

**ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЗАРЕЧНЫЙ**

**Д У М А**

**шестой созыв**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ДВАДЦАТЬ ВОСЬМОЕ ОЧЕРЕДНОЕ ЗАСЕДАНИЕ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

01.03.2018 г. № 21-Р

Об утверждении Положения о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского округа Заречный

 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», Уставом городского округа Заречный,

 Дума решила:

 1.Утвердить Положение о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма на территории городского округа Заречный (прилагается)

 2. Утвердить Методику расчета платы за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда городского округа Заречный (прилагается).

 3.Опубликовать настоящее решение в установленном порядке.

 4. Разместить настоящее решение в сети Интернет на официальном сайте городского округа Заречный .

Председатель Думы городского округа В.Н. Боярских

Глава городского округа А.В. Захарцев

 Утверждено

 решением Думы

от 01.03.2018г. № 21-Р

|  |  |
| --- | --- |
|   |  |

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма на территории городского округа Заречный**

**1. Общие положения**

 1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма на территории городского округа Заречный (далее– Положение), разработано в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, с целью установления единого механизма предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Заречный.

 1.3. По договорам коммерческого найма предоставляются жилые помещения, отнесенные в установленном порядке к жилищному фонду коммерческого использования.

 1.4. Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, жилого дома либо его части, благоустроенное применительно к условиям городского округа Заречный и отвечающее санитарным и техническим нормам.

 1.5. Договор коммерческого найма жилого помещения, заключается в письменной форме.

 1.6. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации.

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

 1.8. При предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленная в городского округа Заречный, не учитывается.

1.9. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный наймодателем и нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

 2**. Условия заключения договора коммерческого найма**

 2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма является Администрация городского округа Заречный (далее- Администрация).

 2.2. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

 2.3. По истечении срока договора коммерческого найма, заключенного сроком на 1 год и более, наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок на то же жилое помещение.

2.4. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе в продлении договора. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При заключении договора коммерческого найма на срок до одного года (краткосрочный наем) правила, предусмотренные настоящим пунктом, не применяются.

2.5. Переход права собственности к городскому округу Заречный на занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение не влечет расторжения и изменения договора коммерческого найма. При этом городской округ Заречный в лице Администрации становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма.

**3. Рассмотрение заявлений и принятие решений о включении заявителя в очередь на предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма либо об отказе во включении в очередь**

3.1. Прием заявлений о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма от заявителя осуществляется Администрацией.

3.1.1.К заявлению прилагаются документы, являющиеся основаниями для включения граждан в список очередности на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения:

1) копия паспорта или иного документа, удостоверяющего в соответствии с законодательством Российской Федерации личность заявителя и членов его семьи,

2) документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства или по месту пребывания заявителя и членов его семьи в пределах Российской Федерации, заверенные подписью должностного лица, ответственного за регистрацию граждан по месту жительства не ранее чем за 30 календарных дней до дня подачи заявления в Администрацию;

3) документы, содержащие сведения о составе семьи заявителя и степени родства ее членов (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членом семьи);

3.1.2. Граждане, имеющие право на первоочередное получение жилого помещения по договору коммерческого найма , кроме документов, указанных в п. п. 1, 2, 3. п. 3.1.1. настоящего Положения, прилагают следующие документы:

1) ходатайство от организации, в которой работает заявитель, с указанием трудового стажа и предположительного срока заключения договора и обоснованием необходимости предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) копию трудового договора, служебного контракта, заверенные кадровой службой учреждения, организации на момент подачи заявления;

3) копию трудовой книжки, заверенную кадровой службой на момент подачи заявления;

5) копию трудового договора, служебного контракта, заверенные кадровой службой учреждения, организации на момент подачи заявления;

6) копию трудовой книжки, заверенную кадровой службой на момент подачи заявления;

3.2. Администрация по результатам рассмотрения документов, не позднее чем через тридцать дней со дня подачи заявления о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, принимает решение о включении заявителя в список очередности, либо об отказе во включении в список очередности.

3.3. Учет граждан в целях предоставления в жилых помещений по договорам коммерческого найма осуществляется администрацией городского округа Заречный путем ведения отдельных списков.

3.4. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации.

3.5. Граждане, имеющие право на первоочередное получение жилого помещения по договору коммерческого найма:

1) работники [органов местного самоуправления](http://pandia.ru/text/category/organi_mestnogo_samoupravleniya/) городского округа Заречный,

2) работники муниципальных учреждений и муниципальных унитарных предприятий городского округа Заречный

3) замещающие выборные должности в органах местного самоуправления городского округа Заречный.

Заявители включаются в очередь со дня подачи соответствующего заявления.

Граждане, имеющие право на первоочередное получение жилого помещения по договору коммерческого найма, включаются в отдельный список граждан, имеющих право на первоочередное получение жилых помещений (далее - Список N 1).

Граждане, имеющие право на получение в общем порядке жилых помещений по договору коммерческого найма включаются в общий список (далее - Список N 2).

3.6. Основаниями для отказа во включении в список очередности на предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма, являются:

3.6.1. для отказа во включении в список №2

1. непредставление указанных в пункте 3.1.1. настоящего Положения документов;

2) выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;

3.6.2. для отказа во включении в список №1:

1. непредставление указанных в пункте 3.1.2. настоящего Положения документов;
2. выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;
3. заявитель не относится к категории граждан, указанных в п. 3.5. настоящего Положения

  **4. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма жилого помещения**

4.1. При фактическом наличии свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, подлежащих распределению по договорам коммерческого найма, Администрация уведомляет Заявителя, стоящего первым в Списке о необходимости представления документов:

 1) для граждан из списка №2, документы указанные в п. 3.1.1,

2) для граждан, из списка №1 документы, указанные в п. п. 3.1.1., 3.1.2. настоящего Положения,

4.2. После получения уведомления о необходимости представления документов, заявитель в 2х недельный срок должен предоставить документы в Администрацию. В случае пропуска Заявителем указанного срока, Администрация уведомляет о необходимости предоставления документов следующего по очереди заявителя.

4.3. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения принимается Администрацией в отношении заявителя, стоящего первым в Списке на предоставление жилого помещения и предоставившего документы в соответствии с п. 4.2. настоящего Положения, с одновременным исключением Заявителя из очереди, по следующему алгоритму:

1 этап: сначала Заявителям в порядке очередности из Списка N 1;

2 этап: затем Заявителям в порядке очередности из Списка N 2;

По окончании Заявителей из Списка N 1 начинается второй этап. В случае если в момент предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения гражданам из Списка N 2 включены в очередь граждане, имеющие первоочередное право на предоставление жилого помещения, алгоритм предоставления начинается с первого этапа.

4.4. Лица, включенные в очередь, в течение 14 дней со дня наступления обстоятельств, влекущих в том числе исключение из очереди, изменение сведений в учетном деле Заявителя (в том числе при изменении места жительства, адреса для направления корреспонденции), обязаны известить Администрацию о наступлении таких обстоятельств в письменной форме путем подачи заявления в Администрацию при личном обращении, посредством почтовой связи либо в электронном виде с приложением подтверждающих документов.

 4.5. Основания для отказа в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования:

4.5.1 гражданам, включенным в список № 2:

1) непредставление указанных в пункте 3.1.1. настоящего Положения документов, в установленный в п.4.2. настоящего Положения срок.

2) выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;

4.5.2. гражданам, включенным в список №1:

1) непредставление указанных в пункте 3.1.2. настоящего Положения документов, в установленный в п.4.2.настоящего Положения срок;

2) выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;

3) заявитель не относится к категории граждан, указанных в п. 3.5. настоящего Положения

 **5. Плата за жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования и коммунальные услуги**

 5.1. Плата за жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования и коммунальные услуги для нанимателя по договору коммерческого найма включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (далее - плата за коммерческий наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

 5.2. Размер платы за коммерческий наем рассчитывается Администрацией по методике, утвержденной Думой городского округа Заречный, и подлежит зачислению в бюджет городского округа Заречный.

Размер платы за коммерческий наем может быть изменен не чаще одного раза в год. Наймодатель жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования извещает нанимателя об изменении размера платы за коммерческий наем не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления определенного договором коммерческого найма жилого помещения срока очередного платежа.

 5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, коммунальные услуги по договору коммерческого найма вносятся нанимателем в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с Методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения (приложение № 1).

 Утверждена

решением Думы

от 01.03.2018г. № 21-Р

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗАРЕЧНЫЙ**

1. Настоящая методика устанавливает порядок расчета платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Заречный.

2. Размер коммерческой платы за жилое помещение в месяц определяется по формуле:

**Пн = Нб x К1 x К2 x К3 х Пл, где:**

Пн – размер платы за наем жилого помещения;

Нб - базовая ставка платы за наем за 1 кв. м жилого помещения;

К1 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К2 – коэффициент, учитывающий месторасположение жилого помещения;

К3 - дифференцированный коэффициент, учитывающий категорию нанимателя;

Пл – общая площадь жилого помещения, предоставленного в наем.

Базовая ставка платы за наем 1 кв. м. жилого помещения определяется по формуле:

**Нб = СРс \* 0,001, где**

СРс – средняя рыночная стоимость 1 кв.м. жилого помещения на вторичном рынке жилья в городе Заречный, утвержденная постановлением администрации городского округа Заречный на соответствующий период.

**КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ**

**К1** - коэффициент, учитывающий степень благоустройства жилого помещения:

▪ При наличии всех видов благоустройства

(водоснабжение, канализация, центральное

отопление, ванна, газовая или электрическая плита) К1 = 1

▪ При отсутствии одного из видов благоустройства К1 снижается на 0,1 соответственно - 0,9; 0,8 и т.д.);

**К2** - коэффициент, учитывающий месторасположение жилого помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nn/n | Наименование населенного пункта | Коэффициент К3 |
|  1 | Г. Заречный | 1,2 |
| 2 | С. Мезенское | 1,0 |
| 3 | Д. Боярка | 0,9 |
| 4 | Д. Гагарка | 0,8 |
| 5 | Д. Курманка | 0,8 |

**К3** - дифференцированный коэффициент, учитывающий категорию нанимателя:

▪ работники муниципальных предприятий и организаций,

 работники учреждений и организаций, финансируемых

 из различных уровней бюджетов К2 = 0,8

▪ иные граждане К2 = 1