



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ХЕРСОНСКАЯ ОБЛАСТЬ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ВЕРХНЕРОГАЧИКСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 24.11.2025 № 167

О порядке предоставления по договорам найма жилых помещений
муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального
округа Херсонской области коммерческого использования

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования «Верхнерогачикский муниципальный округ Херсонской области»,

Совет депутатов Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области коммерческого использования.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

Председатель
Совета депутатов
Верхнерогачикского муниципального округа



В.И. Беланова

Глава
Верхнерогачикского муниципального
округа Херсонской области



В.П. Васютинский

УТВЕРЖДЕН
решением Совета депутатов
Верхнерогачикского муниципального
округа Херсонской области
от «24» ноября 2025 г. № 167

ПОРЯДОК предоставления по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области коммерческого использования

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок предоставления по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области коммерческого использования (далее — Порядок) разработан на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

1.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области коммерческого использования (далее — жилые помещения коммерческого использования) предоставляются для проживания по договорам найма жилого помещения работникам муниципальных учреждений, находящихся на территории Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области, гражданам, замещающим муниципальные должности Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области, и гражданам, являющимся муниципальными служащими Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области.

1.3. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам из числа лиц, указанных в пункте 1.2 настоящего Порядка, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте по месту нахождения муниципального учреждения, органа местного самоуправления Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области (далее - орган местного самоуправления).

1.4. Предоставление жилых помещений коммерческого использования для проживания гражданам по договорам найма жилого помещения осуществляется в соответствии с настоящим Порядком после отнесения таких

жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования (далее - жилищный фонд коммерческого использования).

1.5. Решения об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования и исключении жилого помещения из указанного фонда принимаются Советом депутатов Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области.

1.6. К жилищному фонду коммерческого использования могут быть отнесены свободные (приобретенные или построенные для этих целей жилые помещения, не отнесенные к специализированному жилищному фонду либо жилищному фонду социального использования) жилые помещения муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области, пригодные для постоянного проживания граждан (отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), благоустроенные применительно к условиям соответствующего населенного пункта, свободные от прав третьих лиц.

1.7. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются по договору найма жилого помещения гражданам из числа лиц, указанных в пункте 1.2 настоящего Порядка, для проживания за плату. Порядок определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору найма жилого помещения определяется в соответствии с разделом 5 настоящего Порядка.

2. Порядок предоставления гражданину жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма жилого помещения производится на основании постановления администрации Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области (далее - уполномоченный орган) в порядке очередности исходя из времени подачи заявления о предоставлении по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и других документов, указанных в пункте 2.4 настоящего Порядка.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения (далее - решение о предоставлении жилого помещения) принимается уполномоченным органом в течение 30 рабочих дней со дня подачи заявления о предоставлении по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и других документов, указанных в пункте 2.4 настоящего Порядка.

Решение о предоставлении жилого помещения принимается уполномоченным органом на основании заключения комиссии по рассмотрению вопросов предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области коммерческого использования. Комиссия создается уполномоченным органом.

2.2. Решение уполномоченного органа о предоставлении гражданину жилого помещения является основанием для заключения уполномоченным органом договора найма жилого помещения на срок не более 5 лет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.3. Основанием для принятия уполномоченным органом решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору найма является совокупность следующих условий:

1) наличие заявления гражданина о предоставлении по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

2) наличие свободного (освободившегося) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

3) отсутствие у гражданина и (или) членов его семьи жилого помещения, принадлежащего гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности или предоставленного по договору социального найма, в соответствующем населенном пункте по месту нахождения муниципального учреждения, органа местного самоуправления, в котором работает, проходит муниципальную службу, замещает должность муниципальной службы гражданин;

4) наличие у гражданина документов, подтверждающих трудовые отношения с соответствующим муниципальным учреждением, органом местного самоуправления (трудовой книжки, трудового договора, служебного контракта);

К членам семьи гражданина относятся проживающие совместно с ним супруг (супруга), его дети, родители, усыновители и усыновленные. Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы, постоянно проживающие совместно с гражданином, признаются членами его семьи в судебном порядке.

2.4. Для рассмотрения уполномоченным органом вопроса о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения необходимы следующие документы:

1) заявление о предоставлении по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

2) паспорт или иные документы, удостоверяющие личность гражданина и членов его семьи;

3) справка (иной документ) о регистрации граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, выданная (выданный) территориальным органом федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление федерального государственного контроля (надзора) в сфере миграции, не ранее чем за десять календарных дней до дня подачи заявления в уполномоченный орган;

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

5) копии документов, подтверждающих трудовые отношения с соответствующим муниципальным учреждением, органом местного самоуправления, (трудовой книжки, трудового договора, служебного

контракта), заверенные кадровой службой муниципального учреждения, органа местного самоуправления;

6) документы, подтверждающие сведения о наличии (отсутствии) жилых помещений и иных объектов недвижимости в собственности гражданина и (или) членов его семьи в соответствующем населенном пункте по месту нахождения муниципального учреждения, органа местного самоуправления, в котором работает или проходит муниципальную службу гражданин, а также органа местного самоуправления, для непосредственного исполнения полномочий которого установлена муниципальная должность. (выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости);

7) справки организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, содержащие сведения о наличии (отсутствии) права собственности на объекты недвижимости у гражданина и (или) членов его семьи на территории соответствующего населенного пункта по месту нахождения муниципального учреждения, органа местного самоуправления, в котором работает или проходит муниципальную службу гражданин, а также органа местного самоуправления, для непосредственного исполнения полномочий которого установлена муниципальная должность (для жилых помещений, право собственности на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости).

2.5. Документы, указанные в подпунктах 3, 6 пункта 2.4 настоящего Порядка, запрашиваются уполномоченным органом в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если такие документы не были представлены гражданином по собственной инициативе.

2.6. По истечении срока действия договора найма жилого помещения для рассмотрения уполномоченным органом вопроса о предоставлении жилого помещения на новый срок необходимы документы, указанные в подпунктах 1-6 пункта 2.4 настоящего Порядка.

2.7. При рассмотрении документов, указанных в пункте 2.4 настоящего Порядка, уполномоченный орган вправе осуществлять проверку сведений, представленных гражданином, которые имеют юридическое значение для принятия решения о предоставлении жилого помещения.

2.8. Гражданин, в отношении которого принято решение о предоставлении жилого помещения, обращается в уполномоченный орган в течение десяти календарных дней со дня принятия такого решения для заключения договора найма жилого помещения.

Уполномоченный орган в двухнедельный срок со дня обращения гражданина в указанный орган заключает договор найма жилого помещения и информирует об этом руководителя муниципального учреждения, органа местного самоуправления, в котором работает, проходит муниципальную службу гражданин, а также органа местного самоуправления, для непосредственного исполнения полномочий которого установлена муниципальная должность.

2.9. При прекращении трудовых отношений с муниципальным учреждением, муниципальной службы в органе местного самоуправления, а

также в случае освобождения от замещаемой муниципальной должности гражданина, которому предоставлено жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования по договору найма жилого помещения, работодатель или представитель нанимателя в течение пяти рабочих дней со дня прекращения трудового договора, служебного контракта, освобождения от замещаемой муниципальной должности направляет в уполномоченный орган соответствующее уведомление.

3. Основания отказа в предоставлении гражданину жилого помещения по договору найма жилого помещения

3.1. Основаниями отказа в предоставлении гражданину жилого помещения по договору найма жилого помещения являются:

1) наличие у гражданина и (или) членов его семьи жилого помещения, принадлежащего гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности или предоставленного по договору социального найма, в соответствующем населенном пункте по месту нахождения муниципального учреждения, органа местного самоуправления, в котором работает, проходит муниципальную службу гражданин, а также органа местного самоуправления, для непосредственного исполнения полномочий которого установлена муниципальная должность;

2) непредставление или представление неполного пакета документов, предусмотренных подпунктами 1, 2, 4, 5 и 7 пункта 2.4 настоящего Порядка, в случае обращения гражданина с заявлением о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования на новый срок - документов, предусмотренных подпунктами 1, 2, 4, 5 пункта 2.4 настоящего Порядка;

3) представление подложных документов или заведомо ложных сведений, которые повлияли либо могли повлиять на решение о предоставлении жилого помещения;

4) отсутствие свободного (освободившегося) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования на момент обращения гражданина.

3.2. Решение об отказе в предоставлении гражданину жилого помещения по договору найма жилого помещения принимается уполномоченным органом в течение 30 рабочих дней с момента подачи заявления.

3.3. При отсутствии оснований предоставления жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору найма жилого помещения уполномоченный орган в десятидневный срок со дня принятия решения об отказе возвращает гражданину заявление и предоставленные документы с изложением оснований отказа в письменной форме.

4. Плата за жилое помещение, предоставляемое гражданину по договору найма жилого помещения

4.1. Гражданин, которому предоставлено жилое помещение по договору найма жилого помещения, вносит плату за:

- 1) наем жилого помещения;
- 2) содержание и ремонт жилого помещения;
- 3) коммунальные услуги.

4.2. Плата за наем жилого помещения подлежит зачислению в бюджет Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области.

5. Определение размера платы за наем жилого помещения

5.1. Размер платы за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (далее – плата за наем) устанавливается в рублях за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.

5.2. Размер платы за наем определяется уполномоченным органом по формуле:

$$ПН = КС * 0,03\% * Кп * Кт, \text{ где:}$$

ПН – размер платы за наем за 1 кв. метр в месяц;

КС – кадастровая стоимость жилого помещения, определенная на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости на дату расчета платы, в рублях;

0,03% – базовая ставка платы за наем;

Кп – коэффициент качества и потребительских свойств жилого помещения;

Кт – коэффициент типа населенного пункта.

5.3. Общий размер платы за наем в месяц определяется по формуле:

$$\text{Общий ПН} = ПН * S, \text{ где}$$

S – общая площадь предоставляемого жилого помещения в кв. метрах.

5.4. Коэффициент качества и потребительских свойств жилого помещения (**Кп**) применяется в зависимости от степени благоустройства и износа жилого помещения:

1,2 – для жилых помещений, являющихся отдельными квартирами, с современной планировкой, находящихся в удовлетворительном техническом состоянии, с полным набором всех видов благоустройства применительно к условиям населенного пункта;

1,0 – для жилых помещений, являющихся отдельными квартирами или комнатами в коммунальной квартире, с устаревшей планировкой, находящихся в удовлетворительном техническом состоянии, с неполным набором видов благоустройства;

0,8 – для жилых помещений, требующих текущего ремонта, с износом более 60%, а также для помещений в аварийных или ветхих домах.

5.5. Коэффициент типа населенного пункта (Кт) применяется в зависимости от места расположения жилого помещения:

1,0 – для жилых помещений, расположенных в административном центре Верхнерогачикского муниципального округа;

0,7 – для жилых помещений, расположенных в иных населенных пунктах Верхнерогачикского муниципального округа.

5.6. В случае, если кадастровая стоимость жилого помещения не определена, для расчета платы за наем используется рыночная стоимость жилого помещения, оцененная уполномоченным органом с привлечением профессионального оценщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.7. Расчет размера платы за наем по конкретному жилому помещению осуществляется уполномоченным органом при принятии решения о его предоставлении и является неотъемлемым приложением к договору найма жилого помещения.

5.8. Размер платы за наем подлежит ежегодной индексации с 1 января соответствующего года на индекс потребительских цен, установленный Федеральной службой государственной статистики по Херсонской области за предыдущий год. Основанием для изменения размера платы является постановление администрации Верхнерогачикского муниципального округа Херсонской области.