

ГОРОД ДУДИНКА
ДУДИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

Р Е Ш Е Н И Е

(в ред. решения Городского Совета
№ 08-0358 от 28.09.2011 г.,
№ 08-0380 от 25.11.2011 г.,
№ 08-0381 от 25.11.2011 г.)

24.05.2011

№ 07-0336

**О муниципальном жилищном фонде коммерческого использования
города Дудинки**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Городской Совет решил:

1. Утвердить прилагаемое Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования города Дудинки.
2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Дудинки

А. М. Дьяченко

**Положение
о муниципальном жилищном фонде коммерческого
использования города Дудинки**

1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и устанавливает порядок предоставления муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Дудинки физическим и юридическим лицам во временное пользование.

2. Настоящее Положение разработано в целях оптимизации расходов бюджета города Дудинки, упорядочения системы управления и рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования города Дудинки, а также в целях решения на договорной коммерческой основе жилищных проблем отдельных граждан.

(в ред. решения Городского Совета № 08-0358 от 28.09.2011 г.)

3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Дудинки (далее – жилые помещения коммерческого использования) предоставляются на договорной основе в срочное возмездное владение и пользование для проживания в нем граждан. По условиям договора может быть предусмотрено предварительное выполнение ремонта жилого помещения.

4. Включение жилых помещений в фонд коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из его состава производится на основании правового акта Администрации города, изданного в соответствии с решением общественной жилищной комиссии.

5. К жилищному фонду коммерческого использования могут быть отнесены жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности города Дудинки:

1) не отнесенные к жилищным фондам социального и специализированного использования и занимаемые гражданами по договорам найма, заключенным до даты начала действия настоящего Положения и действующим на момент вступления в силу настоящего Положения;

1.1) поступившие в муниципальную собственность в результате реализации государственных программ переселения граждан в районы с благоприятными природно-климатическими условиями на территории Российской Федерации;

(в ред. решения Городского Совета № 08-0358 от 28.09.2011 г.)

2) не занятые жилые помещения, не отнесенные к жилищным фондам социального и специализированного использования, требующие проведения ремонта;

3) не занятые жилые помещения, не отнесенные к жилищным фондам социального и специализированного использования, предназначенные для предоставления иногородним специалистам редких профессий (специальностей).

6. Объектом коммерческого найма (аренды) не могут быть изолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования.

7. Предоставление жилых помещений коммерческого использования не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения и производится без учета установленных норм площади жилых помещений (нормы предоставления и учетной нормы).

Включение в муниципальный фонд коммерческого использования жилых помещений, производится с учетом принципа приоритетности фонда социального использования и достижения эффективного баланса между объемами жилищных фондов города Дудинки.

8. Жилые помещения, предусмотренные пунктом 1 части 5 настоящего Положения, предоставляются гражданам, которые на день вступления в силу настоящего Положения их занимают на законных основаниях (с согласия органов местного самоуправления города Дудинки), и не имеют прав на заключение в отношении занимаемого жилого помещения договора найма социального или специализированного жилья.

После освобождения жилое помещение, предусмотренное пунктом 1 части 5 настоящего Положения, может быть передано в аренду организации, по ходатайству которой данное жилое помещение занимал предыдущий наниматель (работник организации), для дальнейшего предоставления другому ее работнику, либо может быть предоставлено иногороднему специалисту редкой профессии (специальности).

8.1. Жилые помещения, предусмотренные пунктом 1.1 части 5 настоящего Положения, предоставляются не выезжающим членам семей граждан, переселенных в рамках государственных программ переселения граждан в районы с благоприятными природно-климатическими условиями на территории Российской Федерации.

(в ред. решения Городского Совета № 08-0358 от 28.09.2011 г.)

9. Жилые помещения, предусмотренные пунктом 2 части 5 настоящего Положения, предоставляются с обязательным условием проведения их ремонта за счет средств нанимателя (арендатора) жилого помещения.

Администрация города ведет реестр жилых помещений, предусмотренных пунктом 2 части 5 настоящего положения (реестр жилых помещений, требующих ремонта), и своевременно обеспечивает его актуализацию. Информация о реестре жилых помещений, требующих ремонта, подлежит размещению на официальном сайте города Дудинки.

Стоимость затрат, необходимых на ремонт жилого помещения, засчитывается в счет платы за пользование жилым помещением. Стоимость затрат, необходимых на ремонт жилого помещения, определяется в порядке, установленном Решением Городского Собрания «О порядке передачи в аренду муниципального недвижимого имущества с условием проведения капитального ремонта» и указывается в реестре жилых помещений, требующих ремонта.

В реестре жилых помещений, требующих ремонта, указывается базовая выкупная стоимость жилых помещений, которая определяется на основании независимой оценки.

(в ред. решения Городского Совета № 08-0381 от 25.11.2011 г.)

10. Жилые помещения, предусмотренные пунктом 2 части 5 настоящего Положения, предоставляются давшим согласие на проведение ремонта жилого помещения:

- 1) физическим лицам;
- 2) организациям, предоставление которым государственного и муниципального имущества осуществляется в соответствии с заключенным договором без проведения торгов, в целях предоставления жилья гражданам, состоящим с ними в трудовых отношениях;
- 3) любым организациям, в соответствии с договором, заключенным по результатам проведенных торгов. Наряду с организациями в торгах также вправе участвовать граждане.

11. Жилые помещения, предусмотренные пунктом 3 части 5 настоящего Положения, предоставляются иногородним специалистам редкой профессии (специальности) по мотивированному ходатайству работодателя и решению общественной жилищной комиссии.

При решении вопроса о предоставлении жилого помещения должны учитываться насыщенность местного рынка труда специалистами соответствующей профессии (специальности), а также мнение государственного органа службы занятости населения. Администрация города самостоятельно запрашивает соответствующую информацию у государственного органа службы занятости населения.

12. Передача жилого помещения в коммерческий наем (аренду) не влечет перехода права собственности на него. Переданные по договору коммерческого найма (аренды) жилые помещения не подлежат отчуждению, обмену, приватизации, за исключением случая, предусмотренного частью 13 настоящего Положения.

13. Администрация города может принять решение о предоставлении жилого помещения, предусмотренного пунктом 2 части 5 настоящего Положения, с правом его выкупа.

Реализация права выкупа жилого помещения исключает (прекращает) право нанимателя на возмещение расходов, связанных с ремонтами жилого помещения, предусмотренное частью 26 настоящего Положения. (в ред. решения Городского Совета № 08-0381 от 25.11.2011 г.)

2. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

14. Основным документом, регулирующим отношения пользования жилым помещением, предусмотренные пунктами 1, 1.1 и 3 части 5 настоящего Положения, является договор коммерческого найма (договор аренды жилого помещения), заключенный в письменной форме. Форма договора коммерческого найма и договора аренды жилого помещения утверждается Администрацией города в соответствии с условиями настоящего Положения.

(в ред. решения Городского Совета № 08-0358 от 28.09.2011 г.)

Жилые помещения, предусмотренные пунктом 2 части 5 настоящего Положения, передаются в безвозмездное пользование для проведения ремонта, по завершению которого в коммерческий найм (аренду). Документом, регулирующим отношения пользования таким жилым помещением, является специальный договор, форма которого утверждается Администрацией города в соответствии с условиями настоящего Положения.

15. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Администрацию города представляются следующие документы:

1) заявление о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

2) копии документов, удостоверяющих личность гражданина, а также граждан, которые будут проживать вместе с ним в жилом помещении (в случае вселения супруга (ги) — копия свидетельства о заключении брака), для организации — копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, учредительных документов юридического лица, решения об избрании (о назначении) органов управления юридического лица с указанием их состава на день представления документов;

3) копия трудовой книжки гражданина, заверенная работодателем, при предоставлении гражданам жилых помещений, предусмотренных пунктами 1 и 3 части 5 настоящего Положения (при наличии);

4) справки соответствующего подразделения предприятия технической инвентаризации и справки соответствующего подразделения Росрегистрации об отсутствии (наличии) у гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи на территории города Дудинки жилых помещений на праве собственности, при предоставлении жилых помещений, предусмотренных пунктами 1 и 3 части 5 настоящего Положения;

5) ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, при предоставлении жилых помещений, предусмотренных пунктами 1 и 3 части 5 настоящего Положения;

6) согласие гражданина, а также всех вселяющихся совершеннолетних членов его семьи на обработку и использование их персональных данных, а также на поиск информации о них, необходимой для рассмотрения заявления. Отсутствие согласия гражданина, а также всех вселяющихся совершеннолетних членов его семьи на обработку и использование их персональных данных, а также на поиск информации о них, необходимой для рассмотрения заявления, является основанием для отказа в рассмотрении заявления.

16. В случае поступления в Администрацию города заявления без документов, указанных в пункте 15 настоящего Положения, Администрация города в течение десяти рабочих дней с момента поступления указанного заявления направляет в адрес заявителя письменное уведомление о приостановки рассмотрения заявления и о необходимости предоставления недостающих документов.

17. Вопрос о наличии либо отсутствии у заявителя права на предоставление жилого помещения коммерческого использования рассматривается на ближайшем заседании общественной жилищной комиссии только при наличии всех документов, указанных в пункте 15 настоящего Положения, но не позднее тридцати календарных дней с даты поступления всех необходимых документов.

Информация о наличии у заявителя права на предоставление жилого помещения, предусмотренного пунктом 1.1 части 5 настоящего Положения, запрашивается Администрацией города самостоятельно.

(в ред. решения Городского Совета № 08-0358 от 28.09.2011 г.)

18. В случае наличия у заявителя права на предоставление жилого помещения коммерческого использования и наличия подходящего для заявителя жилого помещения общественная жилищная комиссия принимает решение о предоставлении жилого помещения, на основании которого издается соответствующий правовой акт Администрации города, который является основанием для заключения договора.

19. В случае если заявитель отказался от предложенных вариантов жилых помещений или в реестре жилых помещений, требующих ремонта, отсутствуют необходимые жилые помещения, Администрация города направляет в его адрес письменное уведомление об отказе в дальнейшем рассмотрении вопроса о предоставлении ему жилого помещения.

20. В договоре о предоставлении жилого помещения, предусмотренного пунктом 2 части 5 настоящего Положения, фиксируется обязательство нанимателя (арендатора) осуществить ремонт (с указанием видов необходимых ремонтных работ) в обусловленные договором сроки.

В договоре о предоставлении гражданину жилого помещения, предусмотренного пунктом 3 части 5 настоящего Положения, фиксируется условие о расторжении договора в случае прекращения трудовой

деятельности нанимателя по соответствующей профессии (специальности) на территории города Дудинки.

21. В случае если заявитель без уважительных причин (временная нетрудоспособность гражданина, нахождение в отпуске, командировке) не подписал договор в течение десяти дней со дня его получения, правовой акт Администрации города о предоставлении жилого помещения признается утратившим свою силу.

22. Администрация города в течение десяти рабочих дней с момента заключения договора на жилое помещение направляет его копию в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом.

23. При проведении торгов заявитель подает документы, предусмотренные конкурсной документацией. Проведение торгов и заключение договора осуществляется в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом.

3. Плата за пользование жилым помещением

24. За пользование жилым помещением коммерческого использования устанавливается ежемесячная плата, размер которой определяется Городским Советом.

(в ред. решения Городского Совета № 08-0380 от 25.11.2011 г.)

Помимо платы за пользование жилым помещением наниматель (арендатор или уполномоченное им лицо) обязаны вносить плату за коммунальные услуги, плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Также наниматель должен за свой счет осуществить установку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

(в ред. решения Городского Совета № 08-0381 от 25.11.2011 г.)

Плата за коммунальные услуги, плата за содержание и ремонт жилого помещения вносятся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

25. Обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением, платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения возникает с момента подписания договора.

Обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением, предусмотренным пунктом 2 части 5 настоящего Положения, возникает с момента истечения срока проведения ремонта, предусмотренного договором.

Плата за пользование жилым помещением вносится независимо от факта пользования жилым помещением.

26. Плата за пользование жилым помещением, предусмотренным пунктом 2 части 5 настоящего Положения, подлежит уменьшению с целью

компенсации стоимости затрат, необходимых на ремонт жилого помещения, в установленном договором порядке.

27. Плата за пользование жилым помещением вносится через кредитные организации в городской бюджет ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата, взимаемая кредитными организациями за оказываемые услуги по перечислению денежных средств, вносится нанимателем (арендатором) за счет личных средств и не подлежит возмещению.

28. За нарушение нанимателем сроков, предусмотренных частями 25 и 27 настоящего Положения, в порядке и размере, предусмотренных статьей 155 Жилищного кодекса РФ, уплачивается пеня.

29. Размер платы за пользование жилым помещением может быть централизованно изменен Администрацией города в одностороннем порядке.

30. Об изменении размера платы за пользование жилым помещением Администрация города обязана уведомить письменно за один календарный месяц до момента изменения этого размера.

3.1. Выкуп жилых помещений коммерческого использования

(в ред. решения Городского Совета № 08-0381 от 25.11.2011 г.)

30.1. Наниматель жилого помещения, предусмотренного пунктом 2 части 5 настоящего Положения, вправе выкупить предоставленное жилое помещение.

30.2. Наниматель жилого помещения, предусмотренного пунктом 2 части 5 настоящего Положения, при заключении договора коммерческого найма, а также в течение его действия вправе в любой момент заявить о желании выкупить данное помещение.

Соглашение о выкупе жилого помещения, предусмотренного пунктом 2 части 5 настоящего Положения, закрепляется непосредственно в договоре либо в дополнительном соглашении к договору (в случае если наниматель изъявил желание выкупить жилое помещение после заключения договора).

30.3. Выкупная стоимость определяется на основании рыночной оценки жилого помещения, произведенной до передачи жилого помещения в найм в соответствии с частью 9 настоящего Положения. В выкупную стоимость дополнительно включаются расходы, связанные с оплатой услуг оценщика, оформлением технической документации и другие расходы, связанные с заключением сделки. В случае если наниматель воспользовался правом на возмещение затрат, связанных с ремонтом жилого помещения, выкупная стоимость жилого помещения увеличивается на сумму, которая была возмещена (в форме зачета в счет оплаты за найм).

30.4. Нанимателю жилого помещения предоставляется рассрочка уплаты выкупной стоимости жилого помещения.

В положениях о выкупе жилого помещения предусматривается период, в течение которого (пользователь) наниматель вправе внести выкупную стоимость жилого помещения в полном размере, равный сроку действия договора коммерческого найма.

Оплата выкупной стоимости осуществляется ежемесячно равными частями в течение всего периода действия договора.

30.5. Наниматель жилого помещения, предусмотренного пунктом 2 части 5 настоящего Положения, по своему усмотрению вправе оплату выкупной стоимости вносить досрочно. При досрочной оплате выкупной стоимости жилого помещения подлежит уменьшению выкупной период. По заявлению нанимателя, в случае досрочной оплаты выкупной стоимости жилого помещения, ежемесячная плата в счет выкупа жилого помещения подлежит уменьшению исходя из уменьшения невыплаченной выкупной стоимости жилого помещения.

30.6. Наниматель обязан направлять в орган местного самоуправления, уполномоченный на управление муниципальным имуществом платежные документы, подтверждающие оплату выкупной стоимости жилого помещения.

30.7. В положениях о выкупе жилого помещения предусматривается переход права собственности на жилое помещение только после уплаты всей выкупной стоимости жилого помещения.

30.8. До уплаты всей выкупной стоимости жилое помещение находится в коммерческом найме. Плата за найм подлежит внесению в порядке, установленном частями 24 и 25 настоящего Положения, в течение всего выкупного периода до момента полной оплаты выкупной стоимости жилого помещения.

4. Основания и порядок заключения договора коммерческого найма на новый срок

31. Наниматели (арендаторы) по истечении срока договора коммерческого найма (аренды) жилого помещения, при отсутствии с их стороны нарушений условий договора, имеют преимущественное право на заключение соответствующего договора на новый срок в порядке, предусмотренном настоящим Положением, за исключением случаев, когда общественная жилищная комиссия принимает решения о выводе жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования и отнесения его к иному муниципальному жилищному фонду.

32. Решение общественной жилищной комиссии о выводе жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования и отнесения его к иному муниципальному жилищному фонду утверждается правовым актом Администрации города и является основанием для предупреждения нанимателя (арендатора) об отказе от заключения договора найма на новый срок.

Общественная жилищная комиссия не может принять решение о выводе не свободного жилого помещения, предусмотренного пунктом 2 части 5 настоящего Положения, из муниципального жилищного фонда коммерческого использования и отнесения его к иному муниципальному жилищному фонду.

33. С гражданином, занимающим жилое помещение, предусмотренное пунктами 1 и 3 части 5 настоящего Положения, но при этом не являющимся нуждающимся в жилом помещении в соответствии со статьей 51 Жилищного кодекса РФ (в пределах территории города Дудинки), договор коммерческого найма не подлежит заключению на новый срок. При проверке нуждаемости учитываются факты намеренного ухудшения гражданином своих жилищных условий.

34. Гражданин, занимающий жилое помещение, предусмотренное пунктами 1 и 3 части 5 настоящего Положения, для решения вопроса о заключении договора на новый срок одновременно с заявлением направляет в Администрацию города документы, предусмотренные пунктами 1–4 части 15 настоящего Положения, а также документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения.

Для решения вопроса о заключении договора на новый срок наниматель (арендатор), жилого помещения, предусмотренного пунктом 2 части 5 настоящего Положения, направляет в Администрацию города документы, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 15 настоящего Положения, а также документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения.

35. Заключение договора коммерческого найма (аренды) жилого помещения на новый срок производится на основании правового акта Администрации города.

5. Основания для расторжения и прекращения договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования

36. Договор найма (аренды) жилого помещения может быть расторгнут нанимателем (арендатором) в любое время с письменного согласия совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем в жилом помещении, при условии отсутствия задолженности по уплате обязательных платежей.

В случае досрочного расторжения договора по инициативе нанимателя (арендатора), стоимость затрат, необходимых на ремонт жилого помещения, не возмещаются.

37. В случаях прекращения срока действия договора найма (аренды) жилого помещения наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие в жилом помещении, (арендатор) обязаны в течение десяти рабочих дней со дня окончания срока действия договора:

а) погасить имеющуюся задолженность по плате за наем, с учетом пени;

б) погасить имеющуюся задолженность по оплате за коммунальные услуги, за содержание и ремонт жилого помещения;

в) снять всех проживающих в жилом помещении с регистрационного учета по месту жительства (пребывания);

г) освободить и сдать жилое помещение Администрации города по акту приема-передачи жилого помещения, без обременения правами третьих лиц, со всеми произведенными улучшениями.

38. Все произведенные улучшения жилого помещения становятся муниципальной собственностью и возмещению не подлежат.

6. Порядок приема-передачи жилых помещений при заключении и расторжении договоров

39. Прием-передача жилых помещений при заключении и расторжении договора коммерческого найма (аренды) производится в присутствии полномочных представителей сторон с составлением акта приема-передачи.

40. При передаче жилых помещений, требующих проведения текущего ремонта, в акте приема-передачи жилого помещения подробно указываются все технические характеристики и недостатки жилого помещения, перечисляются виды необходимых ремонтных работ.