Утверждено

решением Думы

городского округа

от 08.09.2021 года № 58/14

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**«О порядке и условиях предоставления гражданам жилых помещений**

**муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

**городского округа ЗАТО Свободный»**

1. Общие положения

1. Настоящее Положение о порядке и условиях предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании ЗАТО Свободный Свердловской области (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (ред. 29.12.2020) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Уставом городского округа ЗАТО Свободный Свердловской области.

Целью настоящего Положения является реализация конституционного права граждан на жилище путём развития договорных отношений в жилищной сфере, упорядочения и рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования городского округа ЗАТО Свободный Свердловской области (далее по тексту – городского округа).

2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - это совокупность жилых помещений (отдельные квартиры, комната или несколько комнат), предоставляемых для проживания граждан на условиях возмездного пользования. Жилые помещения предоставляются физическим лицам во временное владение и пользование по договору коммерческого найма жилого помещения.

3. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа формируется посредством включения в его состав жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа.

4. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только освободившиеся жилые помещения муниципального жилищного фонда, свободные от прав третьих лиц.

5. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение их из указанного фонда осуществляется постановлением администрации городского округа ЗАТО Свободный (далее - администрация городского округа).

6. Отношения Наймодателя и Нанимателя регулируются договором, заключенным в простой письменной форме.

7. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры либо одной или нескольких комнат.

8. Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения (Наймодатель), передает другой стороне (Наниматель) жилое помещение без ограничения размеров площади жилого помещения за договорную плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма не влечет перехода права собственности к Нанимателю.

9. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма осуществляется на основании решения комиссии по предоставлению муниципальных жилых помещений городского округа ЗАТО Свободный (далее – Комиссия), в порядке очередности подачи заявлений граждан о предоставлении им жилого помещения коммерческого найма не чаще одного раза в течение календарного месяца, но не реже одного раза в квартал.

Состав Комиссии и положение о работе Комиссии утверждаются постановлением администрации городского округа.

10. Регистрация граждан в жилом помещении коммерческого использования, осуществляется в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации на срок, не превышающий срок договора.

11. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, определенную договором коммерческого найма, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства.

12. Прекращение договора коммерческого найма жилого помещения, заключённого на срок менее одного года, не влечёт за собой обязанность Наймодателя на заключение с тем же Нанимателем очередного такого договора на то же жилое помещение.

1. Условия предоставления жилых помещений в коммерческий наем

13. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам Российской Федерации, не являющимся на территории городского округа ЗАТО Свободный нанимателями, членами семьи нанимателя жилых помещений по договорам социального, служебного, коммерческого найма, собственниками жилых помещений, при условии, что эти граждане являются:

1. работниками предприятий, учреждений, находящихся и осуществляющих на территории городского округа деятельность, связанную с обеспечением, обслуживанием, строительством объектов, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование;
2. работниками муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений городского округа, государственных учреждений Свердловской области, находящихся и осуществляющих свою деятельность на территории городского округа;
3. работниками учреждений, учредителями которых являются органы исполнительной власти Российской Федерации, Свердловской области, при этом находящиеся или осуществляющие свою деятельность на территории городского округа;
4. работниками органов местного самоуправления городского округа;
5. гражданским персоналом организаций, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование;
6. военнослужащими, проходящими военную службу на объектах, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, до получения ими в установленном федеральным законодательством порядке служебных жилых помещений.

14. Граждане, перечисленные в пункте 13 настоящего Положения, имеют право претендовать на получение ими жилого помещения по договору коммерческого найма, если трудовая деятельность является для них основным местом работы.

15. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые будут проживать с Нанимателем в течение срока действия такого договора.

16. Основанием для оформления договора коммерческого найма является постановление администрации городского округа.

17. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок до 1 (одного) года.

К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наём), не применяются правила, предусмотренные 684, 686 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3. Порядок предоставления жилых помещений

по договорам коммерческого найма

18. Для получения жилого помещения по договору коммерческого найма граждане, перечисленные в пункте 13 настоящего Положения, подают на имя главы городского округа заявление, установленной формы (Приложение № 1), о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с приложением следующих документов:

1) ходатайство работодателя в администрацию городского округа о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого найма;

2) согласие гражданина (за себя и несовершеннолетних членов семьи) и каждого совершеннолетнего члена его семьи (гражданина, подлежащего включению в договор коммерческого найма) на обработку их персональных данных администрацией городского округа;

3) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (граждан, подлежащих включению в договор коммерческого найма) (паспорт либо иной документ, его заменяющий);

4) копии документов, подтверждающих трудовые отношения с организациями, указанными в пункте 13 настоящего Положения (заверенная работодателем копия трудового договора, справка с места работы);

5) документы, подтверждающие факт прохождения военной службы на объекте, по роду деятельности которого создано закрытое административно-территориальное образование (заверенная командованием копия контракта о прохождении военной службы и справка из воинской части о прохождении военной службы).

6) копии документов, подтверждающих родственные отношения заявителя и членов его семьи (граждан, подлежащих включению в договор коммерческого найма) (свидетельство о заключении брака, свидетельства о рождении),

7) копию финансово-лицевого счета, для граждан, проживающих на территории городского округа,

8) выписку из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности у гражданина.

19. Документы, указанные в подпунктах 1-6 пункта 18 настоящего Положения, предоставляется заявителем в копиях с одновременным предоставлением оригиналов. Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется лицом, принимающим документы.

Документы, указанные в подпунктах 7-8 пункта 18 настоящего Положения, запрашиваются ведущим специалистом по жилью подразделения социально-экономического развития администрации городского округа (далее - ведущий специалист по жилью) с использованием межведомственного взаимодействия, исключая требование данных документов у Заявителя

20. Ведущий специалист по жилью в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления регистрирует заявление с приложенными к нему документами в книге регистрации заявлений граждан, запрашивает информацию, указанную в подпунктах 7-8 пункта 18 Положения.

После получения запрошенной информации документы передаются на рассмотрение Комиссии.

21. Решение о предоставлении заявителю и членам его семьи жилого помещения по договору коммерческого найма принимается главой городского округа, на основании протокола заседания Комиссии, которое оформляется в виде постановления администрации городского округа.

22. Заявитель уведомляется о принятом решении в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его принятия.

23. В случае отказа в предоставлении жилого помещения из фонда коммерческого использования заявителю направляется мотивированный ответ с указанием основания отказа.

24. Граждане, в отношении которых принято решение о предоставлении жилых помещений по договорам коммерческого найма обязаны в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней, с даты вступления в силу постановления администрации городского округа, заключить договор коммерческого найма жилого помещения.

По истечении указанного срока, если гражданин не заключил договор коммерческого найма, соответствующий пункт постановления администрации городского округа о предоставлении жилого помещения коммерческого найма в отношении данного гражданина, прекращает своё действие и подлежит отмене постановлением администрации городского округа, а жилое помещение последующему распределению.

25. В предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть отказано в случаях, если:

1) не представлены в полном объеме документы, предусмотренные пунктом 18 настоящего Положения;

2) в представленных документах выявлены недостоверные сведения;

3) заявитель не относится к категориям граждан, имеющим право на предоставление жилого помещения коммерческого использования;

4) отсутствуют свободные жилые помещения в фонде коммерческого использования.

26. Договор коммерческого найма жилого помещения составляется в трёх экземплярах, один из которых хранится в администрации городского округа, второй экземпляр храниться в управляющей организации, третий экземпляр выдается нанимателю.

27. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания нанимателем и наймодателем.

4. Обязанности и права Нанимателя

28. В жилом помещении, предоставленном по договору коммерческого найма, Нанимателю запрещается производить перепланировку и переустройство, осуществлять обмен и отчуждение занимаемого жилого помещения, а также передавать его в поднаём.

29. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, производить текущий ремонт жилого помещения.

30. В случае окончания срока договора коммерческого найма жилого помещения, либо в связи с досрочным расторжением договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и граждане, проживающие с ним, обязаны сняться с регистрационного учета, закрыть лицевые счета и освободить жилое помещение в течение 5 (пяти) рабочих дней, сдав его по акту приема-передачи Наймодателю.

31. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за электроснабжение, за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение и водоотведение), за вывоз и утилизацию ТКО.

32. По договору коммерческого найма Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с Нанимателем, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

33. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения, вправе вселить в жилое помещение (с учетом ограничений, установленных Законом Российской Федерации «О закрытом административно-территориальном образовании») других членов семьи, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

5. Права и обязанности Наймодателя

34. Наймодатель после подписания договора обязан передать Нанимателю жилое помещение, соответствующее условиям договора коммерческого найма и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

35. Наймодатель обязан потребовать внесения платы за жилое помещение за всё время просрочки, если Наниматель возвратил жилое помещение несвоевременно.

36. Наймодатель, в заранее согласованное с Нанимателем время, осуществляет осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также выполняет необходимые работы.

37. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий наём жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателю.

6. Оплата жилых помещений, предоставляемых

по договору коммерческого найма

38. Граждане - наниматели жилого помещения по договору коммерческого найма ежемесячно вносят:

1) Наймодателю или лицу им уполномоченному - плату за наем жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - плата за коммерческий наем);

2) управляющей организации или лицу ей уполномоченному - плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома);

3) ресурсоснабжающей организации или лицу ей уполномоченному – плату за электроснабжение; плату за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение и водоотведение);

4) региональному оператору – плату за вывоз и утилизацию ТКО.

39. Размер платы за коммерческий наем устанавливается постановлением администрации городского округа.

40. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

41. Сроки внесения платы за коммерческий наём жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за коммерческий наём определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

42. Плата за коммерческий наём жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением до момента фактического освобождения и закрытия лицевого счета.

7. Расторжение или прекращение

договора коммерческого найма

43. Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается по истечении срока указанного в договоре, за исключением случаев, указанных в пункте 44 настоящего Положения.

44. По истечении срока договора коммерческого найма Наниматель имеет право на заключение договора на новый срок. Для реализации указанного права за 1 (один) месяц до истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель должен обратиться к Наймодателю с письменным заявлением о заключении договора на новый срок и представить документы, согласно пункту 18 настоящего Положения, а также документы, свидетельствующие об отсутствии задолженности по оплате жилого помещения и жилищно-коммунальных услуг.

При заключении договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок условия могут быть изменены по соглашению сторон.

Отказ одной из сторон от внесения изменений во вновь заключаемый договор коммерческого найма влечет прекращение договора.

45. Наймодатель вправе отказаться от заключения договора найма на новый срок в следующих случаях:

1) при принятии решения об исключении жилого помещения из фонда коммерческого использования;

2) при наличии у Нанимателя задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, в течение 1 (одного) месяца;

3) при неоднократном нарушении Нанимателем и (или) лицами, с ним проживающими, Правил пользования жилыми помещениями, совершении административных правонарушений, посягающих на общественный порядок и общественную нравственность;

4) при нарушении Нанимателем условий договора коммерческого найма жилого помещения.

5) при условиях, перечисленных в пункте 25 настоящего Положения.

46. Наниматель жилого помещения вправе с согласия граждан, проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением Наймодателя за 1 (один) месяц.

47. В случае окончания срока договора коммерческого найма жилого помещения, либо в связи с досрочным расторжением договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и граждане, проживающие с ним, обязаны сняться с регистрационного учета, закрыть лицевые счета и освободить жилое помещение в течение 5 (пяти) рабочих дней и сдать его по акту приема-передачи.

48. Работники, принимающие жилое помещение осуществляют сверку состояния сдаваемого жилого помещения с имеющимся планом жилого помещения на момент предоставления данного жилого помещения, при обнаружении самовольной перепланировки отмечают их красным цветом на плане жилого помещения в экземпляре, хранящемся в управляющей многоквартирным домом организации. В справке о приемке жилого помещения и закрытии лицевого счета делается отметка: «имеется самовольная перепланировка».

Администрацией городского округа создается комиссия совместно с работниками управляющей многоквартирным домом организации. Указанная комиссия выходит в адрес жилого помещения с актом проверки и установлением самовольной перепланировки в жилом помещении. Самовольно перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность.

При установлении самовольной перепланировки председатель комиссии вручает Нанимателю либо совершеннолетнему члену семьи Нанимателя предупреждение об обязанности привести жилое помещение по договору коммерческого найма в прежнее состояние в разумный срок.

Если самовольно перепланировавшее жилое помещение лицо в разумный срок не приведет жилое помещение в прежнее состояние, администрация городского округа в отношении этого лица направляет исковое заявление в суд общей юрисдикции об обязанности привести жилое помещение в прежнее состояние.

49. В случае самовольной перепланировки, к справке о приемке жилого помещения прилагается план жилого помещения с внесенными изменениями в перепланировке. Лицу, самовольно перепланировавшему жилое помещение, справка о сдаче жилого помещения не выдается, пока им не будет приведено в прежнее состояние жилое помещение.

50. Договор коммерческого найма по требованию Наймодателя расторгается в судебном порядке в следующих случаях:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

2) разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает;

3) если Наниматель жилого помещения или граждане, за действие которых он отвечает, после его предупреждения Наймодателем о необходимости устранения нарушения, продолжают использовать жилое помещение (в целом или части его) не по назначению либо систематически нарушать права и интересы соседей;

4) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8. Заключительные положения

51. Все вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в соответствии с нормами действующего законодательства.

Приложение №1

Главе городского округа

ЗАТО Свободный

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживающего(й) по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(адрес регистрации)

контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить мне \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

и членам моей семьи:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, год рождения, степень родства)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, год рождения, степень родства)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, год рождения, степень родства)

жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования

городского округа ЗАТО Свободный в связи с тем, что\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать причины)

К заявлению прилагаю следующие документы:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись заявителя)