилое помещение;

2) трудовой стаж у работодателя, по ходатайству которого предоставлено жилое помещение, должен составлять не менее 10 лет с даты заключения договора коммерческого найма;

3) добросовестно исполнять обязанности нанимателя по договору коммерческого найма (в том числе по внесению платы за пользование жилым

помещением по договору коммерческого найма, за жилое помещение, за коммунальные услуги и прочие платежи в соответствии с пунктом 11 главы 3 настоящего Порядка и условиями договора коммерческого найма);

4) отсутствие жилых помещений на праве собственности у заявителя и членов его семьи на территории городского округа Рефтинский.

2. Приобретение жилых помещений в собственность осуществляется на основании договора купли-продажи.

3. Договор купли продажи жилого помещения заключается после принятия Думой городского округа Рефтинский решения о включении жилого помещения в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества городского округа Рефтинский на соответствующий финансовый год и утверждения условий его приватизации.

4. Стоимость жилого помещения по договору купли-продажи составляет 50% от его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оплата выкупной цены производится единовременно (в течение 10 рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи). Рассрочка оплаты допускается только в случае, когда оплата выкупной цены производится за счет средств материнского (семейного) капитала, в соответствии с Федеральным законом № 256-ФЗ от 29.12.2006 года «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (на сроки, необходимые для перечисления денежных средств Пенсионным фондом на расчетный счет продавца жилого помещения, указанный в договоре купли-продажи, но не более 3-х месяцев с момента государственной регистрации перехода права собственности и права собственности на жилое помещение в Едином государственном реестре недвижимости).

5. Расходы, связанные с оценкой рыночной стоимости жилого помещения по договору коммерческого найма, возмещаются городскому округу за счет заявителя, имеющего право на выкуп по отдельно заключенному договору с администрацией городского округа Рефтинский.

6. Иные условия для приобретения жилого помещения оговариваются в договоре купли-продажи жилого помещения.

7. Условия настоящего Порядка распространяют свое действие на правоотношения, возникшие с даты официального опубликования решения Думы.

Приложение № 1
к Порядку предоставления жилых
помещений муниципального
жилищного фонда городского округа
Рефтинский по договору
коммерческого найма

Главе городского
округа Рефтинский

(Ф.И.О.)

место работы, должность:

проживающий(ая) по адресу:

тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В связи с _____
(указать основание для предоставления жилого помещения коммерческого использования)

прошу предоставить мне и членам моей семьи жилое помещение по договору
коммерческого найма.

О себе сообщаю, что я являюсь гражданином _____,
данные паспорта: серия _____ номер _____ выдан _____
(кем, когда)

моя семья состоит из _____ человек(а), из них:

1. _____ ;
(указать Ф.И.О., степень родства, дату рождения)
2. _____ ;
(указать Ф.И.О., степень родства, дату рождения)
3. _____ .
(указать Ф.И.О., степень родства, дату рождения)

На обработку персональных данных в соответствии с Федеральным
законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» согласен(а):

1. _____
/Ф.И.О. заявителя/ /подпись/ /дата/

2. _____
/Ф.И.О. совершеннолетнего члена семьи/ /подпись/ /дата/
3. _____
/Ф.И.О. совершеннолетнего члена семьи/ /подпись/ /дата/

Срок действия моего согласия считать с момента подписания данного заявления на срок: *бессрочно*.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1. _____
(наименование и номер документа, кем и когда выдан)
_____ ;
2. _____
(наименование и номер документа, кем и когда выдан)
_____ ;
3. _____
(наименование и номер документа, кем и когда выдан)
_____ ;
4. _____
(наименование и номер документа, кем и когда выдан)
_____ ;
5. _____
(наименование и номер документа, кем и когда выдан)
_____ .

«__» _____ 20__ г.

(личная подпись заявителя) (расшифровка подписи)

Заявление и прилагаемые к нему согласно перечню, документы приняты:

«__» _____ 20__ г.

(должность лица, принявшего заявление) (подпись) (расшифровка подписи)