



Российская Федерация  
Дума городского округа Рефтинский

## РЕШЕНИЕ

№ 223 заседания Думы 5 созыва

«28» апреля 2015 года  
п. Рефтинский

Об утверждении в новой редакции Положения  
«О порядке предоставления жилых помещений  
муниципального жилищного фонда коммерческого  
использования городского округа Рефтинский»,  
утверждённого решением Думы городского округа  
Рефтинский от 31.10.2011 года № 341

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 пунктом 5 части 2 статьи 22 Устава городского округа Рефтинский,

Дума городского округа Рефтинский

### **РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Рефтинский» в новой редакции (Приложение № 1).

2. Настоящее Решение с Положением опубликовать в информационном вестнике администрации городского округа Рефтинский «Рефтинский вестник».

3. Настоящее Решение вступает в силу с момента официального опубликования.

4. Контроль над выполнением принятого решения, возложить на Председателя Думы (Ю.М. Сухарева).

Председатель Думы  
городского округа Рефтинский  
\_\_\_\_\_ Ю.М. Сухарев  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года

Глава  
городского округа Рефтинский  
\_\_\_\_\_ С.Г. Пшеницын  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года  
Приложение № 1

к решению Думы городского округа  
Рефтинский 5 созыва 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», утверждённого решением  
Думы городского округа Рефтинский от  
31.10.2011 года № 341

»

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕФТИНСКИЙ**

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 125, 209, 215, 671 - 688 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 2, 14, 19, 153- 160 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 года №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Положение устанавливает условия и порядок передачи в коммерческий наём гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Рефтинский.

1.2. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа Рефтинский и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется постановлением главы городского округа Рефтинский.

Жилые помещения по договорам коммерческого найма предоставляются гражданам только после включения жилых помещений в установленном порядке в жилищный фонд коммерческого использования.

1.3. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования городского округа Рефтинский предоставляются гражданам по договорам коммерческого найма жилого помещения.

### **2. ПОНЯТИЕ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

2.1. Коммерческий наём жилого помещения представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилым помещением для проживания в нём гражданина и членов его семьи.

2.2. Функции наймодателя по договору коммерческого найма выполняет администрация городского округа Рефтинский.

В качестве нанимателя может выступать только гражданин.

2.3. Под понятием «гражданин» в данном нормативном акте понимаются граждане Российской Федерации, граждане иных государств, законно находящиеся на территории Российской Федерации и имеющие разрешение, выданное уполномоченными государственными органами, на занятие трудовой деятельностью на территории Российской Федерации.

### 3. ТРЕБОВАНИЯ К ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫМ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

3.1. Предоставлению подлежат следующие жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования:

3.1.1. Жилые помещения, включённые в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования в связи с их приобретением в муниципальную собственность в соответствии с договорами купли-продажи недвижимого имущества, а также иных сделок.

3.1.2. Жилые помещения, включённые в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования в связи с завершением перевода нежилых помещений, находившихся в муниципальной собственности, в жилые помещения.

3.1.3. Освободившиеся в связи с выездом граждан жилые помещения, включённые в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования в связи с их исключением из муниципального жилищного фонда социального использования или муниципального специализированного жилищного фонда.

3.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования подлежат распределению при соответствии их следующим условиям:

3.2.1. Жилое помещение свободно от прав третьих лиц.

3.2.2. Жилое помещение находится в состоянии, отвечающем требованиям, установленным федеральным законодательством.

3.2.3. В отношении жилого помещения не рассматривается вопрос о его переводе в нежилое помещение.

3.2.4. В отношении жилого помещения не рассматривается вопрос об исключении его из муниципального жилищного фонда.

3.2.5. Жилое помещение не находится в доме, в отношении которого рассматривается вопрос о признании его аварийным и подлежащим сносу.

3.3. К жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования могут быть отнесены: - жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир и комнаты в многоквартирных домах, относящиеся к казне городского округа Рефтинский.

### 4. КРУГ ЛИЦ, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

4.1. На предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма имеют право лица, при условии отсутствия у данных лиц жилых помещений в городском округе Рефтинский на условиях договоров найма, социального найма, на праве собственности:

- работники учреждений здравоохранения, расположенных на территории городского округа Рефтинский (врачи, фельдшеры);
- работники органов местного самоуправления и муниципальных учреждений городского округа Рефтинский.

## 5. ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

5.1. Граждане, указанные в пункте 4.1 настоящего Положения, подают на имя главы городского округа заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

5.2. Заявление должно содержать фамилию, имя, отчество и реквизиты паспорта гражданина, дату и подпись гражданина. В заявлении в обязательном порядке указываются граждане, которые будут постоянно (в течение срока действия договора коммерческого найма) проживать в жилом помещении с гражданином, изъявившим желание заключить договор коммерческого найма.

5.3. К заявлению прилагаются следующие документы:

5.3.1. Копии паспортов гражданина и членов его семьи.

5.3.2. Копия свидетельства о браке (или) расторжении брака, свидетельство о смерти супруга (при наличии).

5.3.3. Копии свидетельств о рождении детей (при наличии).

5.3.4. Справка о регистрации по месту жительства, месту пребывания, и о составе семьи (при проживании на территории городского округа).

5.3.5. Справки из Асбестовского бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости «СО ГУП «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о наличии или отсутствии у заявителя и членов его семьи, включая детей, объектов недвижимого имущества на праве собственности на территории городского округа Рефтинский.

5.3.6. Ходатайство работодателя заявителя о предоставлении заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма.

## 6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

6.1. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования оформляется постановлением главы городского округа Рефтинский.

Основанием для издания постановления является носящее рекомендательный характер решение Жилищной комиссии городского округа, созданной для рассмотрения вопросов предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда.

6.2. Глава городского округа в течение 10 рабочих дней с момента получения решения Жилищной комиссии издаёт постановление о

предоставлении гражданину жилого помещения на условиях коммерческого найма, либо об отказе в предоставлении жилого помещения.

Решение об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается в случае не предоставления заявителем документов, указанных в п. 5.3 настоящего Положения, а также в случае отсутствия у заявителя указанных в п.4.1 настоящего Положения оснований для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма.

6.3. В постановлениях о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования наряду с другими сведениями указываются:

6.3.1. Фамилия, имя, отчество гражданина, которому предоставляется жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

6.3.2. Категория граждан, к которой относится гражданин, которому предоставляется жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

6.3.3. Фамилия, имя, отчество членов семьи гражданина, которому предоставляется жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования для проживания совместно с членами его семьи.

6.3.4. Адрес предоставляемого жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, общая площадь этого жилого помещения и количество комнат, из которых оно состоит.

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

6.5. Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания.

6.6. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пять лет. Заключение договора найма на новый срок осуществляется в соответствии с нормами статьи 684 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.7. До заключения договора коммерческого найма граждане, в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, имеют право на осмотр этого жилого помещения.

6.8. Наймодатель отвечает за недостатки жилого помещения, которые были оговорены при заключении договора или были обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора. Такие недостатки устраняются наймодателем за свой счёт.

## 7. ОПЛАТА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

7.1. Граждане - наниматели жилого помещения по договору коммерческого найма ежемесячно вносят:

- наймодателю - плату за наём жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - плата за коммерческий наём);

- управляющей многоквартирным домом организации - плату за жилое помещение (управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома), плату за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение и водоотведение), на условиях договора коммерческого найма.

7.2. 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.

7.3. Размер платы за коммерческий наём устанавливается ежегодно постановлением главы городского округа Рефтинский.

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

## 8. ВЫКУП ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

8.1. На выкуп жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования имеют право лица:

- работники учреждений здравоохранения, расположенных на территории городского округа Рефтинский (врачи, фельдшеры);
- работники органов местного самоуправления и муниципальных учреждений городского округа Рефтинский.

8.2. Лица, указанные в пункте 8.1. , проживающие в жилом помещении на условиях коммерческого найма, и добросовестно исполняющие обязанности нанимателя, имеют право выкупить занимаемое ими жилое помещение при соблюдении следующих условий:

8.2.1. Если жилое помещение по коммерческому найму было предоставлено в первый год работы у работодателя, ходатайствовавшего о предоставлении такого жилого помещения и добросовестном исполнении нанимателем своих обязанностей по договору коммерческого найма по истечении:

- пяти лет проживания в размере 80% рыночной стоимости покупки жилья по результатам оценки;
- шести лет проживания в размере 70% рыночной стоимости покупки жилья по результатам оценки;
- семи лет проживания в размере 60% рыночной стоимости покупки жилья по результатам оценки;
- восьми лет проживания в размере 50% рыночной стоимости покупки жилья по результатам оценки;
- девяти лет проживания в размере 30% рыночной стоимости покупки жилья по результатам оценки;
- десяти лет проживания в размере 20% рыночной стоимости покупки жилья по результатам оценки, осуществлённой в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8.2.2. Лица, указанные в пункте 4.1, проработавшие не менее 10 лет по трудовому договору с работодателем, по ходатайству которого предоставлено

жилое помещение, имеют право выкупить занимаемое жилое помещение по договору коммерческого найма по цене 20% от рыночной стоимости покупки жилья по результатам оценки, при проживании в жилом помещении на условиях коммерческого найма не менее 5 лет.

При выкупе жилого помещения оплата выкупной цены может производиться по усмотрению нанимателя жилого помещения ежемесячно или ежеквартально равными долями в течение одного года.

8.2.3. Основаниями для отказа в выкупе нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма являются следующие обстоятельства:

- ненадлежащее исполнение нанимателем обязательств по заключенному договору коммерческого найма;

- задолженность за пользование жилым помещением (наем), жилищно-коммунальные услуги;

- наличие у нанимателя других жилых помещений на территории Свердловской области, предоставленных ему по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору безвозмездного пользования или на основании членства в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо ином специализированном потребительском кооперативе или принадлежащих ему на праве собственности.

8.3. Форма, порядок и сроки выкупа жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, в том числе и возврата денежной суммы, внесенной нанимателем жилого помещения в счёт оплаты выкупной цены жилья (при расторжении договора найма жилого помещения), оговариваются в договоре купли-продажи жилого помещения.

8.4. Расходы, связанные с оценкой рыночной стоимости жилого помещения по договору коммерческого найма возмещаются городскому округу за счёт гражданина, имеющего право на выкуп по отдельно заключённому договору с администрацией городского округа Рефтинский.

8.5. Условия настоящего Положения, регулирующие право выкупа жилого помещения по договору коммерческого найма распространяют своё действие на ранее возникшие отношения по предоставлению жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Лица, указанные в пункте 4.1 раздела 4 Положения «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Рефтинский», утверждённого решением Думы городского округа Рефтинский от 31.10.2011 года № 341 (в редакции от 28.02.2013 года) заключившие договоры коммерческого найма жилого помещения до вступления в силу настоящего Положения сохраняют право проживания в жилом помещении до момента расторжения договора коммерческого найма.

9.2. Положения иных муниципальных правовых актов, действующих на территории городского округа Рефтинский, регулирующие отношения по предоставлению жилых помещений по договору коммерческого найма,

применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему Положению.