Российская Федерация

Республика Хакасия

Алтайский район

Совет депутатов Белоярского сельсовета

РЕШЕНИЕ

от «30» ноября 2021 г. № 88

с. Белый Яр

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении [порядк](#P36)а передачи по договору коммерческого найма гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования |  |

Руководствуясь статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 27 Устава муниципального образования Белоярский сельсовет, Совет депутатов Белоярского сельсовета Алтайского района Республики Хакасия

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый [Порядок](#P36) передачи по договору коммерческого найма гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

Глава

Белоярского сельсовета А. В. Мин Те Хо

 Приложение к

 решению Совета депутатов

 Белоярского сельсовета

 «23» ноября 2021г. № 88

ПОРЯДОК

ПЕРЕДАЧИ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ГРАЖДАНАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Настоящий Порядок устанавливает условия и порядок передачи по договору коммерческого найма гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

 2. Жилые помещения передаются в коммерческий наем гражданам за плату во временное владение и пользование.

3. Под гражданином понимается физическое лицо, являющееся гражданином Российской Федерации. К членам семьи гражданина в целях настоящего Порядка относятся постоянно проживающие (зарегистрированные по месту жительства) совместно с гражданином его супруга (супруг), а также дети, в том числе усыновленные, и родители. Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи гражданина, если они вселены им в жилое помещение по месту его жительства. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи этого гражданина в судебном порядке.

4. Договор коммерческого найма - соглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за договорную плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно исполнять другие обязательства по договору.

Договор является основанием для вселения в жилое помещение и регистрации граждан по месту жительства.

Наймодатель – администрация Белоярского сельсовета.

5. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть комната, квартира или жилой дом. В наем могут быть переданы:

а) освободившиеся жилые помещения из жилищного фонда коммерческого использования;

б) жилые помещения во вновь построенных домах из жилищного фонда коммерческого использования.

6. Передаче в наем не подлежат жилые помещения признанные непригодными для постоянного проживания.

7. В коммерческий наем за плату во временное владение и пользование по договору коммерческого найма передаются жилые помещения, отнесённые к фонду коммерческого использования на основании постановления администрации Белоярского сельсовета.

8. Граждане, заселяющиеся в жилые помещения на условиях, предусмотренных настоящим Порядком, не имеют права на приватизацию предоставляемых жилых помещений.

1. . Право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма имеет гражданин Российской Федерации не имеющий в собственности жилое помещение (жилой дом) на территории муниципального образования Белоярский сельсовет.

10. Граждане, искусственно ухудшившие жилищные условия вследствие отчуждения пригодного для проживания жилого помещения, принадлежащего им на праве собственности, могут получить жилое помещение по договору коммерческого найма не ранее чем через пять лет со дня ухудшения жилищных условий.

11. Гражданин подает в орган местного самоуправления заявление. В заявлении указываются гражданин и все члены его семьи, претендующие на обеспечение жильем, предоставляемым по договору коммерческого найма жилого помещения. Заявление подается с приложением:

а) копий документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

б) копий документов, подтверждающих родственные отношения между лицами, указанными в заявлении в качестве членов семьи.

12. Копии документов, указанных в настоящем Порядке, представляются вместе с их оригиналами для удостоверения их идентичности (о чем делается отметка лицом, осуществляющим прием документов) либо заверяются в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

13. Должностное лицо администрации Белоярского сельсовета проверяет правильность оформления представленных документов, достоверность содержащихся в них сведений и направляет на рассмотрение в жилищную комиссию администрации Белоярского сельсовета. При выявлении недостоверной информации, содержащейся в документах, указанных в пункте 11 настоящего Порядка, а также в заявлении, должностное лицо администрации Белоярского сельсовета возвращает их заявителю с указанием причин возврата.

14. Поступившие заявления рассматриваются в течение тридцати дней со дня представления всех необходимых документов.

15**.** Гражданину может быть отказано в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в случае:

а) наличия документально подтвержденных данных о ненадлежащем исполнении претендентом условий ранее заключенных договоров о предоставлении жилых помещений коммерческого использования;

б) отсутствие свободного жилого помещения, отнесенного к фонду коммерческого использования,

в) наличия у заявителя в собственности жилого помещения, находящегося на территории муниципального образования Белоярский сельсовет.

16. Договор коммерческого найма заключается на один год. Наниматель имеет преимущественное право на заключение с ним договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок.

15. Жилое помещение по договору коммерческого найма передается нанимателю свободным от прав иных лиц.

16. В договоре коммерческого найма указываются граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные права по пользованию жилым помещением.

Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, вправе, 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 эти граждане являются сонанимателями.

17. Гражданин, вселившийся в жилое помещение по договору коммерческого найма, имеет право с согласия наймодателя и постоянно проживающих в жилом помещении вселить других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем.

При вселении несовершеннолетних детей граждан, постоянно проживающих с нанимателем, такого согласия не требуется.

Вселение допускается с условием соблюдения требований законодательства об учетной норме жилой площади, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

18. Граждане, вселившиеся в жилое помещение по договору коммерческого найма, самостоятельного права на жилую площадь не приобретают.

19. В течение срока действия договора коммерческого найма наниматель ежемесячно вносит наймодателю плату за наем жилого помещения, а предоставляемые жилищно-коммунальные услуги в размере их фактической стоимости оплачиваются нанимателем соответствующей обслуживающей компании.

Сроки внесения платы за наем оговариваются сторонами в договоре коммерческого найма.

20. При изменении размера платы, тарифов на эксплуатационные расходы и коммунальные услуги - размер платы за коммерческий наем жилого помещения подлежит перерасчету.

21. Граждане, которым передано муниципальное жилье по договору коммерческого найма, уплачивают наймодателю плату за наем.

22. Размер ежемесячной платы за предоставление жилых помещений коммерческого использования гражданам по договорам коммерческого найма жилого помещения устанавливается равным месячной ставке арендной платы, определенной по результатам оценки ее рыночной стоимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Наймодатель обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости ставки арендной платы в течение 30 дней после дня принятия решения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

23. Доходы от сдачи в коммерческий наем муниципальных жилых помещений перечисляются нанимателем в бюджет муниципального образования Белоярский сельсовет.

24. Изменение условий договора коммерческого найма и его досрочное прекращение допускается по соглашению сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и договором коммерческого найма.

**25**. Наниматель вправе с согласия постоянно проживающих с ним совершеннолетних граждан в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма может быть изменен или расторгнут в случаях:

а) если наниматель использует жилье с нарушением условий договора;

б) если наниматель ухудшает состояние квартиры, жилого дома или помещения в результате систематического его разрушения и (или) порчи;

в) если наниматель своими действиями нарушает законные права и интересы соседей и его поведение делает невозможным совместное проживание с ним;

г) невнесение платы за жилое помещение, коммунальные услуги или наем за шесть месяцев;

д) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

В случае расторжения договора наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения в порядке, установленном законодательством РФ.

**26.** По прекращении договора коммерческого найма наниматель должен возвратить жилое помещение в надлежащем состоянии.

**27.**  Граждане, вселившиеся в жилое помещение по договору коммерческого найма, должны использовать его для проживания.

Передача гражданами жилых помещений в поднаем не допускается.

**28.** Пользование жилыми помещениями граждане осуществляют в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

**29.** Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и постоянно проживающими с ним гражданами определяются действующим законодательством.

Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора.

**30.** Жилые помещения (жилые дома), включенные в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, построенные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» могут быть предоставлены гражданину по истечении 5 лет работы по трудовому договору с работодателем в собственность по цене, не превышающей 10 процентов расчетной стоимости строительства жилья (далее - выкупная цена жилья), а по истечении 10 лет - по цене, не превышающей 1 процента выкупной цены жилья. Уплата средств в размере выкупной цены жилья может производиться по усмотрению нанимателей жилого помещения ежемесячно (ежеквартально) равными долями в течение указанных 5 или 10 лет без права досрочного внесения платежей.

**31**.Пункт 30 подлежит исполнению в случае соблюдения всех условий, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий».