Приложение

к решению Совета

городского округа город Нефтекамск

Республики Башкортостан

от 21 мая 2015 года № 3-37/03

# ПОЛОЖЕНИЕ

# О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД НЕФТЕКАМСК

# РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Положение о порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (далее – Положение) устанавливает порядок принятия администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (далее – администрация городского округа) решений (постановлений) о передаче жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (далее – городской округ) по договору коммерческого найма.

# РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования городского округа (далее – жилые помещения) передаются для заселения работникам организаций по договорам коммерческого найма, которые в связи с характером трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него, а также иным физическим лицам, на определенный срок.

1.2. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма. Предоставление жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования городского округа не лишает граждан права на получение жилых помещений по договорам социального найма в порядке, установленном действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

1.3. В состав жилых помещений, подлежащих передаче по договору коммерческого найма, могут быть включены квартиры, жилые дома, часть квартиры (отдельные комнаты) или жилого дома, комнаты.

1.4. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только освободившиеся жилые помещения муниципального жилищного фонда городского округа, свободные от прав третьих лиц.

1.5. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа формируется за счет:

1) нового жилищного строительства;

2) освобождения жилых помещений муниципального жилищного фонда;

3) перехода жилых помещений в собственность городского округа во исполнение судебных постановлений;

4) совершения сделок по оформлению жилых помещений в собственность городского округа, в том числе в результате исполнения договоров дарения, безвозмездной передачи;

5) иных, не запрещенных законодательством способов.

1.6. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения допускается только после отнесения такового в установленном порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования городского округа.

1.7. Отнесение жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования и исключение жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования осуществляются на основании постановления администрации городского округа.

1.8. Жилые помещения передаются гражданам по договорам коммерческого найма в соответствии с типовым договором коммерческого найма, являющимся приложением к настоящему Положению. Договор коммерческого найма может содержать иные условия, помимо тех, которые указаны в типовом договоре.

1.9. Жилые помещения по договорам коммерческого найма предоставляются:

1) гражданам, состоящим на учете в администрации городского округа в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

2) работникам здравоохранения, образования, физкультуры и спорта, осуществляющих трудовую деятельность на территории городского округа по трудовому договору (контракту), при наличии фактической нуждаемости в жилых помещениях по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством, и (или) при отсутствии на праве собственности, социального найма жилых помещений на территории городского округа.

1.10. Преимущественное право на заключение договора коммерческого найма (вне зависимости от даты подачи заявления) имеют граждане, указанные в подпункте 2 пункта 1.9 настоящего Положения.

#

# РАЗДЕЛ II. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

# ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

2.1. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма осуществляется исходя из даты подачи в администрацию городского округа заявления (ходатайства) о предоставлении такого помещения и преимущественного права на заключение договора коммерческого найма.

2.2. Жилые помещения по договорам коммерческого найма предоставляются гражданам без учета нормы предоставления общей площади на одного человека, установленной органом местного самоуправления.

2.3. Граждане, указанные в подпункте 1 пункта 1.9 настоящего Положения направляют письменное обращение (заявление) в администрацию городского округа о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с приложением следующих документов:

1) копии паспортов заявителя и членов его семьи;

2) копии свидетельств о рождении детей (до 14 лет), свидетельств о заключении (расторжении) брака, свидетельств о смерти, свидетельств об усыновлении (удочерении), перемене имени;

3) справка о регистрации по месту жительства (при наличии регистрации);

4) копии документов на жилое помещение, где проживает заявитель и члены его семьи и имеющиеся в собственности и (или) в пользовании этих граждан иные жилые помещения;

5) копия трудовой книжки работника, заверенная организацией;

6) копия трудового договора с работником, заверенная организацией

2.4. Работники, указанные в подпункте 2 пункта 1.9, в целях получения жилых помещений по договору коммерческого найма представляют в организацию, с которой состоят в трудовых отношениях, письменное обращение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма на определенный срок с приложением документов, указанных пункте 2.3 настоящего Положения.

2.5. Организация в течение 10 дней осуществляет проверку представленных работником документов и при наличии оснований, предусмотренных настоящим Положением, обращается в администрацию городского округа с заявлением (ходатайством) о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с приложением документов, указанных [пункте 2.](#sub_1023)4 настоящего Положения.

2.6. Администрация городского округа на основании обращения организации или физических лиц в течение 30 рабочих дней:

1) осуществляет проверку представленных документов;

2) выносит на рассмотрение жилищно-бытовой комиссии администрации городского округа заявление и документы гражданина, юридического лица, по результатам, рассмотрения которых принимает одно из решений:

а) о предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

б) об отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (с указанием причин отказа).

3) в случае принятия жилищно-бытовой комиссией администрации городского округа решения о предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования выносит постановление о передаче гражданину жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма.

2.7. Решение жилищно-бытовой комиссии администрации городского округа об отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (с указанием причин отказа) доводятся до заявителя в течение 5 рабочих дней со дня его принятия.

2.8. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения являются:

1) непредставление или неполное представление документов, указанных в пунктах 2.3 и 2.4 настоящего Положения;

2) представление документов, не подтверждающих право гражданина на заключение договора коммерческого найма жилого помещения;

3) недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

4) отсутствие свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

5) наличие документально подтвержденных данных о ненадлежащем исполнении заявителем условий ранее заключенных договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

2.9. Решение (постановление) администрации городского округа является основанием для заключения договора коммерческого найма.

2.10. Лицо, уполномоченное на заключение договора коммерческого найма в течение 15 рабочих дней с момента издания постановления администрации городского округа составляет проект договора коммерческого найма и направляет заявителю письменное уведомление для заключения (подписания) договора.

2.11. Договор коммерческого найма должен быть заключен (подписан) заявителем в срок не позднее 15 рабочих дней с момента получения им уведомления.

2.12. В случае пропуска заявителем указанного в пункте 2.10 срока на заключение договора коммерческого найма без уважительных причин постановление администрации городского округа о предоставлении заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения подлежит отмене.

2.13. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий 5 лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на 5 лет. Договор коммерческого найма может быть заключен на новый срок при условии использования предоставленного жилого помещения исключительно по назначению и отсутствия нарушений условий договора коммерческого найма.

2.14. Жилые помещения, переданные на основании договора коммерческого найма, не подлежат приватизации, обмену, бронированию, сдаче по договору поднайма или иному договору, разделу, а также иным действиям, которые могут повлечь за собой изменение статуса и отчуждения данного жилого помещения.

2.15. Наниматель не вправе производить перепланировку и переустройство жилого помещения без согласия наймодателя.

2.16. Изменение условий договора коммерческого найма, расторжение договора коммерческого найма осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством и договором коммерческого найма.

2.17. При расторжении договора коммерческого найма жилого помещения граждане подлежат выселению из занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения без предоставления иного жилого помещения.

2.18. В случае расторжения трудового договора с гражданином договор коммерческого найма жилого помещения подлежит расторжению, а наниматель и члены его семьи – выселению без предоставления другого жилого помещения.

**РАЗДЕЛ III. ОПЛАТА ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ**

**ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

3.1. Плата за жилое помещение для нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2. Плата за наем входит в структуру платы за жилое помещение и начисляется одновременно с начислением платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.3. Плата за наем вносится плательщиками (нанимателями) ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, по счетам-квитанциям одновременно с оплатой жилищно-коммунальных услуг.

3.4. Плата за наем является доходом местного бюджета.

3.5. Главным администратором доходов местного бюджета в отношении поступления платы за наем является администрация городского округа.

3.6. Порядок начисления, сбора, перечисления платы за наем в местный бюджет устанавливается постановлением администрации городского округа.

3.7. Размер платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам коммерческого найма устанавливается органом местного самоуправления.

Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке наймодателем в случае принятия органом местного самоуправления соответствующего решения об изменении платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще одного раза в календарный год.

3.8. Начисление, сбор, учет поступлений, взыскание, контроль своевременности внесения в полном объеме платы за наем в разрезе лицевых счетов нанимателей муниципального жилищного фонда осуществляют управляющие компании и товарищества собственников жилья, находящиеся на территории городского округа, в соответствии с заключенными с администрацией городского округа договорами о передаче данных полномочий.

3.9. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.