



ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

РЕШЕНИЕ

№ _____

Г
О Положении о муниципальном
жилищном фонде коммерческого
использования

В соответствии с Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования городской округ город Нижний Новгород

ГОРОДСКАЯ ДУМА РЕШИЛА:

1. Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования принять (прилагается).

2. Отменить:

2.1. Постановление городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования».

2.2. Постановление городской Думы города Нижнего Новгорода от 27.05.2009 № 52 «О внесении изменений в постановление городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования»».

2.3. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.10.2012 № 169 «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденное постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.4. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 16.10.2013 № 146 «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном

фонде коммерческого использования, утвержденное постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.5. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 19.02.2014 № 29 «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденное постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.6. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.10.2015 № 211 «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденное постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.7. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 20.09.2017 № 185 «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденное постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.8. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 20.06.2018 № 162 «О внесении изменений в постановление городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования».

2.9. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 22.05.2019 № 100 «О внесении изменения в пункт 1.5 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденного постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.10. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 27.10.2021 № 223 «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденное постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.11. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 24.11.2021 № 247 «О внесении изменения в пункт 1.5 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденного постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.12. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 29.04.2022 № 76 «О внесении изменения в пункт 1.5 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденного постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.13. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 24.05.2023 № 99 «О внесении изменения в пункт 1.5 Положения о муниципальном

жилищном фонде коммерческого использования, утвержденного постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.14. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 26.07.2023 № 164 «О внесении изменения в пункт 1.5 Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденного постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

2.15. Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 29.01.2025 № 15 «О внесении изменений в Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденное постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 28.05.2008 № 72».

3. Решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава города
Нижнего Новгорода

Председатель городской Думы
города Нижнего Новгорода

Ю.В. Шалабаев

Е.А. Чинцов

Приложение
к решению городской Думы
города Нижнего Новгорода
от _____ № ____

ПОЛОЖЕНИЕ О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, статьями 209, 215, 288 Гражданского кодекса Российской Федерации и в целях рационального использования муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании городской округ город Нижний Новгород.

1.2. Положение устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании городской округ город Нижний Новгород (далее - жилищный фонд коммерческого использования).

1.3. Целью формирования жилищного фонда коммерческого использования является обеспечение конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере.

1.4. В состав жилищного фонда коммерческого использования включаются жилые помещения в виде квартир, части квартир, комнат, жилых домов, части жилых домов (далее - жилые помещения), отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

Комнаты включаются в состав жилищного фонда коммерческого использования при условии отсутствия граждан, имеющих право на получение жилого помещения на основании частей 1 - 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Жилищный фонд коммерческого использования представляет собой совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ город Нижний Новгород, отнесенных в соответствии с настоящим Положением к жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставляемых гражданам на условиях возмездного пользования на основании договора найма и юридическим лицам на основании договора аренды, а также прокуратуре Нижегородской области, Волжской межрегиональной природоохранной прокуратуре, следственному управлению Следственного комитета Российской Федерации по Нижегородской области, Главному управлению Министерства внутренних дел Российской Федерации по Нижегородской области, Федеральному государственному казенному образовательному учреждению высшего образования "Институт Федеральной службы безопасности Российской Федерации (г. Нижний Новгород)" на основании договоров безвозмездного пользования.

1.6. Порядок и условия предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма и безвозмездного пользования, а также договорам аренды определяются правовыми актами городской Думы города Нижнего Новгорода.

1.7. Жилые помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением, не подлежат отчуждению в частную собственность, в том числе, обмену, приватизации.

1.8. Доля жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 5 процентов от общей площади муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ город Нижний Новгород.

Количество жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования уточняется ежегодно на 1 июня на основании данных статистического отчета о жилищном фонде муниципального образования городской округ город Нижний Новгород.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ВКЛЮЧЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ УКАЗАННОГО ФОНДА

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования включаются свободные жилые помещения, отвечающие следующим требованиям:

находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Нижний Новгород;

не признанные в установленном порядке непригодными для проживания;

свободные от прав третьих лиц;

не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности.

В жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения с частичными удобствами.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования жилых помещений, занятых по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения; расположенных в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд; расположенных в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу (реконструкции).

2.3. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования заинтересованный отраслевой (функциональный) и (или) территориальный орган администрации города Нижнего Новгорода (далее - заинтересованная сторона) направляет на имя главы города Нижнего Новгорода:

2.3.1. Ходатайство об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования с указанием адреса жилого помещения, оснований его освобождения либо поступления в муниципальную собственность, общей и жилой площади жилого помещения, количества комнат, степени благоустройства.

2.3.2. Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

2.3.3. Адресно-справочную информацию о лицах, зарегистрированных по месту пребывания и (или) по месту жительства, и (или) поставленных на учет по месту пребывания в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Нижний Новгород.

2.3.4. Копию выписки из реестра объектов капитального строительства, или копию справки о технических характеристиках объекта капитального строительства с характеристикой, планом и экспликацией жилого помещения, или копию технического плана

жилого помещения, или копию технического паспорта на жилой дом, часть жилого дома (если жилое помещение расположено в частном доме), или копию кадастрового паспорта на жилое помещение.

2.4. После получения документов, предусмотренных пунктом 2.3 Положения, уполномоченный отраслевой (функциональный) орган администрации города Нижнего Новгорода запрашивает в установленном порядке выписку из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии ограничений (обременений) прав на жилое помещение.

2.5. Решение о включении или об отказе во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования принимается в течение 30 календарных дней со дня представления полного пакета документов.

2.6. Заинтересованной стороне может быть отказано во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования по следующим основаниям:

2.6.1. Не представлены (полностью или частично) документы, предусмотренные пунктом 2.3 настоящего Положения.

2.6.2. Жилое помещение необходимо для предоставления по договору социального найма.

2.6.3. Жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания.

2.6.4. Жилое помещение расположено в домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.6.5. Жилое помещение расположено в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.6.6. Жилое помещение включено в специализированный жилищный фонд.

2.7. Для рассмотрения вопроса об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования заинтересованная сторона направляет на имя главы города Нижнего Новгорода:

2.7.1. Ходатайство об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования.

2.7.2. Адресно-справочную информацию о лицах, зарегистрированных по месту пребывания и (или) по месту жительства, и (или) поставленных на учет по месту пребывания в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Нижний Новгород.

2.7.3. Копию выписки из реестра объектов капитального строительства, или копию справки о технических характеристиках объекта капитального строительства с характеристикой, планом и экспликацией жилого помещения, или копию технического плана жилого помещения, или копию технического паспорта на жилой дом, часть жилого дома (если жилое помещение расположено в частном доме), или копию кадастрового паспорта на жилое помещение.

2.7.4. Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

2.8. Решение об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования может быть принято только в случае, если такое помещение является свободным, в том числе от каких-либо прав третьих лиц на него.

2.9. Решение об исключении или об отказе в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования принимается в срок, предусмотренный пунктом 2.5 настоящего Положения.

2.10. Заинтересованной стороне может быть отказано в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования по следующим основаниям:

2.10.1. Не представлены (полностью или частично) документы, предусмотренные пунктом 2.7 настоящего Положения.

2.10.2. Жилое помещение не является свободным.

2.10.3. Жилое помещение обременено правами третьих лиц.

2.10.4. Имеется потребность в жилом помещении в качестве жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

2.11. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании правового акта администрации города Нижнего Новгорода.

2.12. Учет предоставленных и освобождающихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет уполномоченный отраслевой (функциональный) орган администрации города Нижнего Новгорода в порядке, установленном правовым актом администрации города Нижнего Новгорода.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения городской Думы города Нижнего Новгорода
**«О Положении о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования»**

В связи с принятием Закона Нижегородской области от 4 апреля 2025 года № 45-З «О преобразовании муниципальных образований – городской округ город Нижний Новгород и Кстовский муниципальный округ Нижегородской области путем их объединения и наделения вновь образованного муниципального образования статусом городского округа» необходимо принять нормативные правовые акты вновь образованного муниципального образования городской округ город Нижний Новгород.

Проект решения разработан в соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 209, 215, 288 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также во исполнение Устава муниципального образования городской округ город Нижний Новгород.

Данным проектом предлагается принять Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

Положение устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования, а именно состав жилищного фонда коммерческого использования, порядок и условия включения жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключения из указанного фонда.

Также данным проектом отменяются правовые акты о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, принятые городской Думой города Нижнего Новгорода. Правовые акты Кстовского муниципального округа о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования не принимались.

Проект решения не подлежит оценке регулирующего воздействия.

Директор департамента

Т.В. Гераськина

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
принятия проекта решения городской Думы города Нижнего Новгорода
«О Положении о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования»

Принятие проекта решения городской Думы города Нижнего Новгорода «О Положении о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования» не потребует дополнительных расходов из бюджета города Нижнего Новгорода.

ПЕРЕЧЕНЬ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ
ПРИНЯТИЮ, ИЗМЕНЕНИЮ ЛИБО ОТМЕНЕ
в связи с принятием проекта решения городской Думы города Нижнего Новгорода
««О Положении о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования»

Принятие городской Думой города Нижнего Новгорода проекта решения городской Думы города Нижнего Новгорода не потребует изменения правовых актов городской Думы города Нижнего Новгорода.

Принятие городской Думой города Нижнего Новгорода проекта решения городской Думы города Нижнего Новгорода потребует принятия, отмены правовых актов городской Думы города Нижнего Новгорода.