|  |  |
| --- | --- |
|   | УТВЕРЖДЕНОрешением Собрания представителей Хасынского муниципального округаМагаданской областиот\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о жилищном фонде коммерческого использования, находящемся в собственности муниципального образования**

**«Хасынский муниципальный округ Магаданской области»**

**I. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о жилищном фонде коммерческого использования, находящемся в собственности муниципального образования «Хасынский муниципальный округ Магаданской области», (далее - Положение) разработано в целях реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью, обеспечения конституционных прав граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, упорядочения системы управления, эффективного и рационального использования жилых помещений, муниципального жилищного фонда.

1.2. Полномочия по заключению договоров коммерческого найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в собственности муниципального образования «Хасынский муниципальный округ Магаданской области», осуществляет Комитет по управлению муниципальным имуществом Хасынского муниципального округа Магаданской области (далее - Комитет).

**II.** **Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования**

2.1. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а так же исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования производится распоряжением Комитета с учетом решения Комиссии по предоставлению жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Хасынский муниципальный округ Магаданской области», (далее - Комиссия).

2.2. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены пустующие жилые помещения, свободные от прав третьих лиц.

2.3. Жилые помещения, предоставляемые по договорам коммерческого найма, не подлежат передаче в поднаем, приватизации, обмену, отчуждению и не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

2.4. Предоставление жилых помещений по договорам коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

**III. Порядок предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

3.1. Жилое помещение, входящее в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, предоставляется по договору коммерческого найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма) гражданам, имеющим среднедушевой доход не ниже прожиточного минимума в расчете на душу населения, установленного на территории Магаданской области.

3.2. Для получения жилого помещения по договору коммерческого найма в Комитет заявителем предоставляются следующие документы:

- заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

- документ, удостоверяющий личность (оригинал и копия);

- сведения о доходах за шесть последних календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления.

3.3. Комитет запрашивает следующие документы в рамках межведомственного информационного взаимодействия:

- документы, содержащие сведения о месте жительства, месте пребывания (справка с места регистрации - при наличии регистрации по месту жительства, месту пребывания).

Заявитель вправе по собственной инициативе приложить к заявлению документы, указанные в настоящем пункте.

Документы предоставляются на заявителя, а также на граждан, которые будут совместно с заявителем проживать в жилом помещении по договору коммерческого найма.

3.4. Заявитель может подать заявление лично, по почте или в форме электронного документа.

При личном обращении заявителя оригиналы и копии документов, указанных в [пункте 3.2](#Par64) предоставляются одновременно. Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется лицом, принимающим документы. При этом днем подачи заявления является дата регистрации поступления заявления в Комитет.

При направлении заявления по почте подпись гражданина и копии, прилагаемых к заявлению документов, указанных в [пункте 3.2](#Par64), должны быть заверены уполномоченными должностными лицами Территориальных отделов администрации Хасынского муниципального округа Магаданской области. При этом днем поступления заявления в Комитет считается день принятия заявления специалистом Комитета, на которого возложены обязанности по приему и учету входящей корреспонденции почтового отправления.

Заявление и документы, представляемые в форме электронных документов, подписываются в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» и статьями 21.1 и 21.2 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

3.5. Заявитель несет ответственность за достоверность и полноту представленных сведений и документов.

3.6. Заявление рассматривается на заседании Комиссии в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления с приложением необходимых документов, указанных в [пункте 3.2](#Par64) настоящего Положения, а также документов (содержащихся в них сведений), полученных в рамках межведомственного информационного взаимодействия, указанных в [пункте 3.3](#Par70) настоящего Положения.

3.7. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма производится на основании распоряжения Комитета по результатам рассмотрения заявления и прилагаемых документов, с учетом решения Комиссии. Распоряжения Комитета по управлению муниципальным имуществом принимается в срок не позднее 5 рабочих дней с даты принятия решения Комиссией.

3.8. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма может быть принято по следующим основаниям:

- заявитель не соответствует требованиям, предусмотренным [пунктом 3.1](#Par61) настоящего Положения;

- с заявителем ранее расторгнут договор коммерческого найма по основаниям, предусмотренным [пунктом 5.3](#Par114) настоящего Положения;

- в случае предоставления заявителем неполного пакета документов, предусмотренного [пунктом 3.2](#Par64) настоящего Положения.

- в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования отсутствуют свободные жилые помещения.

Отказ в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма оформляется протоколом решения Комиссии. Заявитель информируется об отказе в письменной форме с указанием причин отказа в течение трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения.

3.9. Заключение договора коммерческого найма производится между Комитетом и гражданином на основании распоряжения Комитета по управлению муниципальным имуществом о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в срок не более 5 рабочих дней с даты принятия распоряжения.

Фактическая передача жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется по акту приема-передачи, в срок не более пяти рабочих дней с даты заключения договора коммерческого найма.

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

3.11. Гражданам с их согласия может быть предоставлено жилое помещение, требующее капитального или текущего ремонта.

**IV. Правила пользования жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

4.1. Наниматель жилого помещения муниципального фонда коммерческого использования обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- обеспечивать сохранность жилого помещения;

- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласия наймодателя;

- своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и наем жилого помещения.

4.2. Оплата за жилое помещение, коммунальные услуги и наем жилого помещения производится на основании тарифов, утвержденных действующими нормативными правовыми актами, и производится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

4.3. В случае несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги наниматель обязан уплатить пени в размере и порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммерческий наем жилого помещения устанавливается Решением Собрания представителей Хасынского муниципального округа Магаданской области.

4.5. Плата за коммерческий наем жилых помещений зачисляется в бюджет муниципального образования «Хасынский муниципальный округ Магаданской области».

**V. Прекращение и расторжение договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

5.1. Договор коммерческого найма прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

5.2. Договор коммерческого найма может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению сторон.

5.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае:

- использования нанимателем или проживающими совместно с ним гражданами, за действия которых он отвечает жилого помещения не по назначению;

- разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или проживающими совместно с ним гражданами, за действия которых он отвечает;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей нанимателем или проживающими совместно с ним гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и (или) наем жилого помещения в течение более шести месяцев подряд.

5.4. При расторжении (прекращении действия) договора коммерческого найма граждане обязаны сняться с регистрационного учета и освободить занимаемое жилое помещение в течение 10 календарных дней.

Передача жилого помещения производится с составлением акта осмотра технического состояния жилого помещения, составляемого специалистом Комитета в присутствии заявителя.

**VI. Порядок учета и контроля использования жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма**

6.1. В целях обеспечения единого учета и формирования фонда жилых помещений, предоставляемых по договорам коммерческого найма, Комитет:

- ведет реестр жилых помещений, находящихся в жилищном фонде коммерческого использования;

- ведет учет граждан, проживающих в жилых помещениях жилищного фонда коммерческого использования;

- осуществляет текущий контроль сохранности и целевого использования жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования;

- осуществляет контроль своевременности и полноты внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги и наем жилого помещения.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_