**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ШАРЧИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА Сузунского района Новосибирской области**

ПЯТОГО СОЗЫВА

**П Р О Е К Т Р Е Ш Е Н И Я СЕССИИ**

От с. Шарчино №

Об утверждении Положения о порядке предоставления

жилых помещений из муниципального жилищного фонда

коммерческого использования Шарчинского сельсовета

Сузунского района Новосибирской области

Согласно статьям 4 и 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельсовета Шарчинского Сузунского района Новосибирской области, Совет депутатов Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить [Положение](#Par31) «О порядке предоставления жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области» согласно приложению.

 2. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене органов местного самоуправления «Шарчинский вестник» и разместить на официальном сайте администрации Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области в сети Интернет.

Председатель Совета депутатов Глава

Шарчинского сельсовета Шарчинского сельсовета

Сузунского района Сузунского района

Новосибирской области Новосибирской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Гребенкин \_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В.Кондратьева

Приложение

к решению

 Совета депутатов Шарчинского сельсовета

Сузунского района

Новосибирской области

от \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке предоставления жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области (далее - Положение) разработано в соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.2. Положение определяет порядок, сроки и условия предоставления жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области гражданам по договору найма жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма), порядок изменения и расторжения договора коммерческого найма.

1.3. Положение не распространяется на другие муниципальные специализированные жилищные фонды.

1.4. Доля муниципального жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 30% от общего муниципального жилищного фонда.

**2. Порядок и условия предоставления жилых помещений**

**из муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. Заявитель (его законный представитель) представляет в администрацию Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области заявление о предоставлении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

В заявлении указываются характеристики (количество комнат, площадь, местоположение), предполагаемый срок аренды жилого помещения и перечень лиц, предполагаемых для совместного проживания.

2.1.1. К заявлению прилагается копия паспорта заявителя и копии паспортов (свидетельств о рождении) лиц, предполагаемых для совместного проживания.

2.1.2. При отсутствии необходимых документов, несоответствии представленных документов установленным требованиям, заявитель устно уведомляется о наличии препятствий для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования, регистратор заявления разъясняет заявителю содержание выявленных недостатков в представленных документах и меры по их устранению. Если недостатки, препятствующие приему документов, допустимо устранить в ходе приема, они устраняются незамедлительно.

2.2. Заявления граждан, желающих заключить договор коммерческого найма, рассматриваются администрацией Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области в течение 30 дней со дня обращения.

2.3. Основанием для отказа в предоставления жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования является:

отсутствие свободного жилого помещения;

ненадлежащее исполнение заявителем обязательств по ранее заключенным договорам аренды;

непредставление документов в соответствии с подпунктом 2.1.1;

подача документов, содержащих недостоверные сведения.

2.4. Гражданам (далее - Нанимателям) жилая площадь предоставляется на основании постановления администрации Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области.

2.5. На основании постановления администрации Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области (далее - Наймодатель) с гражданами заключается [договор](#Par107) коммерческого найма.

2.6 Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет.

2.7. По договору коммерческого найма Наймодатель обязуется за плату предоставить Нанимателю жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением.

Договор коммерческого найма является основанием для вселения в жилое помещение и регистрации по месту жительства Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с ним.

2.8. Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования в виде квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям.

2.9. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с Нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан, кроме случаев вселения несовершеннолетних, производится с согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, при условии соблюдения требований жилищного законодательства.

2.10. Наймодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, которые были оговорены при заключении договора коммерческого найма, либо были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора. Передача жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения, подписанного сторонами договора.

2.11. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма не влечет передачу Нанимателю права собственности на занимаемое жилое помещение.

2.12. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением Наймодателя вправе вселить временных жильцов, при этом срок проживания временных жильцов не может превышать трех месяцев.

2.13. Наниматель не вправе производить перепланировку и реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя.

2.14. Наниматель не вправе бронировать и приватизировать жилое помещение.

**3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги**

3.1. Наниматель обязан в установленные договором сроки вносить плату за пользование жилым помещением, а также своевременно оплачивать коммунальные услуги поставщикам услуг через организации, управляющие многоквартирными домами, в которых находится данное жилое помещение, либо в ином порядке, предусмотренном ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Размер платы за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма устанавливается в размере, рассчитанном согласно методике установления размера платы за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области, утвержденной постановлением администрации Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области.

3.3. Средства, получаемые от сдачи в найм жилого помещения из муниципального жилого фонда коммерческого использования, поступают в бюджет Шарчинского сельсовета Сузунского района Новосибирской области.

3.4. Размер платы за пользование жилым помещением может быть изменен Наймодателем в одностороннем порядке в соответствии с договором, но не чаще одного раза в год.

3.5. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.6. Если Наниматель своевременно не возвратил жилое помещение, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за пользование жилым помещением за время просрочки.

**4. Изменение и расторжение договора**

**коммерческого найма**

4.1. Изменение и расторжение договора коммерческого найма возможны с согласия сторон Наймодателя и Нанимателя.

4.2. Наниматель жилого помещения вправе в любое время расторгнуть договор коммерческого найма, предупредив Наймодателя в письменной форме за 30 (тридцать) календарных дней.

4.3. Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок, если договор заключен на срок, превышающий один год.

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

использования Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения не по назначению, несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем и другими гражданами, за действия которых он отвечает;

систематического нарушения Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, прав и интересов соседей, несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

невнесения Нанимателем платы за пользованием жилым помещением и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

пользования жилым помещением с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

в иных случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

4.5. В случае расторжения договора коммерческого найма Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения на основании решения суда.