**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**СУСУМАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От 01.03.2023 года № 106

г. Сусуман

Об утверждении Положения о жилищном фонде

коммерческого использования, находящегося

в собственности муниципального образования

«Сусуманский муниципальный округ

Магаданской области»

 В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4, 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования «Сусуманский муниципальный округ Магаданской области», Администрация Сусуманского муниципального округа Магаданской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

 1. Утвердить [Положение](#P43) «О жилищном фонде коммерческого использования, находящемся в собственности муниципального образования «Сусуманский муниципальный округ Магаданской области» согласно приложению.

 2. Признать утратившим силу постановление администрации Сусуманского городского округа от 14.06.2022 № 257 «Об утверждении Положения о жилищном фонде коммерческого использования, находящегося в собственности муниципального образования «Сусуманский городской округ»

 3. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Администрации Сусуманского муниципальный округ Магаданской области.

И.о. главы Сусуманского муниципального округа

Магаданской области Н.С. Заикина

Утверждено

постановлением

Администрации Сусуманского

муниципальный округа

Магаданской области

от 01.03.2023 № 106

ПОЛОЖЕНИЕ

О ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«СУСУМАНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о жилищном фонде коммерческого использования, находящегося в собственности муниципального образования «Сусуманский муниципальный округ Магаданской области» (далее - Положение) разработано в соответствии со статьями 671, 673 - 688 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4, 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании статьи 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью, обеспечения конституционных прав граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, упорядочения системы управления, эффективного и рационального использования жилых помещений, муниципального жилищного фонда.

1.2. Полномочия по заключению договоров коммерческого найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, ведению реестра жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в собственности муниципального образования «Сусуманский муниципальный округ Магаданской области» осуществляет управление городского хозяйства и жизнеобеспечения территории Сусуманского муниципального округа Магаданской области (далее – УГХ и ЖТ).

II. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования

2.1. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования производится постановлением Администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области с учетом решения жилищной комиссии муниципального образования «Сусуманский муниципальный округ Магаданской области» (далее - Комиссия).

2.2. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены пустующие жилые помещения, свободные от прав третьих лиц.

2.3. Приоритетными для включения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования являются жилые помещения, расположенные в микрорайоне Берелех и микрорайоне Заречье, а также жилые помещения, расположенные в поселке Мяунджа и поселке Холодный муниципального образования «Сусуманский муниципальный округ Магаданской области».

2.4. Жилые помещения, предоставляемые по договорам коммерческого найма, не подлежат передаче в поднаем, приватизации, обмену, отчуждению и не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

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

2.6. Договоры коммерческого найма заключаются на срок не более одного года. Регистрация граждан в жилых помещениях фонда коммерческого использования осуществляется по месту пребывания на срок действия договора коммерческого найма.

III. Заключение договора коммерческого найма жилого

помещения муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

3.1. Жилое помещение, входящее в жилищный фонд коммерческого использования, предоставляется по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма) гражданам, имеющим среднедушевой доход не ниже прожиточного минимума в расчете на душу населения, установленного на территории Магаданской области, и соответствующим одному из следующих условий:

- не являющимся нанимателями жилых помещений по договорам найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

- являющимся членами семьи нанимателя жилого помещения по договору найма либо членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

3.2. Для получения жилого помещения по договору коммерческого найма в УГХ и ЖТ заявителем предоставляются следующие документы:

- заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма на имя главы Сусуманского муниципального округа Магаданской области;

- документ, удостоверяющий личность (оригинал и копия);

- выписку из трудовой книжки, справку с места работы, для пенсионеров справку из клиентской службы (на правах отдела) Пенсионного фонда России в Сусуманском районе Магаданской области

- документы, содержащие сведения о месте жительства (домовая книга в случае, если гражданин проживает в частном жилищном фонде);

- документ, подтверждающий статус многодетной семьи, в случае если семья заявителя обладает статусом многодетной семьи (оригинал и копия).

3.3. УГХ и ЖТ запрашивает следующие документы в рамках межведомственного информационного взаимодействия:

- документы, содержащие сведения о месте жительства, месте пребывания (справка с места регистрации - при наличии регистрации по месту жительства, месту пребывания);

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимого имущества;

- документ, подтверждающий наличие (отсутствие) права пользования жилым помещением на территории муниципального образования «Сусуманский муниципальный округ Магаданской области».

Заявитель вправе по собственной инициативе приложить к заявлению документы, указанные в настоящем пункте.

Документы предоставляются на заявителя, а также на граждан, которые будут совместно с заявителем проживать в жилом помещении по договору коммерческого найма.

3.4. Заявитель может подать заявление лично, по почте или в форме электронного документа.

При личном обращении заявителя оригиналы и копии документов, указанных в [пункте 3.2](#P71), предоставляются одновременно. Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется лицом, принимающим документы. При этом днем подачи заявления является дата регистрации поступления заявления в УГХ и ЖТ

При направлении заявления по почте подпись гражданина и копии прилагаемых к заявлению документов, указанных в [пункте 3.2](#P71), должны быть заверены нотариально. При этом днем поступления заявления в УГХ и ЖТ считается день принятия специалистом УГХ и ЖТ, на которого возложены обязанности по приему и учету входящей корреспонденции почтового отправления.

Заявление и документы, представляемые в форме электронных документов, подписываются в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ «Об электронной подписи» и статьями 21.1 и 21.2 Федерального закона от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

3.5. Заявитель несет ответственность за достоверность и полноту представленных сведений и документов.

3.6. Заявление рассматривается на заседании Комиссии в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления с приложением необходимых документов, указанных в [пункте 3.2](#P71) настоящего Положения, а также документов (содержащихся в них сведений), полученных в рамках межведомственного информационного взаимодействия, указанных в [пункте 3.3](#P79) настоящего Положения.

3.7. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма производится на основании постановления Администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области по результатам рассмотрения заявления и прилагаемых документов с учетом решения Комиссии. Постановление Администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области принимается в срок не позднее 20 рабочих дней с даты принятия решения Комиссией.

3.8. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма может быть принято по следующим основаниям:

- заявитель и (или) граждане, которые будут проживать совместно с заявителем, не соответствуют требованиям, предусмотренным [пунктом 3.1](#P68) настоящего Положения;

- с заявителем ранее расторгнут договор коммерческого найма по основаниям, предусмотренным [пунктом 5.](#P136)4 настоящего Положения;

- в случае предоставления заявителем неполного пакета документов, предусмотренного [пунктом 3.2](#P71) настоящего Положения;

- в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования отсутствуют свободные жилые помещения.

Отказ в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма оформляется протоколом решения Комиссии. Заявитель информируется об отказе в письменной форме с указанием причин отказа в течение трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения.

3.9. Заключение договора коммерческого найма осуществляется между УГХ и ЖТ и гражданином на основании постановления Администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

В течение 5 рабочих дней с даты принятия постановления Администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области, указанного в [п. 3.7](#P91) настоящего Положения, УГХ и ЖТ информирует Заявителя в письменной форме о принятом решении и о необходимости заключения в течение 10 рабочих дней договора коммерческого найма.

В случае, если заявитель не явился для подписания договора коммерческого найма в установленный срок без документально подтвержденных уважительных причин (отъезд, длительная болезнь и т.д.) и не уведомил Наймодателя любым доступным ему способом о невозможности подписания договора в установленный срок, УГХ и ЖТ в течение 5 рабочих дней, следующих за днем истечения срока указанного для заключения договора, письменно уведомляет заявителя об отмене решения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и готовит проект постановления Администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области об отмене постановления Администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

Передача жилого помещения по договору осуществляется по акту приема-передачи жилого помещения в день заключения договора коммерческого найма.

3.10. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем жилого помещения, которые были заранее известны либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения до заключения договора коммерческого найма или при передаче жилого помещения.

3.11. Гражданам с их согласия может быть предоставлено жилое помещение, требующее проведения капитального или текущего ремонта.

IV. Пользование жилым помещением муниципального

жилищного фонда коммерческого использования

4.1. Наниматель жилого помещения муниципального фонда коммерческого использования обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации а также Правилами утвержденными Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/ пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

- обеспечивать сохранность жилого помещения;

- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения;

- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласия Наймодателя;

- своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и наем жилого помещения;

- допускать в заранее согласованное с Наймодателем время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного и муниципального надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

- информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору коммерческого найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения.

4.2. Оплата за жилое помещение, коммунальные услуги и наем жилого помещения производится на основании тарифов, утвержденных действующими нормативными правовыми актами, и производится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

4.3. В случае несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги наниматель обязан уплатить пени в размере и порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммерческий наем жилого помещения устанавливается постановлением Администрации Сусуманского муниципального округа Магаданской области.

4.5. Плата за коммерческий наем жилых помещений зачисляется в бюджет муниципального образования «Сусуманский муниципальный округ Магаданской области».

V. Прекращение и расторжение договора коммерческого найма

жилого помещения муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

5.1. Договор коммерческого найма прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

5.2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен на новый срок на основании личного заявления Нанимателя, поданного не позднее чем за 14 календарных дней до срока окончания договора коммерческого найма.

5.2.1. Заявление рассматривается Управлением в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления.

5.2.2. Решение об отказе в заключении договора коммерческого найма на новый срок может быть принято по следующим основаниям:

- утрата оснований для предоставления жилого помещения фонда коммерческого использования, предусмотренных [пунктом 3.1](#P68) настоящего Положения;

- использования нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения не по назначению;

- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и (или) наем жилого помещения более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- принятие решения Комиссией об исключении жилого помещения из фонда коммерческого использования.

Заявитель информируется об отказе в заключении договора коммерческого найма на новый срок в письменной форме с указанием причин отказа в течение 5 рабочих дней, следующих за днем принятия решения.

5.3. Договор коммерческого найма может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению сторон.

5.4. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случае:

- использования нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения не по назначению;

- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и (или) наем жилого помещения в течение более шести месяцев подряд.

5.5. При расторжении (прекращении действия) договора коммерческого найма, либо в случае отказа от заключения договора на новый срок, как со стороны Нанимателя, так и Наймодателя в соответствии с [п. 5.2.2](#P128) настоящего Положения, граждане обязаны сняться с регистрационного учета по месту пребывания и освободить занимаемое жилое помещение и передать его Наймодателю в течение 10 календарных дней.

5.6. Передача жилого помещения производится с составлением акта осмотра технического состояния жилого помещения, составляемого специалистом УГХ и ЖТ в присутствии нанимателя.

5.7. В случае, если Наниматель не передал жилое помещение в порядке, установленном п. 5.6 настоящего Положения, либо передал несвоевременно, Наймодатель вправе требовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за время просрочки.

VI. Порядок учета и контроля использования жилых

помещений, предоставленных по договорам

коммерческого найма

6.1. В целях обеспечения единого учета и формирования фонда жилых помещений, предоставляемых по договорам коммерческого найма, УГХ и ЖТ:

- ведет реестр жилых помещений, находящихся в жилищном фонде коммерческого использования;

- ведет учет граждан, проживающих в жилых помещениях жилищного фонда коммерческого использования;

- осуществляет текущий контроль сохранности и целевого использования жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования;

- осуществляет контроль своевременности и полноты внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги и наем жилого помещения.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_