

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГЛАВА ОГОДЖИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
СЕЛЕМДЖИНСКОГО РАЙОНА
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 января 2023г.

№ 1

с. Огоджа

О создании комиссии при администрации Огоджинского сельсовета.

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Огоджинского сельсовета и определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда Огоджинского сельсовета по договорам коммерческого найма.

постановляю:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда Огоджинского сельсовета по договорам коммерческого найма комиссии при администрации Огоджинского сельсовета (приложение №1).
2. Утвердить состав предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда Огоджинского сельсовета по договорам коммерческого найма комиссии при администрации Огоджинского сельсовета (приложение № 2).
3. Контроль за исполнением данного распоряжения оставляю за собой.

Глава администрации
Огоджинского сельсовета



Э.С. Караханян

Положение
о порядке предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда Огоджинского
сельсовета по договорам коммерческого найма

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Огоджинского сельсовета и определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Огоджинского сельсовета по договорам коммерческого найма.

1. Общие положения

1.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящимися в собственности Огоджинского сельсовета.

Объектом коммерческого найма является изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с правом пользования местами общего пользования.

Использование жилого помещения на условиях коммерческого найма допускается только после отнесения такого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

1.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый по форме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Положению.

Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем. Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Обязанность по внесению платы за наем возникает для нанимателя с момента подписания акта приема-передачи.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи нанимателя, которые будут проживать с нанимателем.

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

Переход права собственности на предоставленное в коммерческий наем 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.

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

1.5. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации, передаче в аренду, внаем и иному способу распоряжения.

1.6. При определении оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма учитывается кадастровая стоимость жилого помещения (в случае, если жилое помещение состоит на кадастровом учете) или рыночная стоимость жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в случае, если жилое помещение не состоит на кадастровом учете). Стоимость учитывается на момент заключения договора коммерческого найма.

1.7. Предоставляемые жилые помещения по договору коммерческого найма могут быть неблагоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Администрация Огоджинского сельсовета (далее - Администрация).

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

Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

2.2.1. граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Администрации;

2.2.2. муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления Огоджинский сельсовет, лица, занимающие муниципальные должности на постоянной основе, работники муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, осуществляющих свою деятельность на территории Огоджинского сельсовета на постоянной основе;

2.2.3. государственные служащие и работники органов государственной власти, сотрудники государственных учреждений и государственных предприятий, осуществляющие свою деятельность на территории Огоджинского сельсовета;

2.2.4. граждане, находящиеся в трудной жизненной ситуации.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

2.4. 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 членов его семьи, указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор коммерческого найма на оставшийся срок его действия.

2.5. 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 законодательства.

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

2.7. Если после окончания срока действия договора коммерческого найма жилого помещения наниматель не сдал жилое помещение наймодателю либо сдал его несвоевременно, наниматель обязан внести плату за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, наймодатель вправе потребовать их возмещения в полном объеме.

2.8. Права и обязанности нанимателя и наймодателя устанавливаются договором коммерческого найма жилого помещения.

2.9. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2.4. настоящего Положения.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма жилого помещения

3.1. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения принимается Администрацией с учетом решения жилищной комиссии Огоджинского сельсовета (далее - Комиссия). Постановление Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в установленном законом порядке наймодателем и нанимателем.

3.3. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию:

1) заявление о предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма;

2) документы, удостоверяющие личность Заявителя и членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий), прилагаются в копиях с предъявлением подлинников для сверки;

3) документы, подтверждающие семейные отношения Заявителя (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении (расторжении) брака, судебное решение о признании членом семьи и другие), прилагаются в копиях с предъявлением подлинников для сверки;

4) документы, содержащие сведения о месте жительства Заявителя и членов его семьи;

5) документы, подтверждающие признание лица нуждающимся в улучшении жилищных условий для граждан, указанных в п. 2.2.1. настоящего Положения;

6) документы, подтверждающие льготу (при наличии);

7) справку с места работы для граждан, указанных в п.п. 2.2.2.-2.2.4. настоящего Положения;

8) заверенную копию трудовой книжки для граждан, указанных в п.п. 2.2.2.-2.2.4. настоящего Положения;

9) документы, подтверждающие нахождение в трудной жизненной ситуации для граждан, указанных в п.п. 2.2.5. настоящего Положения;

3.4. При условии соответствия представленных документов установленным требованиям и наличия свободных жилых помещений, относящихся к жилищному фонду коммерческого использования, ходатайство о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма направляется отделом жилищных вопросов на рассмотрение Главе администрации Огоджинского сельсовета.

3.5. Заявление с полным комплектом документов рассматривается Комиссией в течение одного месяца со дня подачи заявления.

3.6. Решение Комиссии служит основанием для издания постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.7. На основании постановления Администрации заключается договор коммерческого найма жилого помещения.

3.8. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма являются:

1) непредставление Заявителем документов, указанных в п. 3.3 настоящего Положения;

2) выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;

3) Заявитель не является лицом, имеющим право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в п. 2.2 настоящего Положения;

4) отсутствие свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

4. Порядок оплаты за наем жилого помещения по договору 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 и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги;
- иные платежи.

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в соответствии с методикой расчета по формуле:

$$П = С \times 0,4 : 12,$$

где:

П - размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения; С - кадастровая (рыночная) стоимость жилого помещения;

0,4 - годовая ставка платы за коммерческий наем, установленная в размере

45% от кадастровой (рыночной) стоимости жилого помещения;

12 - количество календарных месяцев года.

Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и перечисляется в бюджет городского округа Чехов.

4.3. Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством.

4.5. Наниматель жилого помещения вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги, независимо от факта пользования жилым помещением, ежемесячно в установленные сроки.

Приложение № 2 к постановлению
Главы администрации
Огоджинского сельсовета
от 16.01.2023 № 1

**Состав предоставления жилых помещений муниципального жилого
фонда Огоджинского сельсовета по договорам коммерческого найма
комиссии
при администрации Огоджинского сельсовета**

Председатель Комиссии:	Кудрявцев Алексей Анатольевич	Мастер ООО МП «Союз Эдал»
Секретарь Комиссии:	Кудрявцева Светлана Анатольевна	Помощник повара МБОУ «Огоджинская СОШ»
Члены Комиссии:	Гнатив Александр Васильевич	Начальник поста ГБУ «Селемджинский отряд противопожарной службу Амурской области»