«

**Р Е Ш Е Н И Е**

**СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН**

**шестого созыва**

от 28 августа 2019 года № 555

**город Приморско-Ахтарск**

**Об утверждении Положения «О порядке формирования**

**муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

**муниципального образования Приморско-Ахтарский район и**

**предоставления жилых помещений муниципального жилищного**

**фонда коммерческого использования муниципального образования**

**Приморско-Ахтарский район»**

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Приморско-Ахтарский район Краснодарского края, утвержденным Решением Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район от 30 марта 2011 года № 134, Совет муниципального образования Приморско-Ахтарский район Р Е Ш И Л:

1. Утвердить Положение «О порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район» (прилагается).

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянно действующую депутатскую комиссию Совета муниципального образования Приморско-Ахтарский район по бюджету и муниципальной собственности.

3. Администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район официально опубликовать настоящее решение в печатном средстве массовой информации – газете «Приазовье» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (<http://www.prahtarsk.ru>).

4. Решение вступает в силу после его официального опубликованию.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Совета  муниципального образования  Приморско-Ахтарский район  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.А. Кутузова | Глава  муниципального образования  Приморско-Ахтарский район  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.В. Бондаренко |
|  |  |

ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Совета

муниципального образования

Приморско–Ахтарский район

от 28.08.2019 № 555

**Положение «О порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район»**

**1. Общие положения**

1.1. Положение «О порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район» (далее - Положение) разработано в соответствии со [статьей 19](http://mobileonline.garant.ru/document?id=12038291&sub=19) Жилищного кодекса Российской Федерации, [главой 35](http://mobileonline.garant.ru/document?id=10064072&sub=2035) Гражданского кодекса Российской Федерации и определяет порядок и условия формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район (далее - муниципальный жилищный фонд коммерческого использования).

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - это совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Приморско-Ахтарский район, отнесенных к жилым помещениям жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением и предоставляемых гражданам (далее - наниматели) по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее по тексту - договор найма).

1.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам на основании договора найма, заключаемого на условиях возмездного срочного пользования.

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

1.5. Функции наймодателя жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет администрация муниципального образования Приморско-Ахтарский район, действующая от имени собственника жилого помещения муниципального образования Приморско-Ахтарский район (далее - наймодатель).

**2. Формирование муниципального жилищного фонда  
коммерческого использования**

2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется из числа освобождающихся жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Приморско-Ахтарский район, а также жилых помещений, право муниципальной собственности на которые возникло в результате:

- приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

- перевода муниципальных нежилых помещений в жилые помещения;

- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

2.2. Исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в случаях:

- отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

- признания в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.3. Отнесение жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из данного фонда осуществляется постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

2.4. Отдел имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район ведет учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в реестре муниципального имущества муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

**3. Порядок предоставления жилых помещений муниципального  
жилищного фонда коммерческого использования**

3.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма предоставляются любым гражданам, желающим использовать жилое помещение на условиях коммерческого найма. Преимущественное право заключения договора коммерческого найма имеют лица:

1) в первую очередь лица, не имеющие жилых помещений на территории Приморско-Ахтарского района в собственности, либо предоставленных на условиях социального найма;

2) во вторую очередь лица, имеющие несовершеннолетних детей.

3.2. Для получения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма гражданин обращается в администрацию муниципального образования Приморско-Ахтарский район с заявлением о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма.

3.3. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копии паспортов заявителя и совместно проживающих с ним граждан (копии свидетельств о рождении детей, не достигших 14 лет);

- выписка из [Единого государственного реестра прав](http://mobileonline.garant.ru/document?id=12010763&sub=10000) на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах заявителя и членов его семьи либо о переходе этих прав на объекты недвижимого имущества;

- справка из органа, осуществляющего технический учет жилищного фонда (ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – краевое БТИ») о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности заявителя и членов его семьи, предоставляемая на каждого члена семьи;

3.4. Предоставление жилого помещения, отнесенного к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, при прочих равных условиях предоставляется лицу, обратившемуся ранее.

3.5. Решение о предоставлении жилого помещения или отказе в предоставлении принимается не позднее 60 календарных дней со дня представления документов в соответствии с [пунктом 3.](#sub_36)3 настоящего Положения.

3.6. На основании правового акта администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования наймодатель заключает с гражданином договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.7. Договор найма жилого помещения заключается на срок до 5 лет.

Заключение договора на новый срок осуществляется в порядке предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, установленном настоящим Положением, но не более трех раз.

3.8. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования является:

- непредставление документов, указанных в [п. 3.](#sub_35)3 настоящего Положения;

- наличие преимущественного права иного лица на заключение договора коммерческого найма в отношении данного жилого помещения;

- недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

- отсутствие свободных жилых помещений в фонде коммерческого использования муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

**4. Пользование жилыми помещениями муниципального  
жилищного фонда коммерческого использования**

4.1. Пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма осуществляется в соответствии с [Гражданским кодексом](http://mobileonline.garant.ru/document?id=10064072&sub=0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](http://mobileonline.garant.ru/document?id=12038291&sub=0) Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации [от 21 января 2006 года № 25](http://mobileonline.garant.ru/document?id=12044571&sub=0) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», [от 23 мая 2006 года № 307](http://mobileonline.garant.ru/document?id=12047448&sub=0) «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.2 Наниматель жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования оплачивает плату за жилое помещение, включающую в себя:

4.2.1. плату за пользование жилым помещением (плата за наем), размер которой устанавливается администрацией муниципального образования Приморско-Ахтарский район на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости найма жилого помещения, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и не включает в себя стоимость содержания, текущего ремонта и коммунальных услуг;

4.2.2. 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;

4.2.3. плату за коммунальные услуги, оплачиваемую Нанимателем непосредственно ресурсоснабжающим организациям на основании заключенных им договоров.

4.3. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, и поступает в бюджет муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

**5. Прочие условия**

5.1. Изменение условий договора найма, расторжение договора найма осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. В случае расторжения договора найма наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора найма, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

5.3. Наниматель не имеет преимущественного права на заключение договора найма на новый срок.

5.4. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования обмену, приватизации не подлежат.

5.5. Наниматель имеет право:

а) вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;

б) разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

в) передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

5.5. Наниматель не вправе производить перепланировку и переустройство жилого помещения без согласия наймодателя.

5.6. Граждане и члены их семьи имеют право на временную регистрацию по месту пребывания в занимаемом жилом помещении по договору найма.

5.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются в соответствии с [Гражданским кодексом](http://mobileonline.garant.ru/document?id=10064072&sub=0) Российской Федерации.

Заместитель начальника управления

муниципальной собственности,

начальник отдела имущественных

и земельных отношений администрации

муниципального образования

Приморско-Ахтарский район М.Н. Герман