**Змеиногорский районный Совет депутатов**

**Алтайского края**

**Р Е Ш Е Н И Е**

25.06.2024 № 47 г. Змеиногорск

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Змеиногорского района, находящихся в

с. Барановка и с. Гальцовка, по договорам коммерческого найма

В соответствии с Федеральным законом от 06.10. 2003 г. № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 671,672-688 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Уставом муниципального образования Змеиногорский район Алтайского края и в связи с принятием в муниципальную собственность жилищного фонда, ранее принадлежащего СПК «Ордена Ленина к-з им. И.Я. Шумакова», Змеиногорский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Змеиногорского района, находящихся в с. Барановка и с. Гальцовка, по договорам коммерческого найма.

2. Направить на подписание и опубликование главе Змеиногорского района.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования.

Председатель Змеиногорского

районного Совета депутатов Алтайского края П.Н.Остапченко

УТВЕРЖДЕНО

решением Змеиногорского районного

Совета депутатов Алтайского края

от 25.06.2024 года № 47

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке предоставления жилых помещений**

**муниципального жилищного фонда Змеиногорского района, находящихся в с. Барановка и с. Гальцовка, по договорам коммерческого найма**

**1. Общие положения**

* 1. Настоящее Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Змеиногорского района, находящегося в с. Барановка и с. Гальцовка, по договорам коммерческого найма» (далее - Положение) определяет условия и порядок предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма.
  2. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.
  3. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него.
  4. Переход права собственности на занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.
  5. Использование жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования. Решения об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также о переводе жилого помещения жилого фонда коммерческого использования в жилой фонд другого вида осуществляются на основании постановления администрации Змеиногорского района на основании предложения жилищной комиссии Администрации района.

1. **Основные условия и порядок предоставления жилых помещений по договорам найма**

2.1. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с правом пользования местами общего пользования, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма и для служебного пользования.

2.2. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, заключаемого в письменной форме.

Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются при наличии таких помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

2.3. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения от имени муниципального образования Змеиногорский район Алтайского края выступает Управление по сельскому хозяйству, землепользованию, природопользованию и управлению муниципальным имуществом Администрации Змеиногорского района Алтайского края (далее – Уполномоченный орган).

2.4. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - Наниматель) может быть любой гражданин. Юридическим лицам жилые помещения по договорам коммерческого найма не предоставляются.

2.5. Преимущественное право на получение жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - преимущественное право) имеют следующие категории граждан:

2.5.1. граждане, семьи с детьми проживающие в с. Барановка, с. Гальцовка, постоянно работающие в СПК «Ордена Ленина к-з им. И.Я. Шумакова» которые не имеют в собственности жилые помещения и не являются членами семьи собственника жилого помещения;

2.5.2. инвалиды, одинокие пенсионеры (в том числе вдовы, вдовцы), вышедшие на пенсию (по инвалидности, по старости) из СПК «Ордена Ленина к-з им. И.Я. Шумакова», из организации бюджетной сферы, расположенных на территории Барановского сельсовета, независимо от наличия в собственности нанимателей жилых помещений;

2.5.3. Участники боевых действий (локальные войны и специальной военной операции на Украине) и члены их семей.

2.6. По договору коммерческого найма жилого помещения норма предоставления и учетная норма жилого помещения не имеют значения.

2.7. Наниматель и постоянно проживающие с ним члены его семьи вправе временно зарегистрироваться по месту пребывания в предоставленное жилое помещение на срок действия договора коммерческого найма.

1. **Порядок предоставления жилых помещений**

**по договорам коммерческого найма**

3.1. Для рассмотрения вопроса предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданам необходимо представить в Уполномоченный орган заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - заявление), а также прилагает к нему следующие документы:

1) копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи;

2) копии документов, подтверждающих родственные отношения между лицами, указанными в заявлении в качестве членов семьи;

3) письменное согласие на обработку персональных данных гражданина и членов его семьи;

4) документы, подтверждающие имеющиеся льготы.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается жилищной комиссией при Администрации в течении 30 дней с даты подачи заявления с составлением протокола.

3.5. Решение о предоставлении жилых помещений по договорам коммерческого найма осуществляется на основании постановления Администрации с учетом решения жилищной комиссии при Администрации. Постановление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

3.6. О принятом решении Заявитель информируется любым доступным способом.

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем не позднее 10 рабочих дней.

3.8. В случае пропуска без уважительных причин (болезнь, командировка и т.д.) Заявителем 30-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения, постановление Администрации о предоставлении Заявителю жилого помещения может быть отменено.

3.9. Договор коммерческого найма является основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем.

3.10. По договору коммерческого найма Наймодатель передает Нанимателю жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору коммерческого найма.

3.11. Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем. Фактическая передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи жилого помещения. Жилое помещение считается переданным Нанимателю с даты подписания акта приема-передачи жилого помещения.

3.12. Договор коммерческого найма заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 3 года. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 3 года.

3.13. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.14. По истечении срока договора коммерческого найма Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок.

3.15. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора коммерческого найма Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

3.16. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения (переезд на новое место жительства) договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанный в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

3.17. При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма в соответствии с частью 2 статьи 686 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.18. Договор коммерческого найма сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, прочие платежи.

3.19. Если после окончания срока действия договора коммерческого найма Наниматель не возвратил жилое помещение Наймодателю либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

3.20. В договоре коммерческого найма должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать совместно с ним. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма, которые нарушают условия договора коммерческого найма.

3.21. Граждане, постоянно проживающие вместе с Нанимателем, могут, известив Наймодателя, заключить с Нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с Нанимателем солидарную ответственность перед Наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

3.22. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма, и обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

3.23. Наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения.

3.24. При прекращении действия договора коммерческого найма по любому основанию (в том числе в связи с истечением срока его действия, досрочным расторжением, признанием недействительным или незаключенным) Наниматель обязан в течение тридцати календарных дней со дня прекращения договора освободить жилое помещение и передать его Наймодателю со всеми неотделимыми улучшениями по акту приема-передачи, погасить задолженность по всем своим обязательствам, вытекающим из договора коммерческого найма и пользования жилым помещением, а также оплатить стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет.

3.25. К договору коммерческого найма, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 3.14, 3.15, 3.16 настоящего Положения.

3.26. Основаниями для вселения в жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, являются договор коммерческого найма жилого помещения (приложение 2 к настоящему Положению), заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных настоящим Положением, жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи жилого помещения (приложение 3 к настоящему Положению).

**4. Порядок оплаты за жилое помещение**

**и коммунальные услуги по договору коммерческого найма**

4.1. Наниматель обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные действующими нормативными актами и договором коммерческого найма. Обязанность по внесению платы за наем возникает для Нанимателя с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

4.2. Сроки и порядок внесения платы за коммерческий наем, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении размера платы за пользование жилым помещением (платы за коммерческий наем) определяются договором коммерческого найма.

* 1. Все виды льгот на плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) на Нанимателей по договору коммерческого найма не распространяются.
  2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плату за коммерческий наем);  
- плату за общедомовые нужды.

* 1. Плата за коммерческий найм жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с положением о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Змеиногорский район Алтайского края, утвержденного постановлением Администрации Змеиногорского района от 06.05.2024 №206 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Змеиногорский район Алтайского края» и направляется в бюджет муниципального образования Змеиногорский район Алтайского края.

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

4.6. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

**5. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма**

5.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

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

5.3. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за 1 месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в наем в течение не менее года.

5.4. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если Наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

- если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести 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.

5.5. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случае:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

5.6. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

5.7. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

5.8. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Глава Змеиногорского района Е.В.Фролов