

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Свердловская область**

**ДУМА СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**РЕШЕНИЕ**

от 29 января 2020 года  **№ 4**

г. Североуральск

Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Североуральского городского округа, Дума Североуральского городского округа

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа (прилагается).

2. Опубликовать настоящее Решение в газете «Наше слово» и разместить на официальном сайте Администрации Североуральского городского округа.

3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную депутатскую комиссию Думы Североуральского городского округа по социальным политике (Копылов А.Н.).

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Североуральского  городского округа  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Матюшенко | Председатель Думы  Североуральского городского  округа  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.С. Балбекова |

Утверждено

Решением Думы

Североуральского городского округа

от 29 января 2020 года № 4

**Положение**

**о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Североуральского городского округа в целях обеспечения отдельных категорий граждан жилыми помещениями на возмездной основе и определяет порядок и условия коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа (далее - городской округ).

1.2. Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений, договор найма специализированных жилых помещений, договор найма жилых помещений социального использования, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

2. Основные понятия и термины

2.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу.

2.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу, которые используются городским округом для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по договорам коммерческого найма жилого помещения во владение и (или) в пользование.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма) - соглашение, по которому собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования либо орган или учреждение, уполномоченные собственником (далее - наймодатель), передает другой стороне (нанимателю) жилое помещение без ограничения его размеров за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

2.4. Объект договора коммерческого найма - изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от прав иных лиц.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

3.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предназначены для предоставления физическим лицам для временного проживания на возмездной основе.

3.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется за счет:

1) освобождения жилых помещений муниципального жилищного фонда;

2) перехода жилых помещений в собственность городского округа во исполнение судебных постановлений;

3) совершения сделок, предусматривающих передачу жилых помещений в собственность городского округа, в том числе по договорам дарения, безвозмездной передачи, завещаний, совершенных в пользу городского округа;

4) иных, не запрещенных законодательством способов.

3.3. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма допускается только после отнесения такого жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

3.4. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляются на основании постановления Администрации.

3.5. Доля муниципального жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 1% от общего числа жилых помещений муниципального жилищного фонда.

3.6. Учет жилых помещений коммерческого использования осуществляет Администрация.

4. Условия коммерческого найма

4.1. Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют следующие категории граждан:

1) граждане Российской Федерации, проживающие на территории городского округа, при условии отсутствия у них и членов их семей, постоянно с ними проживающих, жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения на территории городского округа (далее – нуждающиеся в жилых помещениях коммерческого использования);

2) граждане Российской Федерации, нуждающиеся в жилых помещениях коммерческого использования, замещающие должности в органах государственной власти, организациях, финансируемых за счет бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, если эти органы, организации или их территориальные подразделения, филиалы, структурные подразделения расположены на территории городского округа.

4.2. Постановка на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях коммерческого использования (далее – учет) осуществляется Администрацией.

Для постановки на учет необходимы следующие документы:

1) личное заявление гражданина о принятии на учет;

2) документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи, проживающих совместно с ним (копии паспорта, свидетельства о рождении на несовершеннолетних детей);

3) документы, подтверждающие семейное положение заявителя (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака);

4) справка из органов Министерства внутренних дел Российской Федерации о регистрации заявителя и членов его семьи по месту жительства;

5) справка специализированного областного государственного предприятия «Областной государственный центр технической инвентаризации недвижимости» о наличии или отсутствии на праве собственности у заявителя и членов его семьи жилых помещений на территории городского округа;

6) копия трудового договора (служебного контракта) (для граждан, указанных в подпункте 2 пункта 4.1 настоящего Положения);

7) заверенная надлежащим образом копия трудовой книжки (для граждан, указанных в подпункте 2 пункта 4.1 настоящего Положения);

8) ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (для граждан, указанных в подпункте 2 пункта 4.1 настоящего Положения);

9) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о наличии или отсутствии жилых помещений в собственности заявителя и членов его семьи, которые будут постоянно проживать с ним, на территории городского округа.

Документы, указанные в подпунктах 1 – 3, 5 – 8 части второй настоящего пункта, представляются заявителем.

Документы, указанные в подпунктах 4 – 9 части второй настоящего пункта, запрашиваются Администрацией самостоятельно в рамках межведомственного информационного взаимодействия. Указанные документы заявитель вправе представить по собственной инициативе.

Документы, указанные в [подпунктах 2](#Par2), [3](#Par3), [6](#Par6) части второй настоящего пункта, предоставляются в копиях с предъявлением оригиналов.

4.3. Заявление и документы, предусмотренные пунктом 4.2 настоящего Положения, рассматриваются Администрацией в месячный срок с момента их представления.

По результатам рассмотрения принимается решение о постановке гражданина на учет или об отказе в постановке на учет.

4.4. Основаниями для отказа в постановке на учет являются:

1) несоответствие заявителя требованиям, установленным в пункте 4.1 настоящего Положения;

2) непредставление или представление в неполном объеме документов, указанных в пункте 4.2 настоящего Положения, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

4.5. Договор коммерческого найма заключается по форме, утвержденной постановлением Администрации.

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем. Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение, коммунальные услуги, а также прочих платежей, предусмотренных договором коммерческого найма, возникает для нанимателя с момента заключения договора коммерческого найма.

4.6. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые относятся к членам семьи нанимателя.

С согласия нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены члены семьи нанимателя. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

4.7. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора коммерческого найма.

4.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

4.9. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации, сдаче в поднаем.

4.10. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме, указанным в статье 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.11. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на основании постановления Администрации на срок не более пяти лет.

По истечении срока договора наниматель, добросовестно исполнявший свои обязанности по договору коммерческого найма, имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок, если отсутствуют основания для отказа, предусмотренные подпунктом 2 пункта 5.3 настоящего Положения.

Наниматель обязан письменно уведомить Администрацию о желании заключить договор коммерческого найма на новый срок не позднее чем за три месяца до истечения срока договора.

Администрацией проводится проверка наличия обстоятельств, являющихся основанием для постановки на учет и предоставления помещения по договору коммерческого найма, по результатам которой принимается решение о заключении договора коммерческого найма на новый срок или об отказе в заключении договора на новый срок.

Если наниматель не выполнил обязанность по уведомлению Администрации о желании заключить договор коммерческого найма, действие договора прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

4.12. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. При этом договор коммерческого найма с таким нанимателем на новый срок не заключается.

4.13. Временное отсутствие нанимателя и/или граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем, по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма.

4.14. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма.

4.15. Обязанность нанимателя по внесению платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей, предусмотренных договором коммерческого найма, прекращается с даты подписания акта приема-передачи (возврата) жилого помещения.

4.16. Наниматель и постоянно проживающие с ним в жилом помещении граждане имеют право на регистрацию по месту жительства в жилом помещении на срок действия договора коммерческого найма.

4.17. Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.18. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

4.19. Текущий ремонт жилого помещения является обязанностью нанимателя. Капитальный ремонт жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором коммерческого найма.

4.20. Иные права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору коммерческого найма определяются действующим законодательством и договором коммерческого найма.

5. Порядок предоставления жилых помещений

по договорам коммерческого найма

5.1. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях коммерческого использования, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Гражданам, указанным в подпункте 2 пункта 4.1 настоящего Положения, жилые помещения коммерческого использования предоставляются в первоочередном порядке.

5.2. Предоставление жилых помещений коммерческого использования осуществляется на основании заявления гражданина о предоставлении жилого помещения и по результатам проверки наличия обстоятельств, послуживших основанием для постановки на учет, проведенной Администрацией.

5.3. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма являются:

1) отсутствие в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования свободных жилых помещений;

2) отсутствие оснований для предоставления жилого помещения коммерческого использования, выявленное при проведении проверки, указанной в пункте 5.2 настоящего Положения.

5.4. Основаниями для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, являются договор коммерческого найма, заключенный наймодателем и нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и настоящим Положением, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи в наем жилого помещения.

5.5. Для заключения договора коммерческого найма наймодатель не позднее 10 дней с даты принятия постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма направляет (вручает) заявителю для подписания проект договора коммерческого найма.

Заявитель в срок не позднее 15 дней с момента получения проекта договора коммерческого обязан его подписать и представить наймодателю.

5.6. В случае отказа заявителя от подписания договора в срок, указанный в пункте 5.5 настоящего Положения, постановление Администрации о предоставлении заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма подлежит отмене.

6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

6.1. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.2. Если в процессе исполнения договора коммерческого найма наниматель перестанет соответствовать требованиям для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в пункте 4.1 настоящего Положения, наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (исполнения договора) коммерческого найма и потребовать от нанимателя освобождения жилого помещения до окончания срока действия, заключенного с указанным нанимателем договора коммерческого найма.

Наймодатель направляет нанимателю не позднее трех месяцев до предполагаемого расторжения уведомление об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма с требованием об освобождении нанимателем жилого помещения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу нанимателя, указанному в договоре коммерческого найма, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение наймодателем подтверждения о его вручении нанимателю.

Выполнение наймодателем требований части второй настоящего пункта считается надлежащим уведомлением нанимателя об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма. Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения наймодателем подтверждения о вручении нанимателю указанного уведомления. При невозможности получения указанного подтверждения датой такого надлежащего уведомления признается дата по истечении тридцати дней с даты направления уведомления об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма способом, указанным в части второй настоящего пункта.

Договор коммерческого найма считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления наймодателем нанимателя об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма.

6.3. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги за три месяца подряд;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению.

6.4. Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещением не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор коммерческого найма.

6.5. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по требованию любой из сторон договора в случаях:

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного жилого дома, в котором расположено занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

6.6. Требование о расторжении договора коммерческого найма может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

6.7. В случае расторжения (прекращения) договора коммерческого найма наниматель и постоянно проживающие с ним граждане обязаны освободить жилое помещение и сдать жилое помещение наймодателю по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для проживания (либо оплатить стоимость работ, необходимых для приведения жилого помещения в состояние, пригодное для проживания), а также оплатить задолженность по всем обязательствам, предусмотренным договором коммерческого найма.

В случае отказа освободить жилое помещение указанные лица подлежат выселению на основании решения суда.

7. Оплата жилых помещений,

предоставляемых по договору коммерческого найма

7.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя по договору коммерческого найма включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плату за коммерческий наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3) плату за коммунальные услуги.

Порядок и сроки внесения платы определяются договором коммерческого найма.

7.2. Плата за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) устанавливается постановлением Администрации в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и направляется в бюджет Североуральского городского округа в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Методика расчета платы за коммерческий наем жилого помещения утверждается постановлением Администрации.

Плата за коммерческий наем может быть изменена постановлением Администрации, но не чаще одного раза в год.

7.3. Наймодатель или иное уполномоченное собственником жилых помещений коммерческого использования лицо обязаны информировать в письменной форме нанимателей об изменении размера платы за коммерческий наем не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься соответствующая плата в ином размере, если иной срок не установлен договором коммерческого найма.

7.4. Наймодатель или иное уполномоченное собственником жилых помещений коммерческого использования лицо обязаны производить расчет платы за коммерческий наем. Плата за коммерческий наем вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

7.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством.