Приложение №1

к решению Совета городского

округа город Стерлитамак

Республики Башкортостан

от \_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 года № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", Уставом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, утвержденным решением Совета ГО г. Стерлитамак Республики Башкортостан от 13.12.2005 года № 2-3з и определяет порядок предоставления муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан внаем.

1.2. Целью формирования жилищного фонда коммерческого использования является предоставление гражданам жилых помещений для временного проживания на возмездной основе.

1.3. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

В состав жилищного фонда коммерческого использования включаются жилые помещения в виде квартир, комнат (далее - жилые помещения), отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и требованиям.

1.4. Жилищный фонд коммерческого использования представляет собой совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, отнесенных к жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования, предоставляемого гражданам на условиях срочного возмездного пользования на основании договора найма.

1.5. Включение жилых помещений в фонд коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из его состава производится на основании постановления Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

1.6. К отношениям, регулируемым настоящим Порядком, не применяются положения законодательства Российской Федерации и Республики Башкортостан, регулирующие вопросы предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

1.7. Жилые помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Порядком, не подлежат отчуждению, обмену, приватизации, передаче в социальный наем.

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

1.9. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме. Договор найма является краткосрочным, сроком до 1 года.

Договор коммерческого найма жилого помещения 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 наем возникает для нанимателя с момента подписания акта приема-передачи.

1.10. 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.

1.11. Исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в случае отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования внаем.

**2. УСЛОВИЯ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма выступает Администрация городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

2.2. Договор коммерческого найма - соглашение, по которому наймодатель передает нанимателю жилое помещение за плату во временное владение и пользование, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением для проживания и своевременно выполнять обязательства по договору.

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

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

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения.

2.4. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет перехода права собственности на него.

2.5. Сторонами по договору коммерческого найма являются наймодатель и наниматель. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма могут быть только физические лица.

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

2.7. Жилые помещения фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма предоставляются физическим лицам, не имеющим жилых помещений на территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан на праве собственности, либо в пользовании по договору социального найма, в том числе гражданам, проживающим в жилом помещении, принадлежащем им на праве собственности либо занимаемом ими по договору социального найма, либо вселенным в это помещение в качестве члена семьи собственника (нанимателя), с общей площадью, приходящейся на одного человека менее учетной нормы, установленной решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан на момент обращения.

Работнику учреждения бюджетной сферы городского округа город Стерлитамак, а также работникам учреждений бюджетной сферы городского округа город Стерлитамак, состоящим в браке, предоставляется одно жилое помещение.

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

 1) заявление;

 2) паспорт гражданина Российской Федерации заявителя и членов семьи (при наличии);

 3) свидетельство о рождении ребенка (детей);

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

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

 6) 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;

 7) выписка из финансово-лицевого счета;

 8) 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;

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

 2.9. 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, справку 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 запрашиваются администрацией 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.

2.10. Заявление о предоставлении жилого помещения со всеми необходимыми документами рассматривается межведомственной комиссией по вопросам предоставления жилых помещений коммерческого найма работникам учреждений бюджетной сферы, расположенных на территории городского округа город Стерлитамак в срок 30 (тридцати) рабочих дней со дня поступления заявления в Администрацию городского округа город Стерлитамак. На основании решения межведомственной комиссии и представленных заявителем документов готовится проект постановления Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

2.11. Наниматель обязан не производить перепланировок и переустройства, переоборудования жилого помещения без письменного разрешения наймодателя.

Текущий ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не было установлено договором найма. Капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

2.12. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение, соответствующее условиям договора коммерческого найма, пригодное для проживания.

2.13. Если наниматель не возвратил жилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время проживания.

В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

2.14. Наниматель по договору найма муниципального жилого помещения вправе с 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.

Вселение нанимателем в качестве членов семьи других граждан допускается с согласия наймодателя при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

2.15. По истечении срока договора наниматель, добросовестно исполнявший обязанности по договору найма, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

2.16. По окончании срока договора коммерческого найма, в случае отказа сторон от его пролонгации, либо заключения на новый срок, наниматель и проживающие с ним лица обязаны освободить занимаемое жилое помещение не позднее следующего дня за днем окончания срока договора найма.

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

2.18. Жилые помещения коммерческого найма предоставляются при их наличии гражданам, служащим (в том числе состоящим в трудовых отношениях) в органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных или муниципальных учреждениях, расположенных на территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Условием предоставления жилых помещений в коммерческий наем является наличие постоянного дохода гражданина, выразившего желание принять жилое помещение в коммерческий наем, для оплаты коммунальных платежей, платы за наем и платы за содержание жилого помещения.

2.19. Договор найма жилого помещения может быть досрочно расторгнут в любое время по инициативе нанимателя или по соглашению сторон.

2.20. Выселение граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда производится без предоставления других жилых помещений.

2.21. Наниматель несет обязанности, предусмотренные п.п. 3, 4 ст. 67 Жилищного кодекса РФ.

**3. ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ**

3.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, содержать помещение в технически исправном надлежащем санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, обеспечивать беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра технического состояния.

3.2. При освобождении жилого помещения наниматель обязан передать наймодателю жилое помещение по акту приема-передачи.

Произведенные нанимателем без письменного согласия наймодателя улучшения не подлежат возмещению.

3.3. Наниматель обязан в соответствии с условиями договора найма вносить плату за жилое помещение, а также вносить платежи за коммунальные услуги, а также принимать участие в расходах на содержание дома.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ**

4.1. Наймодатель в течение 5 рабочих дней после дня подписания договора обязан передать свободное жилое помещение нанимателю, соответствующее условиям договора найма и его назначению, обеспечить свободный доступ нанимателю в жилое помещение.

4.2. Наймодатель вправе требовать уплаты платежей, установленных настоящим договором.

**5. ПЛАТА ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

5.1. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за жилое помещение, а также своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, принимать участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

Плата за жилое помещение включает в себя:

5.1.1. Плату за наем жилого помещения коммерческого использования.

5.1.2. 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, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также за обращения с твердыми коммунальными отходами.

5.1.3. Плату за коммунальные услуги.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Порядок пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования определяется действующим законодательством Российской Федерации и договором коммерческого найма.

5.2. Размер платы за наем устанавливается постановлением Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Сроки внесения платы оговариваются сторонами в договоре.

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

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Расчет платы производится на основании тарифов (цен), установленных в порядке, определенном действующим законодательством.

5.5. В случае освобождения нанимателем помещения по договору коммерческого найма он обязан оплатить наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги вносится нанимателем на расчетный счет организации, осуществляющей управление жилым домом, в котором расположено жилое помещение коммерческого использования.

5.7. Плата за жилое помещение (плата за наем) перечисляется наймодателю в бюджет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан. Порядок внесения платы за наем для жилых помещений коммерческого использования устанавливается постановлением Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

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

5.10. Денежные средства, полученные от сдачи жилых помещений по договорам коммерческого найма, поступают в бюджет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.