**Решение Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан**

**15 августа 2019 года № 4-6/28з**

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан

В целях эффективного использования муниципального жилищного фонда в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Уставом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, Совет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

 2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Стерлитамакский рабочий» и вступает в силу после официального опубликования.

Председатель Совета

городского округа

город Стерлитамак

Республики Башкортостан А.А. Ширяев

Приложение к решению

Совета городского

округа город Стерлитамак

Республики Башкортостан

от 15.08.2019 года № 4-6/28з

Положение о порядке предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда коммерческого использования

 городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан

1. Общие положения

* 1. Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Уставом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, утвержденным решением Совета городского округагород Стерлитамак Республики Башкортостан от 13.12.2005г. № 2-3з и определяет порядок предоставления гражданам жилых помещений по договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – договор коммерческого найма).
	2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан и включенными впорядке, установленном муниципальным нормативным правовым актом, в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.
	3. К отношениям, регулируемым настоящим Положением, не применяются положения законодательства Российской Федерации, Республики Башкортостан, муниципальных нормативных правовых актов городского округа город Стерлитамак, регулирующие вопросы предоставления жилых помещений по договорам социального найма.
	4. Жилые помещения, предоставленные гражданам по договору коммерческого найма не подлежат отчуждению, обмену, приватизации, передаче в социальный наем и не могут использоваться в качестве нежилых помещений. Передача жилого помещения в коммерческий наем не влечет перехода права собственности на него.
	5. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.
	6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются при их наличии.
	7. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения.
1. Категории граждан, имеющих право на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма

2.1. Жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма может быть предоставлено работникуучреждениябюджетной сферы, расположенного на территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (далее соответственно – работник, гражданин или заявитель; бюджетное учреждение), являющегося гражданином Российской Федерациии соответствующего следующим требованиям:

1) наличие высшего специального образования, соответствующего вакантной замещаемой должности;

2) работа в бюджетном учреждении является местом основной работы;

3) не обеспечен жилыми помещениямина территории городского округа город Стерлитамак.

2.2. К необеспеченным жилыми помещениями относятся следующие работники бюджетных учреждений: не имеющие жилых помещений на праве собственности на территории городского округа город Стерлитамак, не являющиеся членом семьи собственника жилого помещения, расположенного на территории городского округа город Стерлитамак, не являющиеся нанимателем или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, найма специализированных жилых помещений, расположенных на территории городского округа город Стерлитамак, или общая площадь жилых помещений, приходящаяся на каждого члена семьи собственника, или члена семьи нанимателя жилого помещения, менее учетной нормы, установленной решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Для работника бюджетного учреждения, состоящего в браке и (или) имеющего несовершеннолетних детей, при определении обеспеченности жилыми помещениями учитываютсяжилые помещения, расположенные на территории городского округа город Стерлитамак, находящиеся в собственности супруга, несовершеннолетних детей, либо предоставленные им по договору социального найма, найма специализированных жилых помещений.

2.3. Работнику бюджетного учреждения, а также работникам бюджетных учреждений, состоящим в браке, предоставляется одно жилое помещение.

1. Порядок и условия предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма необходимы следующие документы:

 1) заявление;

 2) паспорт заявителя и членов семьи (при наличии);

 3) свидетельство о рождении ребенка (детей);

 4) документ о высшем образовании;

 5) представление (ходатайство) бюджетного учреждения о предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

 6) копии документов, подтверждающих трудовые отношения по месту основнойработы в бюджетном учреждении (приказ (распоряжение) о приеме на работу, трудовой договор, трудовая книжка и т.п.);

 7) уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на объекты недвижимости заявителя, а также членов семьи, на территории городского округа город Стерлитамак, выданное уполномоченным органом не позднее чем за 30 дней до дня обращения заявителя в орган местного самоуправления;

 8) выписка из финансово-лицевого счета;

 9) справка о наличии (отсутствии) в собственности заявителя, а также членов семьи, объектов недвижимости на территории городского округа город Стерлитамак, выданная органами или организациями по техническому учету и технической инвентаризации не позднее чем за 30 дней до дня обращения заявителя в орган местного самоуправления;

 10) заявление о согласии на обработку персональных данных заявителя и членов его семьи.

 3.2. Документы, указанные в подпунктах 1-6, 8 и 10 предоставляются заявителем.

 3.3. Документы, указанные в подпунктах 7 и 9 запрашиваются отделом по жилищной политике администрации городского округа город Стерлитамак с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в органах, в распоряжении которых находятся указанные документы. Запрос направляется в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления. Заявители вправе представить указанные документы по собственной инициативе.

3.4. Заявление подается гражданами, указанными в разделе 2 настоящего Положения, в администрацию городского округа город Стерлитамак.

Все заявления регистрируются организационно-контрольным отделом администрации городского округа город Стерлитамак в журнале регистрации поступивших документов и/или в электронной базе данных по учету документов (в деле «WEB») администрации городского округа город Стерлитамакв течение трех дней с момента поступления, если иное не установлено муниципальными нормативными правовыми актами. На первом листе документа в правом нижнем углу проставляется штамп, где указывается дата поступления документа и его регистрационный номер.

Зарегистрированные заявления с приложенными документами подлежат передаче в отдел по жилищной политике в течение рабочего дня, следующего за днем регистрации заявления.

3.5. Заявления граждан о предоставлении жилого помещения по договору найма и документы, предусмотренные разделом 3 настоящего Положения, рассматриваются отделом по жилищной политике администрации городского округа город Стерлитамак. Общий срок рассмотрения заявления составляет 14 рабочих дней с момента поступления ответов на межведомственные запросы, а в случае представления заявителем документов, указанных в подпунктах 6,8 пункта 3.3 настоящего Положения, самостоятельносовместно с заявлением – не позднее чем через 30 дней со дня предоставления в администрацию городского округа город Стерлитамак документов, обязанность по предоставлению которых возложена на заявителя.

Результатом рассмотрения заявленияявляется решение о включении граждан в список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма или отказ во включении в список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма.

Решение принимается в форме письменного уведомления. Уведомление об отказе во включении в список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма должно быть мотивированным и содержать основания отказа.

Должностным лицом, ответственным за подписание уведомлений является первый заместитель главы администрации по строительству и развитию инфраструктуры городского округа город Стерлитамак.

Уведомление отправляется заявителю организационно-контрольным отделом администрации городского округа город Стерлитамак в течение трех дней с даты принятия решения.

3.6. Основаниями отказа во включении граждан в список претендентов на предоставление жилого помещения по договору наймаявляются:

- несоответствие заявителя требованиям, предусмотренным разделом 2 настоящего Положения;

- непредставление или представление не в полном объеме документов, обязанность по предоставлению которых возложена на заявителя;

- недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

- наличие действующего договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного с заявителем либо супругом заявителя;

- отсутствие свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

- личное заявление гражданина об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.7. Список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма (далее - список) формируетсяотделом по жилищной политике администрации городского округа город Стерлитамак.

Список формируется за календарный месяц. В список подлежат включению граждане, по итогам рассмотрениязаявлений которых в текущем месяце принято решение о включении в список. Срок включения в список - не позднее следующего рабочего дня со дня принятия решения.

3.8. Список и заявления граждан, включенных в список, с комплектом документов передается под роспись секретарю межведомственной комиссии по вопросам предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – межведомственная комиссия) в срок до 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который сформирован список.

3.9. Заявления граждан и представленные документы о предоставлении жилого помещения по договору найма, включенных в список, рассматриваются на заседании межведомственной комиссии в течение 30 дней со дня их поступления в межведомственную комиссию.

Межведомственная комиссия осуществляет деятельность в Порядке, предусмотренном положением о межведомственной комиссии по вопросам предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.10. На основании решения межведомственной комиссии администрацией городского округа город Стерлитамак в течение 7 рабочих дней издается постановление о предоставлении жилого помещения по договору найма с указанием адреса жилого помещения. Копия постановления отправляется гражданину в течение 5 рабочих дней со дня принятия.

Постановление администрации городского округа город Стерлитамак о предоставлении жилого помещения по договору найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

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

3.12. Наймодателем жилого помещения по договорукоммерческого найма выступает администрация городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть только гражданин.

3.13. Договор коммерческого найма заключается на срок до 1 года.

3.14. Договор найма заключается в письменной форме.

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

3.16. Жилое помещение, передаваемое по договору найма, должно быть свободно от любых обременений (залога, ареста и т.п.).

3.17. Договор коммерческого найма жилого помещения заключен с момента его подписания наймодателем и нанимателем.

Передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи жилого помещения.

3.18. Пользование жилым помещением наниматель и члены его семьи осуществляют в соответствии с требованиями правил и норм эксплуатации жилищного фонда, нормами [Жилищного кодекса РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919946) и [Гражданского кодекса РФ](http://docs.cntd.ru/document/9027690).

3.19. Гражданам, заселяемым в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, предоставляется регистрация по месту пребывания в соответствии со сроком договора найма.

4. Права и обязанности нанимателя

4.1. Наниматель имеет правос письменного согласия наймодателя вселять в занимаемое помещение близких родственников, к числу которых относятся супруг(а) и родители нанимателя. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

4.2. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение только для проживания;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;

4) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

1. Права и обязанности наймодателя

5.1. Наймодатель имеет право требовать уплаты платежей, установленных настоящим договором.

5.2. Наймодатель обязан:

1) в течение 5 рабочих дней со дня подписания сторонами договора коммерческого найма передать нанимателю свободное жилое помещение, соответствующее условиям договора коммерческого найма, пригодное для проживания.

2) осуществлять капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

5.3. Наймодатель имеет иные права и несет иные обязанности, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, договором коммерческого найма.

1. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги по договорам коммерческого найма

6.1. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения коммерческого использования;

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 (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

6.3. Размер платы за наем устанавливается Решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

6.4. Увеличение платы за наем наймодатель вправе произвести в одностороннем порядке. Перерасчет платы за жилое помещение может быть произведен не чаще 1 раза в год.

6.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, указанные в подпунктах 2 и 3 пункта 6.2 настоящего Положения вносится нанимателем на расчетный счет организации, осуществляющей управление жилым домом, в котором расположено жилое помещение коммерческого использования.

6.6. Плата за наем жилого помещения коммерческого использования перечисляется наймодателю в бюджет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

6.7. Плата за жилое помещение вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

1. Расторжение договора коммерческого найма,

заключение договора коммерческого найма на новый срок

7.1. Расторжение договора коммерческого найма и прекращение его действия осуществляется в соответствии с договором найма и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Договор коммерческого найма может быть досрочно расторгнут в любое время по соглашению сторон.

 Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

 При прекращении трудовых отношений с бюджетным учреждением, которым было дано ходатайство о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма, изменении трудового договора, согласно которому работа перестает быть местом основной работы в бюджетном учреждении, которым было дано ходатайство о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма (далее – изменение трудового договора), договор коммерческого найма расторгается. Наниматель и проживающие с ним лица обязаны освободить занимаемое жилое помещение в течение одного месяца с даты прекращения трудовых отношений или изменения трудового договора.

 Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя в случае и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.3. При предоставлении гражданам, занимающим помещения на условиях коммерческого найма, жилых помещений из фонда социального использования, специализированного жилищного фонда, приобретением жилых помещений в собственность, договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению, и жилое помещение, занимаемое на условиях коммерческого найма, должно быть полностью освобождено.

7.4. По истечении срока договора коммерческого наймас нанимателем, продолжающим состоять в трудовых отношениях по месту основнойработы в бюджетном учреждении, которым было дано ходатайство о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма, соответствующим требованиям подпункта 3 пункта 2.1 настоящего Положенияи добросовестно исполняющим обязанности по договору найма (отсутствие задолженности по плате за жилье и коммунальные услуги, использование жилого помещения по назначению для проживания в нем), а также при наличии заявления нанимателя, поданного не ранее чем за 2 месяца и не позднее чем за 1 месяц до истечения срока договора, заключается договор найма на новый срок.

7.5. Если договор найма не заключен на новый срок, то по окончании срока договора коммерческого найма, наниматель и проживающие с ним лица обязаны освободить занимаемое жилое помещение не позднее следующего дня за днем окончания срока договора найма.

7.6. Выселение граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования производится без предоставления других жилых помещений.