

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

 **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ВОЛХОВ**

 **ВОЛХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**от 22 сентября 2021 года № 21**

|  |
| --- |
| **Об утверждения Положения о коммерческом** **найме жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области**  |

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом МО город Волхов, Совет депутатов муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области

**решил:**

 1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования в газете «Провинция.Северо-Запад», сетевом издании «ПРО ВОЛХОВ».

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по бюджету, налогам и экономическим вопросам.

Глава муниципального образования

город Волхов

Волховского муниципального района

Ленинградской области А.Ю. Арутюнян

Утверждено

решением Совета депутатов

МО город Волхов

Волховского муниципального района

Ленинградской области

от 22 сентября 2021 года № 21

# Положение

#  о коммерческом найме жилых помещений,

# находящихся в собственности муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района

#  Ленинградской области

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования.

Настоящее положение не распространяется на договоры найма специализированных жилых помещений.

1.2. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, заключаемый в письменной форме.

Договор коммерческого найма – соглашение, по которому собственник жилого помещения либо орган, уполномоченный собственником (далее – Наймодатель), передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам. Примерный текст Договора приведен в приложении № 1 к настоящему Положению.

1.5. Жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования - жилое помещение, принадлежащее муниципальному образованию город Волхов Волховского муниципального района Ленинградской области (далее - МО город Волхов) на праве собственности, предназначенное для проживания отдельных категорий граждан, имеющих право пользования таким жилым помещением, и предоставляемое гражданам в соответствии с действующим жилищным законодательством, настоящим Положением.

1.6. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность всех жилых помещений муниципального жилищного фонда МО город Волхов, в отношении которых принято решение о предоставлении их по договорам коммерческого найма.

1.7. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

1.8. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него.

1.9. Переход права собственности на сданное в коммерческий найм жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

1.10. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения и иных видов договоров найма жилого помещения.

1.11. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.

**2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. В Жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения не занятые по договорам социального найма, найма служебного жилого помещения и иных договоров найма жилого помещения.

2.2. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования не допускается, если имеются обременения прав на эти помещения.

2.3. Вопросы включения жилых помещений в жилищный фонд коммерческого найма, исключение жилых помещений из указанного фонда, рассматриваются комиссией при администрации Волховского муниципального района (далее — Комиссия) на основании заявлений граждан, которые имеют право на предоставление таких помещений.

2.4. Жилые помещения включаются в жилищный фонд коммерческого использования, исключаются из указанного фонда, предоставляются гражданам по договорам коммерческого найма на основании постановлений главы администрации Волховского муниципального района.

**3. Заключение договора найма жилого**

**помещения коммерческого использования**

3.1. Нанимателями жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут быть граждане Российской Федерации, вне зависимости от места постоянного проживания и регистрации по месту жительства.

Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют граждане, осуществляющие трудовую деятельность на территории МО город Волхов.

3.2. Для предоставления жилого помещения коммерческого использования граждане обращаются с соответствующим заявлением на имя главы администрации. Заявление оформляется в свободной форме с обязательным указанием фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса и контактного телефона Заявителя.

3.3. К заявлению прилагаются следующие документы:

- ходатайство организации, учреждения или предприятия;

-копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

- копии документов, подтверждающих степень родства членов семьи с заявителем (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака и другие);

- копия свидетельства ИНН;

- справку с места работы или копию трудовой книжки, заверенную работодателем.

3.4. Копии документов предоставляются с предъявлением оригиналов.

3.5. Рассмотрение заявления о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется Комиссией в течение 14 календарных дней с момента регистрации заявления в порядке делопроизводства в местной администрации.

3.6. Комиссия создается постановлением администрации Волховского муниципального района. Комиссия может быть как постоянно действующей, так и создаваемой для единичного рассмотрения заявления.

3.7. Решение Комиссии принимается простым большинством голосов и оформляется протоколом заседания Комиссии.

3.8. Решение об отказе в заключении договора коммерческого найма принимается Комиссией в случае отсутствия свободных жилых помещений в собственности муниципального образования, включенных в жилищный фонд коммерческого использования, а так же в связи с не предоставлением документов, указанных в п.3.3 Положения.

3.9. В случае принятия Комиссией положительного решения издается постановление главы администрации, которое является основанием для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования.

3.10. Наниматель, заключивший договор коммерческого найма обязан в десятидневный срок принять жилое помещение по акту.

3.11. Предоставление жилого помещения коммерческого использования не лишает граждан права на получение жилых помещений по договорам социального найма в порядке, установленном действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

3.12. Заключение договоров коммерческого найма жилого помещения осуществляет администрация Волховского муниципального района.

3.13. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

3.14. Договор найма жилого помещения, заключенный на срок более одного года подлежит государственной регистрации.

3.15. Контроль за использованием жилых помещений жилищного фонда коммерческого назначения осуществляет администрация Волховского муниципального района.

**4. Права и обязанности Нанимателя**

4.1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вправе вселить в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее установленной нормы.

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

4.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения Наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

4.3. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма 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.

4.4. Договор 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 услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

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

4.6. Если Наниматель не возвратил жилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесение платы за жилое помещение за все время просрочки.

4.7. Наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги и иные обязательные платежи.

4.8. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

4.9. Наниматель без письменного разрешения Наймодателя не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения; сдавать жилое помещение в поднаем; допускать проживания в жилом помещении временных жильцов.

Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

4.10. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, 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 заранее извещен.

4.11. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан в трехдневный срок передать Наймодателю жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

**5. Права и обязанности Наймодателя**

5.1. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы. Осмотр жилых помещений осуществляется комиссией состоящей из представителей работодателя Нанимателя, сотрудников администрации Волховского муниципального района, специалистов Комитета не реже 1 раза в год.

5.2. В случае аварий орган, уполномоченный собственником жилого помещения, обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

5.3. Управляющие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

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

**6. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма**

6.1. 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 (плату за коммерческий наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

6.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается решением Совета депутатов МО город Волхов.

Изменение размера 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 жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

6.3. 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.

**7. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма**

7.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

7.2. 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.

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

7.4. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за три месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение по договору коммерческого найма.

7.5. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если Наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

- если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

7.6. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в случае:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

7.7. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

7.8. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

7.9. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения, в том числе в судебном порядке, без предоставления другого жилого помещения.

7.10. Договор коммерческого найма прекращает свое действие с момента принятия акта органа местного самоуправления о признании данного помещения непригодным для постоянного проживания или признании многоквартирного дома, в котором расположено данное помещение, аварийным и подлежащим сносу и реконструкции, в том числе в судебном порядке, без предоставления другого жилого помещения.

8. Досудебное (внесудебное) обжалование заявителем решений и действий (бездействия) органа, предоставляющего муниципальную услугу.

8.1. Действия (бездействия) и решения органов и должностных лиц органов местного самоуправления, связанные с предоставлением и использованием жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, могут быть обжалованы заинтересованными лицами.