Российская Федерация

Республика Хакасия

Таштыпский район

Совет депутатов Анчулского сельсовета

РЕШЕНИЕ

30.09.2022 года с.Анчул № 60

Об утверждении Положения о

коммерческом найме жилых

помещений, находящихся в

собственности Анчулского сельсовета

Руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Анчулский сельсовет от 05.01.2006 г. №10 Совет депутатов Анчулского сельсовета РЕШИЛ**:**

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Анчулского сельсовета (приложение 1).

2. Утвердить Методику расчета платы за коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (приложение 2).

3. Для расчета платы за коммерческий наем жилых помещений установить базовую ставку стоимости 1 кв. м в год в размере 1% (или стоимость кв.м. на вторичном рынке) от кадастровой стоимости 1 кв. м. жилого помещения.

4. Настоящее Решение вступает в силу с момента официального опубликования (обнародования) в установленном порядке.

Глава Анчулского сельсовета О.И.Тибильдеев

Приложение 1

к решению Совета депутатов

 Анчулского сельсовета

 от 30.09.2022 г. № 60

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,**

**НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ АНЧУЛСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Анчулского сельсовета (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Анчулский сельсовет и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности Анчулского сельсовета.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности Анчулского сельсовета, в соответствии с их назначением.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме, согласно приложению № 1.

Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и (или) пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны члены семьи Нанимателя, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения согласно приложению 2, являющегося неотъемлемой частью договора по передаче жилого помещения в коммерческий наем.

Оформление акта передачи жилого помещения в коммерческий наем осуществляется специалистом администрации Анчулского сельсовета, уполномоченным на заключение договоров коммерческого найма.

1.5. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры, дома или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям населенных пунктов Анчулского сельсовета и отвечающее санитарным и техническим нормам.

1.6. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.

1.7. По договору коммерческого найма нанимателю передается жилое помещение, не обремененное правами иных лиц.

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

1.9. Наниматель имеет право на заключение договора страхования помещения, сдаваемого по договорам коммерческого найма.

**2. УСЛОВИЯ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация Анчулского сельсовета (далее –

администрация). Платежи за коммерческий наем жилого помещения поступают в бюджет Анчулского сельсовета.

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть только совершеннолетний гражданин, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке.

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

- муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления;

- работники муниципальных предприятий и учреждений; приглашенные для работы в населенных пунктах Анчулского сельсовета, специалисты (медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов, и др.) по ходатайствам руководителей организаций;

- работники предприятий, расположенных на территории Анчулского сельсовета по ходатайствам руководителей организаций;

 - граждане, проживающие в частных домах, не соответствующих санитарно-техническим требованиям;

- граждане, состоящие на учете на улучшение жилищных условий в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

2.3. Учет граждан, желающих приобрести жилые помещения на условиях коммерческого найма, предусмотренных настоящим Положением, производится администрацией Анчулского сельсовета.

2.4. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

2.5. Прекращение Нанимателем трудовой деятельности, с учетом которой предоставлено жилое помещение на условиях коммерческого найма, является основанием для расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. В этом случае Наймодатель вправе требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения.

2.6. По истечении договора коммерческого найма, при необходимости, Наниматель вправе обратиться в жилищную комиссию при администрации Анчулского сельсовета (далее - жилищная комиссия) с заявлением о заключении нового договора коммерческого найма. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора коммерческого найма.

2.7. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с частью 2 статьи 686 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.8. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства.

2.9. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

2.10. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

2.11. Наймодатель за свой счет производит капитальный ремонт переданного в наем жилого помещения. По согласованию с Наймодателем Наниматель имеет право произвести капитальный ремонт за свой счет и с зачетом расходов в счет платы за наем.

2.12. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма в случае ненадлежащего состояния жилого помещения он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.13. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма жилого помещения сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

2.14. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.

2.15. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма и действующим законодательством.

2.16. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 2.4, 2.6, абзацем вторым пункта 2.9 настоящего Положения.

**3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления главы администрации Анчулского сельсовета с учетом решения жилищной комиссии.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный между Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленный действующим законодательством и муниципальными правовыми актами, а также подписанный обеими сторонами договора акта-приема жилого помещения.

3.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет уполномоченному специалисту администрации Анчулского сельсовета следующие документы:

- заявление о предоставлении помещения по договору коммерческого найма,

- документ, удостоверяющий личность Заявителя, копии документов, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем,

- справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную работодателем,

- справку о регистрации заявителя и членов его семьи по месту жительства, запрашиваемые в органе, осуществляющем регистрационный учет по месту жительства указанных граждан и членов их семей.

- иные документы по требованию жилищной комиссии.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается жилищной комиссией

3.5. В случае положительного решения жилищной комиссии уполномоченный специалист администрации подготавливает проект постановления о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.6. После принятия постановления, специалистом администрации оформляется договор коммерческого найма жилого помещения, а Заявителю направляется письменное приглашение (далее - Приглашение) прибыть в назначенный день для заключения (подписания) договора в администрацию.

Приглашение направляется Заявителю по указанному им в заявлении адресу или сообщается по телефону (на копии приглашения, о том, кому и по какому телефону сообщено, делается соответствующая отметка за подписью исполнителя).

3.7. В случае невозможности прибыть для получения постановления и заключения договора в срок указанный в приглашении Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить администрацию об обстоятельствах, препятствующих явке.

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 месяца с момента получения им Приглашения. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате Приглашения в администрацию, Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

3.8. В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин, постановление администрации о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения может быть отменено.

В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.), этот срок продлевается при условии уведомления администрации о невозможности заключения договора в указанный в Приглашении день.

3.9. В целях сокращения сроков отведенных для заключения договоров коммерческого найма жилого помещения, администрация вправе изменить порядок Приглашения Заявителя для подписания договора, предусмотренный п. 3.6 настоящего Положения, на иной, удобный для Заявителя порядок, не нарушая при этом его прав и законных интересов.

**4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда, включает в себя:

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

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, электрическую энергию;

- плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер базовой ставки стоимости 1 кв. м в год для расчета платы за коммерческий наем устанавливается Решением Совета депутатов Анчулского сельсовета.

Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается администрацией Анчулского сельсовета в соответствии с Методикой расчета.

Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно не чаще одного раза в календарный год.

Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за коммерческий наем определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договору коммерческого найма жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором коммерческого найма жилого помещения.