Утверждено

решением

Тальменского районного

Совета народных депутатов

от 22.12.202\_ г. N 161

**Положение**

**о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования**

**Тальменского района**

**1. Основные положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", Уставом муниципального образования Тальменский район Алтайского края.

1.2. Настоящее Положение определяет основания включения жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Тальменский район Алтайского края (далее- «район» в соответствующих падежах) в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и основания исключения жилых помещений из указанного фонда, а также порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - жилое помещение коммерческого использования) по договорам найма жилого помещения.

1.3. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам для проживания по договору найма жилого помещения коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма жилого помещения).

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры).

1.5. Жилые помещения коммерческого использования не подлежат обмену, безвозмездному отчуждению, приватизации, а также не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

1.6. Жилые помещения коммерческого использования подлежат учету в реестре муниципального имущества района.

1.7. Доля жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 30 процентов об общей площади муниципального жилищного фонда района.

**2. Основания включения жилого помещения в муниципальный**

**жилищный фонд коммерческого использования и основания исключения жилого помещения из указанного фонда**

2.1. Использование жилого помещения в качестве жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования допускается только после отнесения его к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

2.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется за счет:

нового жилищного строительства;

освобождения жилых помещений муниципального жилищного фонда;

перехода жилых помещений в муниципальную собственность района на основании судебных решений;

иных предусмотренных действующим законодательством способов приобретения имущества.

2.3. Жилое помещение не может быть включено в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования при наличии следующих оснований:

жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу или реконструкции;

жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

жилое помещение расположено в домах, подлежащих сносу в связи с принятием в установленном порядке решения о комплексном развитии территории.

связи с недостаточностью свободного муниципального жилищного фонда социального использования.

2.4. Основаниями включения жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования являются:

жилое помещение расположено в домах, ранее использовавшихся в качестве общежитий;

жилое помещение, не предоставлено по договору социального найма, по договору найма специализированного жилого помещения;

жилое помещение фактически и юридически свободно от проживания третьих лиц;

иные случаи, предусмотренные действующим законодательством.

2.5. Основаниями исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования являются:

жилое помещение прекратило свое существование;

жилое помещение выбыло из муниципальной собственности независимо от оснований;

утрата оснований, послуживших включению жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования;

жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, подлежит сносу в связи с принятием в установленном порядке решения о комплексном развитии территории.

2.6. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании постановления Администрации Тальменского района (далее- «Администрация» в соответствующих падежах).

2.7. После включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования перечень помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования размещается на официальном сайте Администрации в сети "Интернет".

**3. Порядок предоставления жилых помещений**

**коммерческого использования**

3.1. Жилые помещения коммерческого использования могут предоставляются гражданам Российской Федерации, не имеющим жилья на территории района на праве собственности и не занимающим жилые помещения на условиях найма, социального найма, относящимся к следующим категориям:

- работники федеральных и региональных органов государственной власти, органов местного самоуправления, работники суда, прокуратуры, иных правоохранительных органов, работники государственных и муниципальных учреждений и предприятий, осуществляющих свою деятельность на территории района;

- граждане, попавшие в трудную жизненную ситуацию, пенсионеры. Трудной жизненной ситуацией является ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность семьи или одиноко проживающего гражданина, возникшая по независящим от них причинам, с которой они не могут справиться самостоятельно, используя все имеющиеся в их распоряжении возможности и средства.

3.2. Предоставление гражданам жилых помещений коммерческого использования осуществляется Администрацией, на основании заявлений граждан.

Для получения жилого помещения коммерческого использования граждане представляют в Администрацию:

-заявление;

-справку о регистрации по месту проживания;

- справку, выданная органами технической инвентаризации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности по месту постоянного жительства заявителя и членов его семьи, предоставляемая на заявителя и каждого из членов семьи;

- выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах гражданина и всех указанных в заявлении членов его семьи на объекты недвижимого имущества либо уведомление органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, об отсутствии в ЕГРН сведений о наличии у гражданина и всех указанных в заявлении членов его семьи прав на объекты недвижимого имущества;

- паспорта или иные документы, удостоверяющие личность и подтверждающие гражданство Российской Федерации заявителя и членов его семьи;

- документы, подтверждающие семейное положение заявителя (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака);

- ходатайство с места работы;

- копию трудовой книжки, заверенная в отделе кадров по месту работы или в нотариальном порядке;

- копию пенсионного удостоверения (для пенсионеров), справку об инвалидности;

- справку о размере пенсионных начислений (для пенсионеров);

-нотариально удостоверенную доверенность или документ, подтверждающий права законного представителя (в случае подписания заявления уполномоченным лицом или законным представителем заявителя).

Выписки или уведомления, указанные в настоящем пункте, запрашиваются специалистом Администрации в порядке межведомственного взаимодействия, но граждане вправе представлять их по собственной инициативе.

Все документы предоставляются в копиях с одновременным предоставлением оригиналов. Документ, содержащий более одного листа должен быть прошит и пронумерован. Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется специалистом Администрации с указанием должности, фамилии и даты.

Подпись специалиста заверяется печатью.

Заявления граждан о предоставлении жилых помещений коммерческого использования рассматриваются в течение 30 дней со дня поступления, с учетом решения районной жилищной комиссии Администрации.

3.3. Основанием для предоставления гражданину жилого помещения коммерческого использования является наличие свободных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

3.4. Основанием для отказа гражданину в предоставлении жилого помещения коммерческого использования является:

- отсутствие свободных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

- непредставление в полном объеме документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения.

- отсутствие у гражданина основания для отнесения его к одной из категорий граждан, установленных пунктом 3.1 настоящего Положения.

- наличие у гражданина жилого помещения на территории района на праве собственности и (или) по договору найма, социального найма.

Решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования принимается на основании решения районной жилищной комиссии Администрации и оформляется в виде письма на бланке Администрации.

3.5. Решение о предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования принимает Администрация на основании решения районной жилищной комиссии Администрации в форме постановления. Постановление Администрации о предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования является основанием для заключения Администрацией договора коммерческого найма.

3.6. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, указанный в постановлении Администрации о предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования, но не более чем на 5 лет.

3.7. В случае поступления нескольких заявлений о предоставлении одного помещения, жилое помещение предоставляется гражданину в порядке очередности по дате подаче заявления (при отсутствии оснований для отказа, установленных пунктом 3.4 настоящего Положения).

3.8. Наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения является Администрация.

3.9. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме с соблюдением требований, установленных действующим законодательством и настоящим Положением.

3.10. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в течение 5 рабочих дней со дня издания постановления Администрации о предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования, согласно приложению.

Приложение

к Положению о муниципальном

жилищном

фонде коммерческого использования

Тальменского района

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР**

**найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования № \_\_\_\_**

р.п. Тальменка "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация Тальменского района Алтайского края в лице главы Тальменского района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава от имени Муниципального образования Тальменский район Алтайского края, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны,и гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании постановления Администрации Тальменского района от \_\_.\_\_.20\_\_ года № \_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во владение и пользование для временного проживания жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_ квартиры, общей площадью \_\_ кв.м., расположенной в р.п. Тальменка,по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_, кв.\_\_.

1.2. Наниматель является не обеспеченным жилым помещением на территории Тальменского района.

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя)

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя)

3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя)

1.4. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также cанитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

2. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи, указанными в настоящем Договоре.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На расторжение в любое время настоящего Договора.

2.1.4. Наниматель имеет иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. В десятидневный срок принять жилое помещение по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.3. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.4. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.5. Поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение, в том числе не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.6. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю, в соответствующую управляющую организацию.

2.2.7. Производить текущий ремонт жилого помещения (побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

2.2.8. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.9. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ.

2.2.10. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.11. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение в течение 3 дней. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.12. При освобождении жилого помещения передать его Наймодателю по акту возврата жилого помещения в надлежащем состоянии, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2.2.13. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.3. Жилое помещение не подлежит приватизации, отчуждению, обмену, передаче третьим лицам по договору поднайма или иному договору.

2.4. Члены семьи Нанимателя, указанные в настоящем Договоре, имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем.

2.5. Вселение в жилое помещение иных граждан, не указанных в договоре, в качестве временно или постоянно проживающих с Нанимателем допускается с согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей к их родителям.

2.6. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия членов семьи и граждан, проживающих совместно с ним.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного и в полном объеме внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Нанимателем время своих работников или уполномоченных лиц 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.

3.1.3. Запретить вселение в жилое помещение граждан в качестве постоянно или временно проживающих совместно с Нанимателем в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи станет меньше нормы общей площади жилого помещения.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

3.1.5. Наймодатель имеет иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. В десятидневный срок передать Нанимателю по акту приема-передачи жилого помещения (приложение 2 к настоящему Договору) свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

3.2.2. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.3. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции многоквартирного дома не позднее чем за 30 дней до начала работ.

3.2.4. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.5. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных пунктом 2.2.12 настоящего Договора.

3.3. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Срок действия Договора, изменение и расторжение Договора

4.1. Договор заключен на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(не более 5 лет)

4.2. Изменения и дополнения вносятся в настоящий Договор по письменному соглашению Сторон.

4.3. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

4.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время Нанимателем с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

4.6. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

4.6.1. Невнесения Нанимателем платы за жилое помещение в течение более трех месяцев, а в случае заключения договора на срок до одного года - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного в пункте 5.1 Договора срока платежа.

4.6.2. Разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем, членами его семьи или иными гражданами, вселенными Нанимателем в жилое помещение.

4.6.3. Систематического нарушения прав и законных интересов соседей.

4.6.4. Использования жилого помещения не по назначению.

5. Внесение платы по Договору

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пени в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Обязанность Нанимателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения Договора.

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

- плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

- 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;

- плату за коммунальные услуги.

5.4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном законодательством.

6. Иные условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Приложения:

Акт приема-передачи жилого помещения.

Акт возврата жилого помещения.

7. Юридические адреса и подписи сторон

Наймодатель: Наниматель:

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

М.П.

Приложение № 1

**АКТ**

**приёма-передачи помещения**

**к договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования № \_\_\_\_ от « \_\_ » \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_года**

р.п. Тальменка «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

В соответствии с настоящим Актом Наниматель принимает за плату во владение и пользование для временного проживания жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: Алтайский край, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_ , кв. \_\_\_.

Жилое помещение передано Нанимателю в состоянии, соответствующем условиям Договора. К качеству жилого помещения, его техническому состоянию, а также находящемуся в нем cанитарно-техническому и иному оборудованию, у Нанимателя претензий не имеется.

Настоящий Акт составлен на одном листе в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Настоящий Акт является неотъемлемой частью договора.

Наниматель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение № 2

**Акт возврата**

**жилого помещения**

Р.п. Тальменка "\_\_" \_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Администрация Тальменского района Алтайского края в лице главы Тальменского района\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава от имени Муниципального образования Тальменский район Алтайского края, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Соглашения о расторжении Договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования от «\_\_» \_\_\_\_20\_\_ года, Наниматель передает, а Наймодатель принимает жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_квартиры, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: Алтайский край\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, кв. \_\_\_.

2. Ключи в количестве \_\_\_\_ шт. переданы Наймодателю.

3. На момент передачи жилого помещения его состояние является соответствующим условиям Договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования № \_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года. К качеству жилого помещения, его техническому состоянию, а также находящемуся в нем cанитарно-техническому и иному оборудованию, у Наймодателя претензий не имеется.

4. Настоящий Акт составлен в 2 экземплярах, по одному экземпляру для каждой Стороны.

5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования № \_\_ от «\_\_» 20\_\_ года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель: Наниматель:

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

М.П.