



Российская Федерация
Новгородская область
ДУМА ПАРФИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Р Е Ш Е Н И Е (ПРОЕКТ)

**Об утверждении положения о
жилищном фонде коммерческого
использования Парфинского
муниципального района**

принято Думой Парфинского муниципального района
Новгородской области _____ 2018 года

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, статьей 7, пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Парфинского муниципального района:

Дума Парфинского муниципального района Новгородской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о жилищном фонде коммерческого использования Парфинского муниципального района.

2. Утвердить порядок определения средней рыночной стоимости жилого помещения для расчета платы за пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования Парфинского муниципального района.

3. Утвердить годовую базовую ставку платы за пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования Парфинского муниципального района в размере 0,05 от средней рыночной стоимости жилого помещения.

4. Опубликовать решение в периодическом печатном издании «Парфинский Вестник» и разместить в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Администрации муниципального района.

Проект подготовила и завизировала:
Заместитель председателя,
начальник отдела имущественных
отношений КУМИ Администрации
муниципального района

О.В. Пантелеева

ПОЛОЖЕНИЯ О ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАРФИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

1. Основные положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, с Гражданским кодексом Российской Федерации, с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25, Уставом Парфинского муниципального района.

1.2. Положение определяет порядок включения жилого помещения, принадлежащего на праве собственности Парфинскому муниципальному району, в жилищный фонд коммерческого использования Парфинского муниципального района (далее - жилищный фонд коммерческого использования) и исключения жилого помещения из указанного фонда, а также порядок и условия предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (далее - жилое помещение коммерческого использования) по договорам коммерческого найма жилого помещения и договорам аренды жилого помещения коммерческого использования.

1.3. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены жилые помещения:

находящиеся в казне Парфинского муниципального района;

закрепленные на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за муниципальными унитарными предприятиями, основанными на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, созданными Парфинским муниципальным районом (далее - предприятия);

закрепленные на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями Парфинского муниципального района (далее - учреждения) или приобретенные учреждениями за счет средств, выделенных учредителем.

1.4. Предоставление жилых помещений коммерческого использования гражданам в возмездное пользование осуществляется по договору найма жилого помещения коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма жилого помещения).

Юридическим лицам жилое помещение коммерческого использования предоставляется во владение или пользование по договору аренды жилого помещения. Юридическое лицо может использовать жилое помещение

только для проживания граждан (работников юридического лица) на условиях коммерческого найма.

Договор коммерческого найма жилого помещения и договор аренды жилого помещения заключаются в соответствии с примерными формами договоров, утверждаемыми Администрацией Парфинского муниципального района (далее - Администрация).

Предоставление жилых помещений коммерческого использования по договору коммерческого найма жилого помещения или по договору аренды жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма и жилых помещений специализированного жилищного фонда Парфинского муниципального района.

1.5. Договор коммерческого найма жилого помещения и договор аренды жилого помещения могут быть заключены на срок, не превышающий 5 лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

1.6. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения и договора аренды жилого помещения может быть жилое помещение в виде жилого дома, части жилого дома, отдельной квартиры или комнаты с правом пользования общим имуществом, отвечающее санитарным, техническим и противопожарным нормам.

1.7. Жилое помещение коммерческого использования, предоставляемое по договору коммерческого найма жилого помещения и договору аренды жилого помещения, должно быть свободно от любых обязательств. Фактическая передача жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения и договору аренды жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью договора коммерческого найма жилого помещения и договора аренды жилого помещения.

1.8. Предоставление жилого помещения коммерческого использования по договору найма жилого помещения не влечет возможности перехода права собственности к нанимателю путем его приватизации.

1.9. Жилые помещения коммерческого использования не подлежат обмену, сдаче в поднаем, безвозмездному отчуждению и не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

1.10. При предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма жилого помещения или по договору аренды жилого помещения нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленные на территории соответствующего муниципального образования Парфинского муниципального района, не учитываются.

2. Порядок включения жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключения жилого помещения из указанного фонда

2.1. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется постановлением Администрации на основании заключения общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района.

2.2. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения, закрепленного за учреждением или предприятием или приобретенного учреждением за счет средств, выделенных учредителем, в жилищный фонд коммерческого использования либо исключения указанного жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования соответственно учреждение или предприятие представляет в Администрацию следующий пакет документов:

заявление о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования либо об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования;

выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении жилого помещения;

заверенная копия технического или кадастрового паспорта жилого помещения.

Администрация в лице комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района направляет пакет документов на рассмотрение общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района в срок, не превышающий 5 рабочих дней с даты его поступления в Администрацию.

2.3. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения, находящегося в казне Парфинского муниципального района, в жилищный фонд коммерческого использования либо исключения указанного жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования пакет документов, предусмотренный [пунктом 2.2](#) настоящего Положения, формирует Администрация в лице комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района.

2.4. Срок рассмотрения общественной комиссией по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района пакета документов не должен превышать 30 дней со дня его поступления в общественную комиссию по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района .

2.5. По результатам рассмотрения пакета документов общественная комиссия по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района дает заключение в соответствии с примерными

формами утверждаемыми Администрацией Парфинского муниципального района:

о целесообразности включения указанного в обращении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или о целесообразности исключения данного жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования;

о нецелесообразности включения жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или о нецелесообразности исключения данного жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования с указанием оснований отказа.

2.6. Основаниями для дачи заключения о нецелесообразности включения жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования являются:

предоставление жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма специализированных жилых помещений, договорам безвозмездного пользования, иным договорам или обременение жилых помещений иными правами;

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

2.7. Основаниями для дачи заключения о нецелесообразности исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования являются:

жилое помещение не является свободным;

жилое помещение обременено правами, в том числе правами третьих лиц;

имеется необходимость в использовании жилого помещения в качестве жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

2.8. Администрация учитывает жилые помещения коммерческого использования в реестре имущества Парфинского муниципального района.

3. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования

3.1. Предоставление жилых помещений коммерческого использования осуществляется с соблюдением требований Федерального [закона](#) от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции".

3.2. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения коммерческого использования претенденты представляют в Администрацию следующие документы:

граждане:

письменное заявление;

копию паспорта;

сведения о составе семьи;

юридические лица:

письменное заявление;

документ, подтверждающий отсутствие у заявителя неурегулированной просроченной задолженности по расчетам с бюджетом по федеральным, региональным или местным налогам;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц на последнюю дату.

В случае если выписка из Единого государственного реестра юридических лиц юридическим лицом не представлена самостоятельно, то Администрация запрашивает такие сведения в порядке, предусмотренном федеральным законодательством об организации предоставления государственных и муниципальных услуг.

Для предоставления жилого помещения коммерческого использования юридическому лицу в порядке преференции претендент представляет в Администрацию документы, предусмотренные [подпунктами 2 - 6 пункта 1 статьи 20](#) Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.3. Администрация направляет документы на рассмотрение в общественную комиссию по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района в 5-дневный срок со дня их поступления.

Рассмотрение документов осуществляется общественной комиссией по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района в 30-дневный срок со дня их поступления в комиссию.

3.4. По результатам рассмотрения документов общественная комиссия по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района дает заключение в соответствии с примерными формами утверждаемыми Администрацией Парфинского муниципального района:

о целесообразности предоставления жилого помещения коммерческого использования;

о нецелесообразности предоставления жилого помещения коммерческого использования.

Заключение о целесообразности предоставления жилого помещения коммерческого использования или нецелесообразности предоставления жилого помещения коммерческого использования направляется в Администрацию.

3.5. Основаниями для дачи заключения о нецелесообразности предоставления жилого помещения коммерческого использования являются:

наличие документально подтвержденных данных о ненадлежащем исполнении претендентом условий ранее заключенных договоров о предоставлении жилых помещений коммерческого использования;

наличие у претендента неурегулированной просроченной задолженности по расчетам с бюджетом по федеральным, региональным или местным налогам;

отсутствие свободного жилого помещения коммерческого использования.

3.6. При даче общественной комиссией по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района заключения о целесообразности предоставления жилого помещения коммерческого использования юридическому лицу, претендующему на предоставление жилого помещения коммерческого использования по договору аренды жилого помещения в порядке преференции, администрация в 5-дневный срок с момента получения заключения общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района подает в управление Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области пакет документов, предусмотренный [пунктом 1 статьи 20](#) Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» для дачи согласия на предоставление такой преференции.

3.7. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, находящегося в казне Парфинского муниципального района, гражданам и юридическим лицам, подавшим заявки (далее - претенденты), принимает Администрация на основании заключения общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района о целесообразности предоставления жилого помещения коммерческого использования в 5-дневный срок с момента получения заключения.

Заключение общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района в отношении жилого помещения, закрепленного за учреждением или предприятием (далее - балансодержатель) или приобретенного учреждением за счет средств, выделенных учредителем, направляется Администрацией в 5-дневный срок с момента получения заключения балансодержателю.

Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, закрепленного за учреждением или предприятием или приобретенного учреждением за счет средств, выделенных учредителем, принимается балансодержателем по согласованию с Администрацией. Решение о даче согласия балансодержателю принимается Администрацией на основании заключения общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района.

3.8. В случаях, предусмотренных законодательством, заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды при наличии заключения общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации Парфинского муниципального района о целесообразности предоставления жилого помещения коммерческого использования юридическому лицу.

Торги на право заключения договора аренды жилого помещения коммерческого использования, находящегося в казне Парфинского муниципального района, проводятся Администрацией.

Торги на право заключения договора аренды жилого помещения коммерческого использования, находящегося в оперативном управлении или хозяйственном ведении, проводятся балансодержателем.

3.9. Торги проводятся в форме аукциона в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом.

3.10. Арендодателем по договору аренды жилого помещения и наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения в отношении жилых помещений коммерческого использования, находящихся в казне Парфинского муниципального района, является Администрация, в отношении жилых помещений коммерческого использования, находящихся в оперативном управлении или хозяйственном ведении, - балансодержатель.

3.11. Арендатор - юридическое лицо обязан сдать гражданину, состоящему с ним в трудовых отношениях (далее - наниматель), арендуемое им жилое помещение для проживания по договору коммерческого найма жилого помещения. Договор коммерческого найма жилого помещения не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды жилого помещения.

3.12. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме с соблюдением требований, установленных действующим законодательством и настоящим Положением.

При сдаче жилого помещения по договорам коммерческого найма жилого помещения ответственным по договору аренды жилого помещения перед арендодателем остается арендатор. Плата по договору коммерческого найма жилого помещения не может превышать размер арендной платы, установленной договором аренды жилого помещения.

3.13. В случае ликвидации юридического лица, являющегося арендатором жилого помещения, действие договора аренды и договора найма прекращается и наниматель обязан освободить жилое помещение, находящееся в его пользовании в соответствии с договором найма. В случае реорганизации юридического лица, арендуемого жилого помещения, права и обязанности по договору аренды переходят к правопреемнику в соответствии с условиями реорганизации.

4. Плата за жилое помещение коммерческого использования

4.1. Плата за жилое помещение коммерческого использования включает в себя:

плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем - для физических лиц и арендная плата - для юридических лиц);

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

плату за коммунальные услуги.

4.2. При предоставлении жилого помещения коммерческого использования гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения и юридическим лицам по договору аренды жилого помещения годовая плата за пользование жилым помещением коммерческого использования определяется путем умножения величины его рыночной стоимости, определенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, на годовую ставку платы за пользование жилым помещением коммерческого использования.

4.3. В договорах коммерческого найма жилого помещения и договорах аренды жилого помещения наймодатель и арендодатель в установленном законодательством порядке предусматривает возможность изменения размера платы за пользование жилым помещением коммерческого использования. При этом изменение размера указанной платы допускается не чаще чем один раз в год.

4.4. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение и другие услуги) устанавливается и производится в соответствии с договорами о предоставлении указанных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.5. Сроки внесения платы за пользование жилым помещением коммерческого использования определяются сторонами в договоре коммерческого найма жилого помещения или договоре аренды жилого помещения.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения коммерческого использования, коммунальные услуги по договору аренды (коммерческого найма) вносятся арендатором (нанимателем) независимо от факта пользования жилым помещением коммерческого использования ежемесячно в сроки, предусмотренные договором аренды жилого помещения (договором коммерческого найма), на расчетный счет управляющей компании, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором расположено жилое помещение коммерческого использования и ресурсоснабжающей организации, осуществляющей предоставление коммунальных услуг.

Утверждено
Решением Думы Парфинского
муниципального района
Новгородской области
от N

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ
ДЛЯ РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАРФИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

Средняя рыночная стоимость жилого помещения устанавливается путем проведения мониторинга сложившихся цен на жилые помещения в Парфинском муниципальном районе. Мониторинг осуществляется по каждому виду жилого помещения с учетом площади, благоустройства.

Мониторинг цен на жилые помещения проводит комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Парфинского муниципального района (КУМИ) с привлечением агентств недвижимости (юридических лиц и частных предпринимателей), действующих на рынке недвижимости Парфинского муниципального района, или интернет-ресурсов по продаже недвижимости в Парфинском муниципальном районе.

Сведения о стоимости жилого помещения, полученные в результате запросов, обобщаются.

Средняя рыночная стоимость жилого помещения определяется как частное от деления суммы всех полученных результатов на количество участников мониторинга (не менее трех).

Исчисленная в результате мониторинга средняя рыночная стоимость жилого помещения, сложившаяся в Парфинском муниципальном районе, ежегодно в начале календарного года утверждается постановлением Администрации Парфинского муниципального района.