

Саратовская область
Балаковский муниципальный район
Муниципальное образование город Балаково

Совет муниципального образования город Балаково

Тридцать девятое внеочередное заседание Совета муниципального
образования
город Балаково третьего созыва

РЕШЕНИЕ №271

23 сентября 2016 года

Об утверждении Положения «О порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования»

В соответствии с 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 Балаково, Регламентом Совета муниципального образования город Балаково, рассмотрев рекомендации комитета по бюджетно-финансовой, экономической, социальной политике и вопросам жилищно-коммунального хозяйства, Совет муниципального образования город Балаково

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования, за исключением пункта 4.2.2. Положения «О порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования».

3. Пункт 4.2.2. Положения «О порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» вступает в силу с 01 января 2017 года.

Глава муниципального образования

А.Ю.Овсянников

Приложение к решению
Совета муниципального образования
город Балаково
от 23 сентября 2016 года №271

ПОЛОЖЕНИЕ
«О порядке формирования муниципального жилищного фонда
коммерческого использования и предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования»

1. Общие положения

1.1. Положение «О порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и определяет порядок и условия формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Балаково и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Балаково (далее - муниципальный жилищный фонд коммерческого использования) .

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - это совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования город Балаково, отнесенных к жилым помещениям жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением и предоставляемых гражданам (далее - наниматели) по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее по тексту – договор коммерческого найма).

1.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам на основании договора коммерческого найма, заключаемого на условиях возмездного срочного пользования.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната).

1.5. Функции наймодателя жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет уполномоченный орган, действующий от имени собственника жилого помещения муниципального образования город Балаково (далее – наймодатель).

2. Формирование муниципального жилищного фонда коммерческого использования

2.1. К жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования могут быть отнесены муниципальные жилые помещения жилищного фонда социального использования:

- не востребованные гражданами, состоящими на учете в качестве нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма, а также гражданами имеющими преимущественное право на получение комнаты в коммунальной квартире;

- не отвечающие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, предоставляемым по договорам социального найма (не проведен ремонт жилого помещения), но на основании решения межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - признанные пригодными для проживания граждан (далее - межведомственная комиссия).

2.2. При отнесении жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования такие жилые помещения должны быть фактически и юридически свободны от прав третьих лиц.

2.3. Объекты муниципального жилищного фонда коммерческого использования отчуждению не подлежат.

2.4. Освободившиеся жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования подлежат повторному предоставлению либо отнесению (включению) к жилищному фонду социального использования, с последующим предоставлением гражданам в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

2.5. Исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в случаях:

- отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;
- признания в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.6. Отнесение жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из данного фонда осуществляется на основании решения Общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации Балаковского муниципального района.

2.7. Наймодатель ведет учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в реестре объектов муниципальной собственности муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района.

3. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма предоставляются гражданам РФ на основании письменного заявления.

3.2. Жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма предоставляются гражданам без учета нормы предоставления общей площади на одного человека, установленной органом местного самоуправления.

3.3. Гражданам, намеренным получить жилое помещение по договору коммерческого найма предоставляется информация о наличии свободных жилых помещений коммерческого использования, их технические характеристики и возможность осмотра таких помещений.

3.4. Для получения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма гражданин обращается к наймодателю с заявлением о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма.

3.5. В заявлении указываются: адрес (адреса) жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, период предполагаемого проживания, состав граждан, которые будут совместно с нанимателем проживать в указанном жилом помещении.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия паспорта заявителя;
- копии удостоверяющих личность документов граждан, указанных заявителем в качестве совместно проживающих с ним (копии свидетельств о рождении детей, не достигших 14 лет);
- согласие на обработку персональных данных.

Днем подачи заявления считается день предоставления заявителем всех необходимых документов.

3.6. При наличии свободных жилых помещений, отнесенных к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, документы граждан вносятся на рассмотрение Общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации Балаковского муниципального района (далее – общественная комиссия).

3.7. Решение общественной комиссии о возможности предоставления жилого помещения принимается не позднее чем через 14 дней со дня представления документов в соответствии с пунктом 3.5 настоящего Положения.

Наймодатель не позднее, чем через 7 дней со дня принятия решения общественной комиссии письменно уведомляет заявителя о результатах рассмотрения заявления о предоставлении жилого помещения.

3.8. Положительное решение общественной комиссии о возможности

предоставления гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования является основанием для подготовки наймодателем проекта правового акта администрации Балаковского муниципального района о предоставлении жилого помещения.

3.9. На основании правового акта администрации Балаковского муниципального района о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Уполномоченный орган по управлению муниципальным жилищным фондом Балаковского муниципального района заключает с гражданином договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.10. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок до 5 лет.

Договор коммерческого найма может быть заключен на новый срок в порядке, установленном настоящим положением, при использовании его по назначению, обеспечению сохранности, надлежащего содержания, отсутствия задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг по предоставленному жилому помещению муниципального жилищного фонда коммерческого использования, а также отсутствия привлечений к административной ответственности и иной ответственности за нарушения жилищного законодательства Российской Федерации.

3.11. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования является:

- непредставление документов, указанных в п. 3.5 настоящего Положения;

- отсутствие свободных жилых помещений в муниципальном фонде коммерческого использования муниципального образования город Балаково;

- наличие задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг по предоставленному жилому помещению муниципального жилищного фонда коммерческого использования (при заключении договора краткосрочного коммерческого найма на новый срок).

3.12. Отказ в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не является препятствием для повторного обращения с целью получения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, после устранения обстоятельств, послуживших основанием такого отказа.

3.13. По договору коммерческого найма гражданину может быть предоставлено только одно жилое помещение.

4. Пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования

4.1. Пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования включает в себя:

4.2.1. плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

4.2.2. 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, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.3. плату за коммунальные услуги.

4.3. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, и поступает в бюджет муниципального образования город Балаково.

4.5. При проведении нанимателем ремонта жилого помещения предоставленного по договору коммерческого найма, отнесенного к жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с абзацем 3 пункта 2.1 настоящего Положения, должны быть соблюдены следующие условия:

1. Работы и сметный расчет должны быть согласованы с наймодателем;
2. Размер затрат не может превышать из расчета на 1м²:
 - 2120,00 (две тысячи сто двадцати) рублей для квартир.
 - 2400,00 (две тысячи четыреста) рублей для комнат в коммунальной квартире.

Плата за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма в данном случае устанавливается в соответствии с пунктом 3 раздела 2 Методики расчета размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Балаково.

4.7. Наниматель в срок за 14 дней до даты окончания договора коммерческого найма уведомляет наймодателя о намерении освободить занимаемое жилое помещение, по окончании срока действия договора коммерческого найма наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение, сдать наймодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

4.8. В случае порчи жилого помещения, санитарно-техническое и иного

оборудования, находящегося в нем, а также пропажи или порчи имущества, переданного вместе с помещением не позднее двух дней до момента окончания действия договора коммерческого найма устранить недостатки за свой счет либо возместить наймодателю причиненный ущерб.

4.9. Нанимателю запрещается передавать предоставленное по договору коммерческого найма жилое помещение в поднаем или пользование третьих лиц, не указанных в договоре коммерческого найма, а также совершать какие-либо иные сделки с данным жилым помещением.

5. Прочие условия

5.1. Изменение условий договора коммерческого найма, расторжение договора коммерческого найма осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2. В случае расторжения договора коммерческого найма наниматель и другие граждане, совместно проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора коммерческого найма, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Произведенные неотъемлемые улучшения остаются в жилом помещении.

5.3. Наниматель не вправе производить перепланировку и переустройство жилого помещения без согласия наймодателя.

5.4. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма и совместно проживающие с ним граждане имеют право на временную регистрацию по месту пребывания в занимаемом жилом помещении. Договор коммерческого найма не является основанием для регистрации по месту жительства.

5.5. Невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более двух раз (два месяца) по истечении установленного договором коммерческого найма срока является дополнительным основанием для досрочного расторжения договора коммерческого найма.

5.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются в соответствии с действующими нормативно правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования город Балаково.