

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ИНЗЕНСКИЙ РАЙОН»
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

25 апреля 2014 г.

№ 59

Об утверждении Положения
о порядке предоставления
жилых помещений
муниципального жилищного
фонда коммерческого использования

В целях эффективного использования муниципального жилищного фонда, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Совет депутатов муниципального образования «Инзенский район» РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования "Инзенский район" (приложение).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в районной газете «Вперед».

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Инзенский район» Куликова Н.И.

Глава района

В.Н. Шкунов

Куликов Н.И.

**Положение
о порядке предоставления помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого использования
муниципального образования "Инзенский район"**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования "Инзенский район" (далее - жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования).

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования "Инзенский район" (далее - муниципальный жилищный фонд коммерческого использования) - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования "Инзенский район", отнесенных к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением и предоставляемых гражданам по договору найма жилого помещения коммерческого использования во временное владение и (или) пользование за плату для проживания в них.

1.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования "Инзенский район" (далее - договор коммерческого найма).

1.4. Жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

1.5. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется после включения их в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

1.6. К отношениям, регулируемым настоящим Положением, не применяются положения законодательства Российской Федерации и Ульяновской области, регулирующие вопросы предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

2. Порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется из числа освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования "Инзенский район" и жилых помещений, право муниципальной собственности, на которые возникло в результате:

2.1.1. приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

2.1.2. перевода муниципальных нежилых помещений в жилые помещения;

2.1.3. по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

При этом муниципальный жилищный фонд коммерческого использования не должен превышать 10% от освободившегося и 70 % от приобретенного по основаниям, предусмотренным подпунктами 2.1.1 - 2.1.3 пункта 2.1 настоящего Положения, муниципального жилищного фонда муниципального образования "Инзенский район".

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

2.2.1. отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

2.2.2. признания в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.3. Решение об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключении его из указанного фонда принимается Администрацией муниципального образования «Инзенский район» по предложению Жилищной комиссии при Администрации муниципального образования «Инзенский район» (далее - Комиссия) в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня возникновения оснований, предусмотренных подпунктами 2.1.1 - 2.1.3 пункта 2.1 и подпунктами 2.2.1 - 2.2.2 пункта 2.2 настоящего раздела соответственно, и оформляется постановлением Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии.

Принятие решения об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение его из указанного фонда при наличии свидетельства, подтверждающего право собственности муниципального образования «Инзенский район» на данное жилое помещение.

Подготовку проекта постановления Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии осуществляет отраслевой (функциональный) орган Администрации муниципального образования «Инзенский район», уполномоченный в области

управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования "Инзенский район" (далее - уполномоченный орган), в течение семи календарных дней со дня заседания Комиссии.

2.4. Уполномоченный орган ведет отдельный учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования "Инзенский район".

2.5. Деятельность Комиссии осуществляется в соответствии с Положением о Жилищной комиссии при Администрации муниципального образования «Инзенский район», утвержденным постановлением Администрации муниципального образования «Инзенский район».

3. Порядок постановки на учет и снятия с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, осуществляет уполномоченный орган.

Учет осуществляется путем ведения списка граждан, претендующих на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.2. На учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, осуществляется постановка следующих категорий граждан, постоянно проживающих на территории муниципального образования "Инзенский район", изъявивших желание проживать в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования:

- граждане, состоящие в трудовых отношениях с государственным учреждением здравоохранения расположенным на территории муниципального образования "Инзенский район".

3.3. Граждане, указанные в абзаце втором пункта 3.2 настоящего раздела, предоставляют заявление на имя Главы Администрации муниципального образования «Инзенский район» о постановке на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, с приложением следующих документов:

- копий документов, удостоверяющих в соответствии с законодательством Российской Федерации личность заявителя и членов его семьи;

- документов, подтверждающих регистрацию заявителя и членов его семьи по месту жительства;

- копий документов, подтверждающих трудовые отношения заявителя с государственным учреждением здравоохранения расположенным на территории муниципального образования "Инзенский район";

- документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя, в случае, если заявление от имени заявителя подает его представитель;

- копии документа, удостоверяющего личность представителя заявителя, в случае, если заявление от имени заявителя подает его представитель.

Граждане, указанные в абзаце третьем пункта 3.2 настоящего раздела, предоставляют заявление на имя Главы Администрации муниципального образования «Инзенский район» о постановке на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, с приложением следующих документов:

- копий документов, удостоверяющих в соответствии с законодательством Российской Федерации личность заявителя и членов его семьи;

- копий документов, подтверждающих семейные отношения заявителя;

- документов, подтверждающих регистрацию заявителя и членов его семьи по месту жительства;

- документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя, в случае, если заявление от имени заявителя подает его представитель;

- копии документа, удостоверяющего личность представителя заявителя, в случае, если заявление от имени заявителя подает его представитель.

При предоставлении указанных в настоящем пункте копий документов заявителю либо его представителю необходимо иметь при себе их оригиналы, если копии нотариально не заверены.

3.4. Регистрацию и рассмотрение заявления гражданина осуществляет уполномоченный орган.

В случае регистрации двух и более заявлений граждан в один день очередность постановки граждан на учет определяется исходя из времени регистрации заявлений.

3.5. Решение о постановке либо об отказе в постановке граждан на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, принимается Главой Администрации муниципального образования «Инзенский район» по предложению Комиссии в порядке, установленном административным регламентом, в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня регистрации заявления гражданина, и оформляется постановлением Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии.

Подготовку проекта постановления Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии осуществляет уполномоченный орган в течение семи календарных дней со дня заседания Комиссии.

3.6. Отказ в постановке граждан на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, осуществляется в случае, если:

- не представлены предусмотренные пунктом 3.3 настоящего раздела документы;

- отсутствует регистрация заявителя по месту жительства на территории муниципального образования «Инзенский район».

3.7. Основаниями для снятия гражданина с учета граждан, претендующих

на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, являются:

- поданное на имя Главы Администрации муниципального образования «Инзенский район» заявление гражданина о снятии его с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

- постановление Администрации муниципального образования «Инзенский район», содержащее решение о предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма;

- выезд гражданина на постоянное место жительства за пределы муниципального образования «Инзенский район»;

- выявление в представленных гражданином документах, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием для постановки его на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

- утрата гражданином оснований, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего раздела.

3.8. Решение о снятии граждан с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, принимается Главой Администрации муниципального образования «Инзенский район» по предложению Комиссии в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня выявления оснований, указанных в пункте 3.7 настоящего раздела, и оформляется постановлением Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии.

Подготовку проекта постановления Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии осуществляет уполномоченный орган в течение семи календарных дней со дня заседания Комиссии.

Решение о снятии граждан с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, выдается гражданам, в отношении которых принято такое решение, лично или направляется посредством почтовой связи уполномоченным органом не позднее трех рабочих дней со дня принятия такого решения.

4. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

4.1. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданам осуществляется в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

4.2. Не позднее 10 календарных дней со дня издания правового акта Администрации муниципального образования «Инзенский район» об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования или освобождения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования уполномоченный орган письменно уведомляет первоочередного гражданина, состоящего на учете в качестве претендующего на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, о наличии свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

В случае поступления в срок не позднее 5 календарных дней со дня получения уведомления гражданином заявления о согласии в предоставлении ему предложенного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования и представления пакета документов, предусмотренного подпунктом 3.3 раздела 3 настоящего Положения, уполномоченный орган выносит на рассмотрение Комиссии вопрос о предоставлении жилого помещения гражданину.

4.3. Решение о предоставлении либо об отказе в предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования принимается Главой Администрации муниципального образования «Инзенский район» по предложению Комиссии в порядке и оформляется постановлением Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии.

Подготовку проекта постановления Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии осуществляет уполномоченный орган в течение семи календарных дней со дня заседания Комиссии.

Постановление Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии, содержащее решение о предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, является основанием для заключения с таким гражданином договора коммерческого найма.

4.4. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданину является:

- выезд гражданина на постоянное место жительства за пределы муниципального образования «Инзенский район»;
- выявление в представленных гражданином документах, указанных в подпункте 3.3 раздела 3 настоящего Положения, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием для принятия на учет;
- утрата гражданином оснований, предусмотренных пунктом 3.2 раздела 3 настоящего Положения.

4.5. В случае отсутствия свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования вопрос о его предоставлении

гражданину, состоящему на учете в качестве претендующего на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, Комиссией не рассматривается.

4.6. Отказ гражданина от предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, не удовлетворяющего его требованиям, не влечет снятие гражданина с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

4.7. Предоставление гражданину, стоящему на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не является основанием для снятия его с учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

5. Договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

5.1. Договор коммерческого найма с гражданином (нанимателем) заключается в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня издания постановления Администрации муниципального образования «Инзенский район» об утверждении протокола заседания Комиссии, указанного в абзаце третьем пункта 4.3 раздела 4 настоящего Положения. Наймодателем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования является Администрация муниципального образования «Инзенский район», от имени которой действует отраслевой (функциональный) орган Администрации муниципального образования «Инзенский район», уполномоченный в районе земельно-имущественных отношений.

5.2. Основанием для вселения гражданина в жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования и возникновения права пользования данным помещением является подписанный сторонами договора коммерческого найма акт приема-передачи жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования. Примерная форма договора коммерческого найма и акта приема-передачи утверждается правовым актом Администрации муниципального образования «Инзенский район».

5.3. Наниматель вносит плату за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, и плату за коммунальные услуги в сроки, определенные договором коммерческого найма.

Плата за жилое помещение включает в себя:

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

5.3.2. плату за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер платы за наем жилого помещения рассчитывается в соответствии с Методикой определения размера платы за наем по договору коммерческого

найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (приложение к настоящему Положению).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования определяется законодательством Российской Федерации и договором коммерческого найма.

6. Возникновение права собственности в порядке приватизации на помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Инзенский район»

6.1. Право на приватизацию помещений муниципального жилищного фонда коммерческого найма возникает у нанимателя (гражданина, состоящего в трудовых отношениях с государственным учреждением здравоохранения, расположенном на территории муниципального образования "Инзенский район") в порядке приватизации жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Инзенский район» со дня заключения договора коммерческого найма по истечении 5 (пяти) лет при условии непрерывной трудовой деятельности в соответствующем государственном учреждении здравоохранения, расположенном на территории муниципального образования «Инзенский район».

Приложение
к Положению о порядке
предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования
муниципального образования
«Инзенский район»

**Методика
определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за
наем) по договору коммерческого найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в месяц определяется путем умножения расчетной ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) на общую площадь занимаемого жилого помещения по следующей формуле:

$$\text{Апк} = \text{Арасч.} \times \text{Собщ.}$$

Апк - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в месяц в рублях;

Арасч. - расчетная ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) за квадратный метр в месяц;

Собщ. - общая площадь занимаемого жилого помещения в квадратных метрах.

$$\text{Арасч.} = \text{Абаз.} \times \text{Ккач.стр.мат.} \times \text{Кразмещ.} \times \text{Кэкспл.} \times \text{Кблаг.}$$

Абаз. - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) - размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилого дома в расчете на квадратный метр общей площади;

Ккач.стр.мат. - коэффициент качества строительного материала здания;

Кразмещ. - коэффициент места размещения жилого помещения;

Кэкспл. - коэффициент эксплуатации здания;

Кблаг. - коэффициент благоустройства здания.

Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) или размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилого дома в расчете на квадратный метр общей площади по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования определяется по формуле:

Б

Абаз. = ----- x В, где
S x 12 x 100

Б - балансовая восстановительная стоимость общей площади жилого дома в действующих ценах;

S - общая площадь жилого дома;

В - норматив отчислений на полное восстановление по группе капитальности в процентах, численно равный соответствующей норме амортизационных отчислений, указанной в [постановлении](#) Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР":

Капитальность жилого дома	Норматив отчислений на восстановление (В)
Каркасно-засыпные, щитовые дома	3,3
Деревянные, брусовые, смешанные (деревянно-кирпичные и другие)	2,0
Шлаколитые, шлакоблочные	1,0
Крупноблочные, бетонные, железобетонные	1,0
Крупнопанельные, панельные	0,7
Кирпичные	0,8

Коэффициент качества строительного материала здания (Ккач.стр.мат.):

Материал стен жилых домов	Значение коэффициента
Кирпич	3,0
Железобетонные панели	2,8
Дерево, брус, смешанного типа	2,6
Прочие	2,4

Коэффициент эксплуатации здания (Кэкспл.):

Характеристики эксплуатации жилых домов	Значение коэффициента
Период постройки здания до 1941 г.	2,0
Период постройки здания с 1941 - 1955 г.	2,4
Период постройки здания с 1956 - 1970 г.	2,8
Период постройки здания с 1971 - 1980 г.	3,2

Период постройки здания с 1981 г. по настоящее время	3,6
Здания, прошедшие капитальный ремонт с 2008 года	4,0

Коэффициент благоустройства здания (Кблаг.):

Виды благоустройства жилых домов	Значение коэффициента
Жилые дома, имеющие все виды благоустройства, без лифта и мусоропровода	2,4
Жилые дома с частичными коммунальными удобствами	2,2
