



ДУМА ЧУСОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕШЕНИЕ

30 января 2020 года

№ 133

Об утверждении Положения о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Чусовской городской округ», Дума Чусовского городского округа

РЕШАЕТ:

1. Утвердить Положение о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению.

2. Считать утратившими силу:

2.1. решение Думы Чусовского городского поселения от 30.05.2018 № 151 «Об утверждении Положения о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования»;

2.2. решение Совета депутатов Верхнекалинского сельского поселения от 10.12.2007 № 149 «Об утверждении положения о порядке передачи гражданам и юридическим лицам жилых помещений муниципального жилищного фонда на основе договоров купли-продажи, аренды и коммерческого найма».

3. Опубликовать настоящее решение в официальном бюллетене муниципального образования «Чусовской городской округ» и разместить в сетевом издании «Официальный сайт администрации Чусовского муниципального района Пермского края».

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением решения возложить на председателя комиссии социально-экономического и территориального развития А.Б. Колтырина.

Председатель Думы Чусовского
городского округа

К.А. Адаменко

Глава городского округа- глава
администрации Чусовского городского округа

С.В. Белов

Приложение
к решению
Думы Чусовского
городского округа
от 30 января 2020 N 133

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение, в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, устанавливает условия и порядок предоставления в коммерческий наем гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Предоставление жилья по договору социального найма настоящим Положением не регулируется.

1.2. Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо, именуемое «Наймодатель», предоставляет другой стороне - гражданину, именуемому «Наниматель», жилое помещение за договорную плату во владение и временное пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем. Форма договора коммерческого найма утверждается постановлением администрации Чусовского городского округа.

1.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры, части квартиры (комната), отвечающее санитарным и техническим нормам.

1.4. По договору коммерческого найма могут быть предоставлены:

- а) освободившиеся жилые помещения;
- б) жилые помещения во вновь построенных жилых домах;
- в) жилые помещения, приобретенные в муниципальную собственность по договору купли-продажи или договору мены.
- г) муниципальные жилые помещения, переведенные из нежилых помещений в жилые помещения.

При этом доля муниципального жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 20 % от общего числа жилых помещений муниципального жилищного фонда Чусовского городского округа.

Отнесение жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из данного

фонда осуществляется на основании постановления администрации Чусовского городского округа, разрабатываемого жилищным отделом Управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики администрации Чусовского городского округа, на основании принятого решения на заседании жилищной комиссии при администрации Чусовского городского округа.

1.5. Передаче в коммерческий наем не подлежат жилые помещения:

- а) признанные непригодными для постоянного проживания;
- б) специализированного жилого фонда.

1.6. Наймодателем по договорам коммерческого найма жилого помещения является администрация Чусовского городского округа, в лице Управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики администрации Чусовского городского округа» (далее – Уполномоченный орган).

1.7. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть любое дееспособное совершеннолетнее лицо, проживающее на территории Чусовского городского округа, соответствующее требованиям, указанным в пункте 2.1 настоящего Положения. По договору коммерческого найма жилое помещение предоставляется гражданам, не имеющим право на предоставление служебного жилого помещения.

1.8. Предоставляемое жилое помещение по договору коммерческого найма должно быть свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых на момент заключения договора Наймодатель не мог не знать.

1.9. Граждане, вселившиеся в жилое помещение по договору коммерческого найма, право собственности на жилое помещение не приобретают.

1.10. Гражданин, вселившийся в жилое помещение по договору коммерческого найма, не имеет права на вселение других граждан без письменного согласия Наймодателя.

1.11. Поднаем жилого помещения не допускается.

1.12. Договор коммерческого найма заключается на срок, определенный жилищной комиссией при администрации Чусовского городского округа, но не более чем на 5 (пять) лет.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Жилое помещение по договору коммерческого найма может быть предоставлено гражданам:

- а) не имеющим на праве собственности жилого помещения на территории Чусовского городского округа;
- б) в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА

3.1. Для оформления договора коммерческого найма гражданин подает заявление в уполномоченный орган. Заявление подписывается всеми

совершеннолетними гражданами, которые будут проживать совместно с Нанимателем.

Заявитель прилагает к заявлению следующие документы:

1. Паспорт или иные документы, удостоверяющие личность заявителя и лиц, указанных в качестве членов его семьи.

2. Свидетельство о рождении членов семьи, не достигших возраста 14 лет.

3. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Документы, подтверждающие наличие (отсутствие) у заявителя и членов его семьи жилых помещений на праве собственности, зарегистрированных до 24.05.1999 года, выданные организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства.

5. Сведения о составе семьи заявителя, предоставленные должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан Российской Федерации по месту пребывания и жительства. Сведения о составе семьи лиц, проживающих в государственном или муниципальном жилищном фонде, запрашиваются органами местного самоуправления самостоятельно в порядке межведомственного взаимодействия.

Документы, указанные в п.п. «1», «2», «3», «4», представляются в копиях с одновременным представлением оригиналов.

3.2. Уполномоченный орган не вправе требовать от заявителя:

3.2.1. представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением жилого помещения по договору коммерческого найма;

3.2.2. представления документов и информации, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами находятся в распоряжении государственных органов, предоставляющих государственную услугу, иных государственных органов, органов местного самоуправления и(или) подведомственных государственным органам и органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, за исключением документов, указанных в части 6 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг".

3.3. По каналам межведомственного/внутриведомственного взаимодействия уполномоченным органом для рассмотрения заявления о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма запрашиваются следующие документы:

3.3.1. Справки о наличии (отсутствии) в собственности недвижимого имущества на праве собственности у заявителя и членов его семьи. Данный

документ запрашивается в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

Указанный документ может быть предоставлен заявителем по собственной инициативе.

3.4. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается на заседании жилищной комиссии. На основании положительного решения жилищной комиссии издается постановление администрации Чусовского городского округа о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с указанием срока его предоставления. Постановление о предоставлении жилого помещения направляется заявителю в течение 7 рабочих дней со дня его издания.

Основанием для заключения договора коммерческого найма является решение жилищной комиссии при администрации Чусовского городского округа.

Гражданам отказывается в предоставлении жилых помещений по договору коммерческого найма в случаях:

- не представлены в полном объеме предусмотренные в настоящем Положении документы;
- представлены недостоверные документы и сведения;
- представлены документы, которые не содержат оснований для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма.
- отсутствие оформленной в установленном порядке доверенности в случае подачи заявления на оформление запрашиваемого документа, подлежащего выдаче третьему лицу.

В случае отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма администрацией Чусовского городского округа заявителю направляется письменное уведомление в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения.

3.5. Уполномоченный орган в десятидневный срок с момента вынесения жилищной комиссией при администрации Чусовского городского округа решения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма подготавливает договор коммерческого найма и передает по акту приема-передачи жилое помещение гражданину (нанимателю). Жилищный отдел Управления жилищно-коммунального хозяйства и энергетики администрации Чусовского городского округа ведет учет договоров коммерческого найма.

3.6. Договор коммерческого найма подписывается всеми совершеннолетними гражданами, вселяемыми в жилое помещение вместе с Нанимателем.

4. ПЛАТА ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги взимается в соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса, и включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем). Размер платы за коммерческий наем определяется в соответствии Положением о расчете размера

платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Чусовского городского округа, утвержденным решением Думы Чусовского городского округа.

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.

Плата за наем вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, согласно уведомлению, являющемуся неотъемлемой частью договора коммерческого найма по реквизитам, указанным в квитанции, выдаваемой одновременно с договором.

Наниматель оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы организациям жилищно-коммунального хозяйства по отдельным договорам.

Плата за пользование жилым помещением, плата за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы вносятся Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

Все виды льгот на оплату жилья и коммунальных услуг на Нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения не распространяются.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Изменения и дополнения условий договора коммерческого найма и его досрочное прекращение допускаются по соглашению сторон. Все изменения и дополнения оформляются соглашением и подписываются Наймодателем, Нанимателем и всеми совершеннолетними гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем.

5.2. Наниматель вправе, с согласия совместно проживающих с ним граждан, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма, уведомив письменно Наймодателя за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

5.3. Договор может быть расторгнут по решению суда досрочно в связи с виновным поведением Нанимателя или других лиц, за действия которых он несет ответственность, которые повлекли:

а) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

б) разрушение или порчу жилого помещения;

в) использование жилого помещения не по назначению;

г) систематическое нарушение прав и законных интересов других граждан - соседей, невозможность совместного проживания в доме (только после направления

Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение месяца).

5.4. В случае расторжения договора коммерческого найма Наниматель и совместно проживающие с ним обязаны освободить жилое помещение в течение десяти дней со дня расторжения договора и передать жилое помещение по акту приема-передачи уполномоченному органу.

5.5. По истечении срока договора с Нанимателем, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, договор коммерческого найма может быть перезаключен на новый срок, на основании решения жилищной комиссии при администрации Чусовского городского округа.