

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 АДМИНИСТРАЦИЯ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПЧЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
КИРИШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 19 июня 2017 года № 71

д. Пчева

Об утверждении Положения о жилых помещениях коммерческого использования муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования, администрация муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение о жилых помещениях коммерческого использования муниципального образования Пчевское сельское поселение поселения Киришского муниципального района Ленинградской области согласно приложению № 1.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Пчевский вестник» и на официальном сайте в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального опубликования.

Глава администрации Д.Н.Левашов

УТВЕРЖДЕНО

Постановлением администрации

муниципального образования

Пчевское сельское поселение

 Киришского муниципального района

Ленинградской области

от 19.06.2017 № 71

(приложение 1)

**Положение**

**о жилых помещениях жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Пчевское сельское поселение**

**Киришского муниципального района Ленинградской области**

**1.Общие положения**

1.1.Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом поселения и определяет порядок и условия найма жилых помещений фонда коммерческого использования муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области.

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Жилые помещения могут предоставляться на общих основаниях при соблюдении условий, установленных жилищным законодательством, гражданам – по договору коммерческого найма, юридическим лицам – по договорам аренды.

Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не требует предварительного признания граждан малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

1.3.Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилым помещением.

Предоставление жилых помещений по договору найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

Настоящим Положением не регулируется предоставление жилых помещений гражданам по договорам социального найма.

1.4. По договору найма жилого помещения коммерческого фонда одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение коммерческого фонда за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Наймодателем по договору найма жилого фонда коммерческого использования является администрация муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области.

В договоре коммерческого найма должны быть указаны постоянно проживающие вместе с Нанимателем граждане. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма.

1.5. Объектом Договора может быть изолированное жилое помещение коммерческого фонда, пригодное для проживания, в виде жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры или комнаты. Фактическая передача жилого помещения коммерческого фонда осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

В жилой фонд коммерческого использования включаются не используемые по договору социального найма неблагоустроенные жилые помещения.

1.6. Передаче по договору коммерческого найма не подлежат жилые помещения: признанные в установленном порядке непригодными для проживания, специализированного жилищного фонда.

1.7. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него.

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

1.8. Обязанность по надлежащему содержанию сдаваемого в коммерческий найм жилого помещения возлагается на Нанимателя.

**2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования осуществляется на основании решения администрации муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района Ленинградской области (далее-Админитрация).

2.2. Администрация принимает решение о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования.

2.3. Уполномоченный орган, назначаемый правовым актом администрации, ведет реестр жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (далее - реестр).

2.4. Включение и исключение жилых помещений из реестра осуществляется на основании принятых решений в соответствии с настоящим Положением.

2.5.Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования не допускается, если они заняты по договорам социального найма, договорам найма (аренды) специализированных жилых помещений, договорам безвозмездного пользования, иным договорам или обременены иными правами.

Включение жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района в жилищный фонд коммерческого использования осуществляется после расторжения договоров социального найма таких жилых помещений или после исключения таких помещений из специализированного жилищного фонда муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района.

**3.Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования**

3.1.Жилые помещения коммерческого использования предоставляются исходя из имеющихся свободных жилых помещений коммерческого использования.

3.2 Жилая площадь по договору найма (аренды) предоставляется без учета нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района.

3.3. \*Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма при предъявлении документов, указанных в п.2.4 настоящего Положения имеют муниципальные служащие, работники бюджетной сферы, муниципальных предприятий и учреждений, приглашенные для работы в муниципальное образование Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района (медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов и другие).

3.4. Лицо, заинтересованное в предоставлении ему жилого помещения коммерческого использования, направляет заявление в Администрацию.

3.5. К заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма должны быть приложены следующие документы:

- ходатайство руководителя организации (предприятия)

- копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность;

- копия документа, подтверждающего регистрацию по месту жительства или пребывания;

- копии документов, подтверждающих состав семьи (свидетельства о рождении, свидетельства о заключении брака, решения об усыновлении (удочерении), судебного решения о признании членами семьи и иных документов);

- выписка из трудовой книжки (при наличии), заверенная по месту работы.

Копии документов предоставляются с одновременным предоставлением оригинала. Копии документов после проверки их соответствия оригиналам заверяются лицом, принимающим документы.

К заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды должны быть приложены следующие документы:

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, заверенная в установленном порядке;

- копия документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего заявление;

- копия учредительных документов.

Копии документов, прилагаемые к заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды, должны быть заверены подписью руководителя или уполномоченного на это должностного лица органа государственной власти и печатью.

3.6. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются на основании постановления Администрации с учетом решения комиссии по жилищным вопросам при Администрации.

3.7. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма (аренды) являются:

- предоставление документов, указанных в пункте 2.4 настоящего Положения, не в полном объеме;

- отсутствие свободного жилого помещения коммерческого использования для предоставления по договору найма (аренды).

Администрация в срок не более десяти рабочих дней со дня поступления заявления уведомляет в письменной форме гражданина (юридическое лицо) об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма (аренды) с указанием оснований для такого отказа.

3.8. На основании постановления Администрации о предоставлении жилого помещения коммерческого использования наймодатель (арендодатель) в течение 5 рабочих дней с даты издания такого постановления заключает с нанимателем (арендатором) договор найма (аренды).

Договор найма заключается в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Договор аренды заключается в соответствии с главами 34, 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Договор найма (аренды) считается заключенным со дня его подписания наймодателем (арендодателем) и нанимателем (арендатором).

В договоре найма указываются члены семьи нанимателя, которые будут постоянно проживать с ним.

Жилое помещение, предоставленное по договору аренды, используется только для проживания сотрудников арендатора и членов его семьи.

Договором найма (аренды) устанавливаются размер, сроки и порядок оплаты жилого помещения коммерческого использования в соответствии с разделом 4 настоящего Положения.

3.9.Срок, на который заключается договор найма (аренды), определяется Администрацией и не может превышать 5 лет.

3.10.Договор найма (аренды) является основанием для вселения в жилое помещение коммерческого использования.

**4.Оплата жилых помещений коммерческого использования**

4.1Юридические лица (Арендаторы) и граждане (Наниматели) обязаны своевременно вносить за пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования (арендную плату, плату за найм).

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя (арендатора) жилого помещения коммерческого использования, занимаемого по договору найма (аренды), устанавливается в соответствии с действующим законодательством и включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем (аренду));

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования устанавливается постановлением админстрации муниципального образования Пчевское сельское поселение Киришского муниципального района и может быть изменен, но не чаще одного раза в год.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги, сроки и порядок ее перечисления управляющим организациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Сроки внесения платы за пользование жилыми помещениями в бюджет поселка устанавливаются договорами аренды и коммерческого найма жилых помещений.

4.6. Плата за жилое помещение коммерческого использования вносится нанимателем (арендатором) независимо от факта пользования жилым помещением коммерческого использования.