****

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«ЕЛИЗОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**Собрание депутатов Елизовского городского поселения**

**ТРЕТИЙ СОЗЫВ, ШЕСТАЯ СЕССИЯ**

**РЕШЕНИЕ №112**

г. Елизово 09 февраля 2017 года

|  |
| --- |
| О принятии муниципального нормативного правового акта «Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Елизовского городского поселения» |

Рассмотрев проект муниципального нормативного правового акта «Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Елизовского городского поселения», внесенный Главой администрации Елизовского городского поселения, в целях определения порядка создания, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования, руководствуясь [статьями 650](http://docs.cntd.ru/document/9027703) - [655](http://docs.cntd.ru/document/9027703), [673](http://docs.cntd.ru/document/9027703) - [688 Гражданского кодекса Российской Федерации,](http://docs.cntd.ru/document/9027703) [статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Елизовского городского поселения, Положением «О порядке владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Елизовского городского поселения» от 07.12.2006 №12-НА, принятым Решением Собранием депутатов Елизовского городского поселения от 04.12.2006 № 78,

**Собрание депутатов Елизовского городского поселения**

**РЕШИЛО:**

1. Принять муниципальный нормативный правовой акт «Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Елизовского городского поселения».
2. Направить муниципальный нормативный правовой акт «Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Елизовского городского поселения» Главе Елизовского городского поселения для подписания и опубликования (обнародования).

Глава Елизовского городского поселения -

председатель Собрания депутатов

Елизовского городского поселения Е.И. Рябцева



**ЕЛИЗОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**ЕЛИЗОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**Муниципальный нормативный правовой акт**

**«Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Елизовского городского поселения»**

*Принято Решением Собрания депутатов Елизовского городского поселения*

*№112 от 09 февраля 2017 года*

**Статья 1. Общие положения**

1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования (далее - жилищный фонд коммерческого использования) - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности Елизовского городского поселения, которым придан режим целевого использования, и предназначенных для предоставления во владение и (или) в пользование физическим и юридическим лицам в порядке, установленном настоящим Положением, разработанным в соответствии с нормами [Жилищного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946) и [Гражданского кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690).

2. Цели формирования жилищного фонда коммерческого использования - создание дополнительного бюджетного источника для проведения работ по ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда; обеспечение государственных и муниципальных учреждений и предприятий, расположенных на территории Елизовского городского поселения, кадрами, в том числе высококвалифицированными, узкопрофильными специалистами.

3. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании постановления администрации Елизовского городского поселения по представлению Управления имущественных отношений администрации Елизовского городского поселения (далее - Управление).

4. Решение о предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования во владение и (или) в пользование физическим и юридическим лицам принимается в форме постановления администрации Елизовского городского поселения.

5. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются юридическим лицам по договору аренды только для проживания граждан, физическим лицам - по договору коммерческого найма, с учетом ограничений указанные в части 3 статьи 3 настоящего Порядка, на срок, не превышающий трех лет.

6. От имени Елизовского городского поселения исполнение функций собственника муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, расположенных в многоквартирных домах, осуществляет Управление, по вопросам:

6.1. исполнения функций наймодателя и арендодателя (за исключением функций наймодателя и арендодателя, связанных с организацией технической эксплуатации, содержанием и ремонтом жилого помещения и общего имущества многоквартирного жилого дома, предоставлением коммунальных услуг);

6.2. ведения учета договоров коммерческого найма и аренды;

6.3. участия в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с правом голосования по принимаемым решениям;

6.4. исполнения функций наймодателя и арендодателя в части организации эксплуатации и выполнения капитального ремонта жилищного фонда коммерческого использования.

**Статья 2. Состав жилищного фонда коммерческого использования**

На территории Елизовского городского поселения в состав жилищного фонда коммерческого использования могут входить жилые помещения в виде: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры.

**Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования**

1. Основанием для рассмотрения вопросов, связанных с предоставлением юридическим лицам жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, является поданное (направленное) в администрацию Елизовского городского поселения заявление о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды, содержащее сведения о полном наименовании юридического лица, адрес (место нахождения) юридического лица, обоснование необходимости предоставления жилого помещения. К ходатайству прилагаются следующие документы:

1.1. копия Устава юридического лица;

1.2. выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

1.3. документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего ходатайство (заверенная копия приказа о назначении на должность, доверенность и пр.).

2. Основанием для рассмотрения вопросов, связанных с предоставлением физическим лицам (далее - граждане) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, является поданное (направленное) в администрацию Елизовского городского поселения заявление о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма. В заявлении необходимо указать фамилию, имя, отчество, место работы, занимаемую должность, обосновать необходимость предоставления жилого помещения. К заявлению прилагаются следующие документы:

2.1. подлинник документа, удостоверяющего личность;

2.2. справка (ходатайство) с места работы с указанием занимаемой должности;

3.3. справка о составе семьи и копии документов, удостоверяющих личность;

2.4. справку из Елизовского отделения Камчатского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация», ГУП «Камчатское краевое БТИ» о наличии (отсутствии) у гражданина жилых помещений на территории Елизовского городского поселения на праве собственности.

3. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма могут быть предоставлены:

3.1. гражданам, не являющимися нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения на территории Елизовского городского поселения;

3.2. гражданам, являющимися нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы на территории Елизовского городского поселения;

3.3. гражданам, проживающим в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений [требованиям](consultantplus://offline/ref=FF0BAC6DE8DA98C006BDAE362410C1AFD0C63DB674574742D047DEBDE781D64B6EAFC0D6347E2AD2s3D8G) на территории Елизовского городского поселения;

3.4. гражданам, являющимися нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности на территории Елизовского городского поселения. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4. Поступившие заявления рассматриваются в срок, не превышающий тридцати дней со дня их подачи. О принятом решении заявители информируются в письменной форме не позднее чем через десять рабочих дней со дня принятия такого решения. Учет и хранение поступивших заявлений с прилагаемыми документами, указанными в статье 3 настоящего Порядка осуществляет Управление.

5. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам и юридическим лицам на основании постановления администрации Елизовского городского поселения. Указанное в настоящем пункте постановление является единственным основанием для заключения договора коммерческого найма с гражданином или договора аренды с юридическим лицом. Подготовку проектов постановлений о предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Управление.

**Статья 4. Основания для отказа в заключении договора аренды жилого помещения, договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

1. Наличие у граждан, являющимся нанимателями и (или) членами семьи нанимателя жилых помещений, договора социального найма жилого помещения на территории Елизовского городского поселения и обеспеченных общей площадью жилого помещения на одного члена семьи более учетной нормы;

2. Наличие у граждан, являющимся нанимателями и (или) членами семьи нанимателя жилых помещений, договора найма специализированных жилых помещений на территории Елизовского городского поселения;

3. Наличие у граждан, являющимся собственниками и (или) членами семьи собственника, в собственности жилых помещений на территории Елизовского городского поселения.

4. Отсутствие муниципального жилых помещений, отнесенных к жилищному фонду коммерческого использования.

**Статья 5. Порядок заключения договора аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

1. Договор аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в письменной форме Управлением на основании постановления о предоставлении такого помещения. Договор аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в соответствии с нормами гражданского законодательства и настоящим Положением на срок, указанный в решении о предоставлении такого помещения.

2. Договор аренды жилого помещения является основным документом, определяющим круг прав и обязанностей сторон (арендатора и арендодателя).

3. Договор аренды, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация договора аренды осуществляется арендатором в течение одного месяца с момента заключения договора. Оплата государственной пошлины за проведение государственной регистрации договора аренды производится арендатором.

4. Фактическая передача жилого помещения по договору аренды осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения. Прием-передача жилого помещения осуществляется с участием представителей арендодателя, арендатора и управляющей организации. Обязательства по договору аренды возникают с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения. Уклонение от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договором аренды жилого помещения, рассматривается как отказ от принятия данного жилого помещения.

5. Переданное в аренду жилое помещение должно использоваться арендатором для проживания граждан по договору безвозмездного пользования или на ином законном основании на срок, определенный договором аренды.

6. Передача жилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него. Выкуп арендованного жилого помещения не допускается.

7. Размер арендной платы устанавливается в соответствии с Методикой расчета размера арендной платы за жилые помещения, предоставляемые юридическим лицам по договору аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, утверждаемой постановлением администрации Елизовского городского поселения. Арендная плата перечисляется Арендатором в муниципальный бюджет. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на уровне, определенном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, либо на уровне, установленном органом местного самоуправления по результатам проведенного открытого конкурса по выбору управляющей организации. Размер платы за коммунальные услуги по договору аренды рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации. В многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги вносится на расчетный счет управляющей организации.

8. Договор аренды жилого помещения вместе с представленными согласно [пункту 1](http://docs.cntd.ru/document/962022579) статьи 3 настоящего Положения документами формируется в учетное дело и хранится в Управлении в течение 5 лет с момента расторжения договора.

**Статья 6. Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

1. Договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в письменной форме Управлением на основании постановления о предоставлении такого помещения. В договоре коммерческого найма указываются граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем, указанные в постановлении о предоставлении такого помещения (если жилое помещение предоставлено на срок более года).

2. Договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящим Положением на срок, указанный в постановлении о предоставлении такого помещения.

3. Круг прав и обязанностей сторон (наймодателя и нанимателя) определяется гражданским и жилищным законодательством, Правилами пользования жилыми помещениями, настоящим Положением и договором коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4. Размер платы за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма (плата за наем) устанавливается в соответствии с Методикой расчета ежемесячной платы за пользование жилым помещением (платы за наем), предоставляемым нанимателям по договору коммерческого найма, утверждаемой постановлением администрации Елизовского городского поселения. Величина платы за пользование жилым помещением (платы за наем) рассчитывается Управлением исходя из общей площади жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма. Размер отражается в договоре коммерческого найма. Наниматели жилых помещений по договору коммерческого найма вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на уровне, определенном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, либо на уровне, установленном администрацией Елизовского городского поселения по результатам проведенного открытого конкурса по выбору управляющей организации. Размер платы за коммунальные услуги по договору коммерческого найма рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти Камчатского края. В многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги вносится на расчетный счет управляющей организации.

5. Фактическая передача жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения. Прием-передача жилого помещения осуществляется с участием представителей Наймодателя и Нанимателя. Обязательства по договору коммерческого найма возникают с момента подписания сторонами акта приема-передачи жилого помещения. Уклонение от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договором коммерческого найма жилого помещения, рассматривается как отказ от принятия данного жилого помещения.

6. Жилые помещения, предоставленные по договору коммерческого найма, не подлежат обмену и приватизации.

**Статья 7. Расторжение и прекращение договора аренды и договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

Расторжение и прекращение договора аренды и договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования осуществляется по основаниям и в порядке, определяемым законодательством Российской Федерации.

**Статья 8. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования**

Управление осуществляет учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования и контроль за:

1. использованием жилых помещений по назначению;

2. своевременностью и полнотой поступления платы по договорам;

3. выполнением иных условий договоров.

**Статья 9. Заключительные положения**

Настоящее Положение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава Елизовского городского поселения Е.И. Рябцева

№ 20- НПА « 10 » февраля 2017 год