

Приложение к решению
Совета городского
Поселения город Баймак
муниципального района Баймакский
район Республики Башкортостан
от 18.11.2019 года № 168

Положение о порядке предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда коммерческого использования
городского поселения город Баймак муниципального района Баймакский район
Республики Башкортостан

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения город Баймак муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» и определяет порядок предоставления гражданам жилых помещений по договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – договор коммерческого найма).

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности городского поселения город Баймак муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и включенными в порядке, установленном муниципальным нормативным правовым актом, в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

1.3. К отношениям, регулируемым настоящим Положением, не применяются положения законодательства Российской Федерации, Республики Башкортостан, муниципальных нормативных правовых актов городского поселения город Баймак муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее – городское поселение), регулирующие вопросы предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

1.4. Жилые помещения, предоставленные гражданам по договору коммерческого найма не подлежат отчуждению, обмену, приватизации, передаче в социальный наем и не могут использоваться в качестве нежилых помещений. Передача жилого помещения в коммерческий наем не влечет перехода права собственности на него.

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

1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются при их наличии.

1.7. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения.

2. Категории граждан, имеющих право на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма

2.1. Жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма может быть предоставлено работнику учреждения бюджетной сферы, расположенного на территории городского поселения (далее соответственно – работник, гражданин или заявитель; бюджетное учреждение), являющегося гражданином Российской Федерации соответствующего следующим требованиям:

1) наличие высшего специального образования, соответствующего вакантной замещаемой должности;

2) работа в бюджетном учреждении является местом основной работы;

3) не обеспечен жилыми помещениями на территории городского поселения.

2.2. К необеспеченным жилыми помещениями относятся следующие работники бюджетных учреждений: не имеющие жилых помещений на праве собственности на территории городского поселения, не являющиеся членом семьи собственника жилого помещения, расположенного на территории городского поселения, не являющиеся нанимателем или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, найма специализированных жилых помещений, расположенных на территории городского поселения, или общая площадь жилых помещений, приходящаяся на каждого члена семьи собственника, или члена семьи нанимателя жилого помещения, менее учетной нормы, установленной решением Совета городского поселения.

Для работника бюджетного учреждения, состоящего в браке и (или) имеющего несовершеннолетних детей, при определении обеспеченности жилыми помещениями учитываются жилые помещения, расположенные на территории городского поселения, находящиеся в собственности супруга, несовершеннолетних детей, либо предоставленные им по договору социального найма, найма специализированных жилых помещений.

2.3. Работнику бюджетного учреждения, а также работникам бюджетных учреждений, состоящим в браке, предоставляется одно жилое помещение.

3. Порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

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

1) заявление;

2) паспорт заявителя и членов семьи (при наличии);

- 3) свидетельство о рождении ребенка (детей);
- 4) документ о высшем образовании;
- 5) представление (ходатайство) бюджетного учреждения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;
- 6) копии документов, подтверждающих трудовые отношения по месту основной работы в бюджетном учреждении (приказ (распоряжение) о приеме на работу, трудовой договор, трудовая книжка и т.п.);
- 7) уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на объекты недвижимости заявителя, а также членов семьи, на территории городского поселения, выданное уполномоченным органом не позднее чем за 30 дней до дня обращения заявителя в орган местного самоуправления;
- 8) справка о наличии (отсутствии) в собственности заявителя, а также членов семьи, объектов недвижимости на территории городского поселения, 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.

3.2. Документы, указанные в подпунктах 1-6, 9 предоставляются заявителем.

3.3. Документы, указанные в подпунктах 7 и 8 запрашиваются городским поселением 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.

3.4. Заявление подается гражданами, указанными в разделе 2 настоящего Положения, в администрацию городского поселения.

Все заявления регистрируются Администрацией городского поселения в журнале регистрации поступивших документов администрации городского поселения в течение трех дней с момента поступления, если иное не установлено муниципальными нормативными правовыми актами. На первом листе документа в правом нижнем углу проставляется штамп, где указывается дата поступления документа и его регистрационный номер.

Зарегистрированные заявления с приложенными документами подлежат передаче ответственному специалисту в течение рабочего дня, следующего за днем регистрации заявления.

3.5. Заявления граждан о предоставлении жилого помещения по договору найма и документы, предусмотренные разделом 3 настоящего Положения, рассматриваются Администрацией городского поселения. Общий срок рассмотрения заявления составляет 14 рабочих дней с момента поступления ответов на межведомственные запросы, а в случае представления заявителем документов, указанных в подпунктах 7 и 8 пункта 3.1 настоящего Положения, самостоятельно совместно с заявлением – не позднее чем через 30 дней со дня предоставления в Администрацию городского поселения, обязанность по предоставлению которых

возложена на заявителя.

Результатом рассмотрения заявления является решение о включении граждан в список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма или отказ во включении в список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма.

Решение принимается в форме письменного уведомления. Уведомление об отказе во включении в список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма должно быть мотивированным и содержать основания отказа.

Должностным лицом, ответственным за подписание уведомлений является заместитель главы администрации.

Уведомление отправляется заявителю в течение трех дней с даты принятия решения.

3.6. Основаниями отказа во включении граждан в список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма являются:

- несоответствие заявителя требованиям, предусмотренным разделом 2 настоящего Положения;
- непредставление или представление не в полном объеме документов, обязанность по предоставлению которых возложена на заявителя;
- недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;
- наличие действующего договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного с заявителем либо супругом заявителя;
- отсутствие свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;
- личное заявление гражданина об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.7. Список претендентов на предоставление жилого помещения по договору найма (далее - список) формируется ответственным специалистом Администрации городского поселения.

Список формируется за календарный месяц. В список подлежат включению граждане, по итогам рассмотрения заявлений которых в текущем месяце принято решение о включении в список. Срок включения в список - не позднее следующего рабочего дня со дня принятия решения.

3.8. Список и заявления граждан, включенных в список, с комплектом документов передается под роспись секретарю межведомственной комиссии по жилищным вопросам (далее - межведомственная комиссия) в срок до 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который сформирован список.

3.9. Заявления граждан и представленные документы о предоставлении жилого помещения по договору найма, включенных в список, рассматриваются на заседании межведомственной комиссии в течение 30 дней со дня их поступления в межведомственную комиссию.

Межведомственная комиссия осуществляет деятельность в Порядке, предусмотренном положением о межведомственной комиссии по вопросам предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.10. На основании решения межведомственной комиссии администрацией

городского поселения в течение 7 рабочих дней издается постановление о предоставлении жилого помещения по договору найма с указанием адреса жилого помещения. Копия постановления отправляется гражданину в течение 5 рабочих дней со дня принятия.

Постановление администрации городского поселения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

3.11. По договору коммерческого найма одна сторона - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

3.12. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма выступает администрация городского поселения.

Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть только гражданин.

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

3.14. Договор найма заключается в письменной форме.

3.15. В договоре найма указываются члены семьи нанимателя, которые будут проживать с ним.

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

3.17. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем.

Передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи жилого помещения.

3.18. Пользование жилым помещением наниматель и члены его семьи осуществляют в соответствии с требованиями правил и норм эксплуатации жилищного фонда, нормами Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ.

3.19. Гражданам, заселяемым в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского поселения, предоставляется регистрация по месту пребывания в соответствии со сроком договора найма.

4. Права и обязанности нанимателя

4.1. Наниматель имеет право с письменного согласия наймодателя вселять в занимаемое помещение близких родственников, к числу которых относятся супруг(а), совершеннолетние дети и родители нанимателя. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

4.2. Наниматель обязан:

- 1) использовать жилое помещение только для проживания;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;
- 4) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя;
- 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

5. Права и обязанности наймодателя

5.1. Наймодатель имеет право требовать уплаты платежей, установленных настоящим договором.

5.2. Наймодатель обязан:

1) в течение 5 рабочих дней со дня подписания сторонами договора коммерческого найма передать нанимателю свободное жилое помещение, соответствующее условиям договора коммерческого найма, пригодное для проживания.

2) осуществлять капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

5.3. Наймодатель имеет иные права и несет иные обязанности, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, договором коммерческого найма.

6. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги по договорам коммерческого найма

6.1. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и городского поселения город Баймак.

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения коммерческого использования;

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, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

6.3. Размер платы за наем устанавливается Решением Совета городского поселения город Баймак.

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

6.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, указанные в подпунктах 2 и 3 пункта 6.2 настоящего Положения вносится нанимателем на

расчетный счет организации, осуществляющей управление жилым домом, в котором расположено жилое помещение коммерческого использования.

6.6. Плата за наем жилого помещения коммерческого использования перечисляется наймодателю в бюджет городского поселения.

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

7. Расторжение договора коммерческого найма, заключение договора коммерческого найма на новый срок

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

7.2. Договор коммерческого найма может быть досрочно расторгнут в любое время по соглашению сторон.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

При прекращении трудовых отношений с бюджетным учреждением, которым было дано ходатайство о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма, изменении трудового договора, согласно которому работа перестает быть местом основной работы в бюджетном учреждении, которым было дано ходатайство о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма (далее – изменение трудового договора), договор коммерческого найма расторгается. Наниматель и проживающие с ним лица обязаны освободить занимаемое жилое помещение в течение одного месяца с даты прекращения трудовых отношений или изменения трудового договора.

Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя в случае и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

7.4. По истечении срока договора коммерческого найма с нанимателем, продолжающим состоять в трудовых отношениях по месту основной работы в бюджетном учреждении, которым было дано ходатайство о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма, соответствующим требованиям подпункта 3 пункта 2.1 настоящего Положения добросовестно исполняющим обязанности по договору найма (отсутствие задолженности по плате за жилье и коммунальные услуги, использование жилого помещения по назначению для проживания в нем), а также при наличии заявления нанимателя, поданного не ранее чем за 2 месяца и не позднее чем за 1 месяц до истечения срока договора,

заключается договор найма на новый срок.

7.5. Если договор найма не заключен на новый срок, то по окончании срока договора коммерческого найма, наниматель и проживающие с ним лица обязаны освободить занимаемое жилое помещение не позднее следующего дня за днем окончания срока договора найма.

7.6. Выселение граждан из жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования производится без предоставления других жилых помещений.