



ПРОЕКТ

**Муниципальное образование «Облученский муниципальный район»
Еврейской автономной области**

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

№ _____

г. Облучье

О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области, утвержденное решением Собрания депутатов от 31.05.2021 № 162

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области Собрание депутатов муниципального района РЕШИЛО:

1. Внести изменения в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области», утвержденное решением Собрания депутатов от 31.05.2021 № 162, изложив его в следующей редакции:

«Положение
о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования
муниципального образования «Облученский муниципальный район»
Еврейской автономной области

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области (далее - коммерческий фонд) представляет собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области (далее - жилые помещения муниципального жилищного фонда), предоставляемых гражданам по договорам в порядке и на условиях, установленных настоящим положением и принимаемыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами администрации муниципального района.

2. Коммерческий фонд формируется из числа жилых помещений муниципального жилищного фонда, свободных от прав третьих лиц, которые:

1) переданы в собственность администрации муниципального района из государственной собственности Российской Федерации и государственной собственности Еврейской автономной области в установленном порядке.

2) переведены в жилые помещения коммерческого использования из муниципального фонда в установленном порядке.

3. Жилые помещения коммерческого фонда предоставляются по договорам найма, купли-продажи.

4. Объектом по договору найма жилого помещения коммерческого использования может быть свободное от прав третьих лиц жилое помещение в виде жилого дома, части жилого дома, отдельной квартиры или комнаты с правом пользования общим имуществом, соответствующее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

5. В целях получения жилого помещения коммерческого фонда по договорам найма, купли-продажи граждане обращаются с заявлением в администрацию муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области о предоставлении жилого помещения коммерческого использования с указанием всех членов семьи, которые будут вселены и проживать вместе с заявителем, с информацией об отсутствии (наличии) у заявителя и (или) членов семьи, которые будут проживать вместе с заявителем в населенном пункте по месту его работы (службы), жилых помещений по договорам социального найма, жилых помещений на праве собственности.

6. Все поступившие заявления рассматриваются на заседаниях жилищной комиссии администрации муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области.

7. Жилые помещения коммерческого фонда предоставляются гражданам на основании распоряжений администрации муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области, в течение 3 рабочих дней с даты вступления распоряжения в законную силу.

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

9. При предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма жилого помещения нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленные на территории муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области, не учитываются.

Раздел II. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
КОММЕРЧЕСКОГО ФОНДА ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА

1. Жилые помещения коммерческого фонда предоставляются во временное владение и пользование за плату для проживания по договорам найма следующим лицам:

1) гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в Облученском муниципальном районе Еврейской автономной области.

2) работникам государственных, муниципальных учреждений и муниципальных предприятий Облученского муниципального района.

3) работникам ресурсоснабжающих организаций, предприятий жилищно-коммунального хозяйства Облученского муниципального района Еврейской автономной области, осуществляющих деятельность, направленную на поддержание жизнеобеспечения Облученского муниципального района Еврейской автономной области.

4) работникам, не обеспеченных нормой площади жилого помещения, установленной для жилых помещений, передаваемых по договору социального найма, установленной на территории Еврейской автономной области, осуществляющих деятельность в сферах государственного управления, социальной и духовной сферах, областях здравоохранения, культуры, экономики, науки, обеспечения законности, правопорядка, обороны, безопасности Облученского муниципального района Еврейской автономной области.

2. К заявлению о предоставлении жилого помещения фонда коммерческого использования прилагаются копии следующих документов:

1) документов, удостоверяющих личность заявителя и членов семьи, которые будут проживать вместе с заявителем.

2) ходатайства с места работы заявителя, составленные в простой письменной форме, на бланке организации (предприятия, учреждения).

3) документов, подтверждающих наличие или отсутствие у заявителя и (или) членов семьи, которые будут проживать вместе с заявителем в населенном пункте по месту его работы (службы), жилых помещений по договорам социального найма, жилых помещений на праве собственности, зарегистрированных в уполномоченном органе, представляются заявителем по собственной инициативе, а в случае их непредставления по собственной инициативе запрашиваются в рамках межведомственного взаимодействия в органах государственной власти Российской Федерации, области и органах местного самоуправления и подведомственных им учреждениях, предприятиях. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представляются заявителем самостоятельно.

4) справки об отсутствии задолженности по оплате за жилье и коммунальные услуги (при подаче заявления о продлении договора коммерческого найма).

3. По итогам рассмотрения документов заявителя, жилищная комиссия администрации муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области, принимает одно из следующих решений:

1) о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

2) об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

3) об отложении рассмотрения заявления, но не более чем на одно заседание жилищной комиссии.

4) об оставлении заявления без рассмотрения.

4. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования являются:

1) несоответствие заявителя категории, предусмотренной п. 1 раздела II настоящего Положения.

2) представление заявителем не всех документов, которые должны быть представлены в соответствии с п. 2 раздела II настоящего Положения.

3) наличие у заявителя и (или) членов семьи, которые будут проживать вместе с заявителем в населенном пункте по месту его работы (службы), жилых помещений по договорам социального найма, на праве собственности.

4) отсутствие у муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области свободного от прав третьих лиц жилого помещения коммерческого использования.

5) несоответствие сведений, полученных в порядке межведомственного взаимодействия, сведениям, предоставленным заявителем.

6) неявка заявителя для заключения договора найма в срок, указанный в уведомлении, без уважительных причин.

5. Договор найма жилого помещения коммерческого фонда заключается на срок не более пяти лет и может быть продлен по заявлению нанимателя на этот же срок.

6. Наймодателем по договору найма жилого помещения коммерческого фонда выступает администрация муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области.

7. Плата за пользование жилым помещением коммерческого фонда по договору найма жилого помещения (далее - плата за наем) устанавливается постановлением администрации муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области.

8. Граждане, которым в соответствии с настоящим Положением предоставлены жилые помещения коммерческого фонда по договорам найма, прожившие на условиях найма в этих жилых помещениях не менее пяти лет без нарушения условий указанного договора, имеют право приобрести такие жилые помещения в соответствии с порядком, определенным разделом 3 настоящего Положения.

Раздел III. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО ФОНДА НА УСЛОВИЯХ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

1. Предоставление жилых помещений коммерческого фонда по договорам купли-продажи осуществляется гражданам, которым в соответствии с настоящим Положением предоставлены жилые помещения коммерческого фонда по договорам найма, прожившим на условиях найма в этих жилых помещениях не менее пяти лет без нарушения условий указанного договора.

2. Предоставление жилых помещений коммерческого фонда по договорам купли-продажи осуществляется по рыночной стоимости жилого помещения, определяемой в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности, с учетом положений настоящего раздела.

3. Предоставление жилого помещения коммерческого фонда по договору купли-продажи осуществляется на основании заявления в порядке очередности в соответствии с датой регистрации заявления в администрации муниципального района.

4. Продавцом по договору купли-продажи жилого помещения коммерческого фонда выступает администрация муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области.

5. Договор купли-продажи жилого помещения коммерческого фонда с гражданином заключается на условиях единовременной оплаты либо с рассрочкой внесения платежа в соответствии с п.п. 6,7 настоящего раздела.

6. Договор купли-продажи жилого помещения коммерческого фонда заключается с рассрочкой внесения платежа при условии внесения первоначального взноса не менее 30 процентов от рыночной стоимости жилого помещения коммерческого фонда.

7. Срок рассрочки внесения платежа по договору купли-продажи жилого помещения коммерческого фонда составляет пять лет для граждан, которым в соответствии с настоящим Положением предоставлены жилые помещения коммерческого фонда по договорам найма, прожившие на условиях возмездного пользования в жилых помещениях не менее пяти лет без нарушения условий указанного договора.

8. Право выбора порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого жилого помещения, а также срока рассрочки в установленных в соответствии с п. 7 настоящего раздела, пределах, принадлежит нанимателю.

9. Оплата приобретаемого в рассрочку жилого помещения может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.».

2. Настоящее решение опубликовать в Информационном сборнике муниципального образования «Облученский муниципальный район».

3. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 05.06.2021.

Председатель Собрания депутатов
муниципального района

Н.В. Василенко

Глава муниципального района

Е.Е. Рекеда

Готовил

Заместитель главы администрации –
председателя комитета по управлению
муниципальным имуществом

С.В. Афолина

Начальник юридического отдела

Т.А. Смирнова

Заместитель главы администрации
по вопросам местного самоуправления –
управляющий делами

С.В. Кравченко

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Собрания депутатов «О внесении изменений в
Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования
муниципального образования «Облученский муниципальный район»

Еврейской автономной области, утвержденное решением Собрания депутатов от 31.05.2021 № 162»

В связи с необходимостью внесения изменения в действующий нормативный правовой акт в части указания срока предоставления жилых помещений коммерческого фонда - 3 рабочих дня с даты вступления распоряжения администрации муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области о предоставлении жилого помещения, в законную силу, предлагаем принять решение Собрания депутатов «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области, утвержденное решением Собрания депутатов от 31.05.2021 № 162», изложив его в новой редакции.

Заместитель главы администрации –
председатель комитета по управлению
муниципальным имуществом

С.В. Афолина