

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Совета депутатов Северодвинска «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования»

Необходимость разработки и принятия решения Совета депутатов Северодвинска «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования» обусловлено необходимостью совершенствования нормативного правового обеспечения организации использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1. Количество обращений граждан в Администрацию Северодвинска по вопросам предоставления жилых помещений и продления уже заключенных договоров коммерческого найма постоянно увеличивается.

В настоящее время предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования является единственной возможностью для обеспечения жильем граждан, имеющих небольшой доход, но не признанных нуждающимися в жилых помещениях по договорам социального найма.

На 01.10.2017 в качестве претендентов на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования состоит 210 человек (в 2015 году – принято на учет 73 человека, в 2016 – 104). Заключены договоры коммерческого найма на 232 жилых помещения.

Таким образом, конституционное право граждан на жилище в муниципальном образовании «Северодвинск» частично обеспечивается путем предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, что способствует снижению социальной напряженности.

2. В соответствии с внесенными 29.10.2015 в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования (далее – Положение) изменениями жилые помещения общей площадью более 14 кв.м во всех многоквартирных домах исключаются из муниципального жилищного фонда коммерческого использования с последующим их включением в муниципальный жилищный фонд социального использования для предоставления по договорам социального найма.

Потенциальная прибыль от платы за найм по исключенным с 2015 года из коммерческого фонда жилым помещениям составила бы за 2016 год около 300 000 рублей.

На сегодняшний день в Администрации Северодвинска находятся 352 неисполненных решения суда по переселению граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, 74 из них по предоставлению жилых помещений в виде комнат. Необходимо отметить, что в решениях суда указано, что Администрация Северодвинска обязана предоставить гражданам по договорам социального найма жилые помещения (комнаты) в квартирах, состоящих не более чем из двух, трех либо четырех комнат. Как показывает практика, граждане отказываются от предложенных жилых помещений в деревянных домах и домах коридорного типа по многим обстоятельствам: не устраивает количество комнат на этаже, год постройки дома, маленький метраж комнаты.

На 01.10.2017 в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, состоит 6699 семей.

Информация о свободных жилых помещениях муниципального жилищного фонда публикуются на Интернет-сайте Администрации Северодвинска. За период с 01.01.2017 по 01.10.2017 было распределено 9 комнат в деревянных домах и домах коридорного типа.

Таким образом, граждан, которым могут быть предоставлены жилые помещения по договорам социального найма, не устраивают жилые помещения коридорного типа, а так же, расположенные в деревянных многоквартирных домах, в связи с чем освободившиеся

комнаты длительное время пустуют, а расходы по их содержанию несет Администрация Северодвинска.

Для повышения эффективности использования таких жилых помещений в составе муниципального жилищного фонда коммерческого использования предлагается изложить подпункт 2.3 Положения в новой редакции, установив следующие критерии для отнесения жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования:

«В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены жилые помещения:

- в виде комнат общей площадью более 14 кв. м, расположенных в многоквартирных домах коридорного типа и в деревянных многоквартирных домах;
- в виде квартир общей площадью более 14 кв. м, расположенных в деревянных многоквартирных домах по улице Водогон в городе Северодвинске, на территории села Ненокса, поселка Белое озеро, железнодорожной станции Рикасиха;
- в виде комнат общей площадью менее 14 кв. м.

Под многоквартирным домом коридорного типа следует понимать многоквартирный дом, в котором все жилые помещения (комнаты) этажа имеют выход(ы) через общий коридор (с наличием на этажах общих кухонь, туалетов или блоков душевых).».

По истечении срока действия договоров коммерческого найма на жилые помещения, не подпадающие ни под один из вышеуказанных критериев, Администрацией Северодвинска и в дальнейшем будут исключаться из муниципального жилищного фонда коммерческого использования и включаться в муниципальный жилищный фонд социального использования для дальнейшего их предоставления гражданам по договорам социального найма.

Таким образом, указанные изменения в виде уточнений по формированию жилищного фонда коммерческого использования не допускают отнесение к нему жилых помещений, которые могут быть предоставлены гражданам по договорам социального найма.

3. В целях реализации положений статей 683 и 684 Гражданского кодекса Российской Федерации подпунктом 4.10 Положения установлено, что по истечении срока договора краткосрочного коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, общей площадью менее 14 кв. м, наниматель имеет преимущественное право на заключение указанного договора на новый срок при соблюдении нанимателем и членами его семьи следующих условий:

- отсутствие задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги;
- соблюдение обязанностей, предусмотренных договором краткосрочного коммерческого найма.

Для приведения указанного подпункта в соответствие с уточняемыми критериями для отнесения жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования предлагается в подпункте 4.10 слова «общей площадью менее 14 кв. м» заменить словами «, соответствующего требованиям подпункта 2.3 настоящего Положения.».

4. С целью совершенствования порядка принятия физических либо юридических лиц на учет в качестве претендентов на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, а также с целью исключения возможности заключения договора найма более чем на одно жилое помещение с одним и тем же претендентом, предлагается дополнить Положение основаниями для отказа в принятии на учет в качестве претендента, к которым будут относиться следующие обстоятельства:

«-предоставление не в полном объеме документов, предусмотренных подпунктом 4.5 (для физических лиц), подпунктом 4.6 (для юридических лиц) Положения;

- физическое либо юридическое лицо стоит на учете в качестве претендента либо является нанимателем по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.».

Принятие решения «О внесении изменений и дополнения в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования» не повлечет дополнительных расходов местного бюджета или изменений финансово-бюджетных обязательств муниципального образования «Северодвинск».

Принятие решения «О внесении изменений и дополнения в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования» не потребует отмены, приостановления, разработки муниципальных правовых актов, а также внесения изменений и дополнений в уже принятые муниципальные правовые акты.

Начальник Управления муниципального
жилищного фонда
Администрации Северодвинска

И.В. Соснин