Приложение 1

к решению Собрания депутатов

муниципального образования

поселок Ханымей

от «09» июня 2014 года № 99

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В
СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПОСЕЛОК ХАНЫМЕЙ, ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской
Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом
Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации
местного самоуправления в Российской, Федерации» и определяет порядок
предоставления жилых помещений, находящихся в собственности муниципального
образования поселок Ханымей, по договорам коммерческого найма.

**1. Общие положения**

1.1. Основные понятия и термины, используемые в настоящем Положении:

1. Договор коммерческого найма жилого помещения - договор, согласно которому Администрация муниципального образования поселок Ханымей (далее – Администрация поселка), обязуется предоставить гражданину жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем.
2. Объект договора коммерческого найма - изолированное жилое помещение
(комната, квартира), пригодное для проживания, благоустроенное, отвечающее
санитарным и иным нормам действующего законодательства, находящееся в собственности
муниципального образования поселок Ханымей (далее – поселок Ханымей), учитываемое в реестре муниципальной собственности поселка Ханымей.

1.2. Доходы, полученные от передачи жилых помещений, находящихся в собственности поселка Ханымей, по договорам коммерческого найма поступают в бюджет поселка Ханымей.

1.3. Жилые помещения, предоставленные по договорам коммерческого найма, подлежат внесению в реестр жилых помещений, предоставляемых по договорам коммерческого найма поселка Ханымей, который утверждается Главой муниципального образования поселок Ханымей (далее – Глава поселка).

**2. Порядок предоставления жилых помещений
по договорам коммерческого найма**

2.1. Право на получение жилых помещений по договорам коммерческого найма (далее – жилое помещение) имеют лица, не имеющие жилья на праве собственности или по договорам социального найма в поселке Ханымей:

* муниципальные служащие и депутаты органов местного самоуправления поселка Ханымей;
* работники органов местного самоуправления поселка Ханымей, не замещающие муниципальные должности;
* работники органов государственной власти, федеральных и государственных
учреждений и предприятий, расположенных на территории поселка Ханымей;
* работники муниципальных учреждений поселка Ханымей;
* работники общественных и религиозных организаций (объединений).

2.2. Лица, указанные в п. 2.1. настоящего Положения, заинтересованные в предоставлении жилого помещения, обращаются с соответствующим заявлением на имя Главы поселка к специалисту по жилищным вопросам.

2.3. К заявлению в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

* копия паспорта заявителя (с предъявлением подлинника);
* копии свидетельств о рождении и паспортов на всех членов семьи (с предъявлением подлинников);
* ходатайство руководителя организации, учреждения с места работы гражданина;
* копия трудовой книжки, заверенная по месту работы, службы;
* справка о зарегистрированных гражданах по месту регистрации;
* справки из Управления Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам об отсутствии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности на территории Ямало-Ненецкого автономного округа на каждого члена семьи (справки предоставляет специалист по жилищным вопросам Администрации МО п. Ханымей самостоятельно);
* справку от специалиста по жилищным вопросам Администрации поселка Ханымей, об отсутствии заключенных договоров социального найма с заявителем и членами его семьи (предоставляет специалист по жилищным вопросам Администрации МО п. Ханымей самостоятельно).
* справку из Департамента имущественных отношений муниципального образования Пуровский район об отсутствии земельного участка у заявителя и членов его семьи на строительство жилого дома, а при наличии земельного участка - акт о текущем состоянии строительства жилого дома из отдела архитектуры, градостроительства и земельного контроля Администрации поселка Ханымей (справку предоставляет специалист по жилищным вопросам Администрации МО п. Ханымей самостоятельно).
1. На основании представленного заявления (и прилагаемых документов), специалист по жилищным вопросам Администрации поселка в течение 30-ти рабочих дней готовит заключение о наличии (либо отсутствии) оснований (далее – заключение) для предоставления жилого помещения.
2. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения являются:
* обращение гражданина, не указанного в п. 2.1 настоящего Положения с заявлением о предоставлении жилого помещения;
* не предоставление или предоставление не в полном объеме документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Положения;
* наличие у заявителя и членов его семьи жилья в собственности
или по договору социального найма на территории поселка Ханымей;
* наличие 90% готовности жилого дома к вводу в эксплуатацию, на выделенном заявителю или членам его семьи земельном участке.

При наличии оснований для отказа в предоставлении заявителю жилого помещения, специалист по жилищным вопросам Администрации поселка, в течение 3-х рабочих дней после вынесенного заключения, направляет заявителю уведомление об отказе в предоставлении жилого помещения, подписанное Главой поселка, с указанием причины отказа.

2.6. В случае наличия оснований для предоставления заявителю жилого помещения, принимается муниципальный-правовой акт Администрации поселка о предоставлении жилого помещения.

**3. Договор коммерческого найма жилого помещения**

1. Основанием для вселения в жилое помещение является заключенный договор
коммерческого найма и подписанный акт приема-передачи жилого помещения.
2. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме между Администрацией поселка (далее - Наймодатель) и гражданином (далее - Наниматель), в соответствии с Приложением № 1.
3. По договору коммерческого найма жилое помещение предоставляется
Нанимателю в пользование за плату на срок до 5 лет.
4. После истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение в последний день срока действия договора коммерческого найма с подписанием акта приема-передачи жилого помещения.
5. Договор коммерческого найма может быть продлен путем подписания
Наймодателем и Нанимателем дополнительного соглашения к договору коммерческого найма жилого помещения, на основании заключения жилищного отдела Администрации поселка.
6. Основанием для продления договора коммерческого найма жилого помещения является заявление проживающего в данном жилом помещении Нанимателя. Заявление должно быть подано не позднее одного календарного месяца до окончания срока действия договора коммерческого найма жилого помещения.

К заявлению Нанимателя должны быть приложены документы, указанные в пункте 2.3. настоящего Положения, и справки, подтверждающие отсутствие у Нанимателя задолженности по договору коммерческого найма и коммунальным услугам.

3.7. Наниматель жилого помещения, вправе в любое время расторгнуть договор коммерческого найма, с предупреждением в письменной форме Наймодателя за десять календарных дней.

3.8. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию Наймодателя в следующих случаях:

* расторжение трудовых отношений, явившихся основанием для заключения, такого договора;
* невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за два месяца;
* разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем и членами его семьи;
* приобретение права собственности на жилое помещение Нанимателем или членами его семьи, а также предоставление Нанимателю и членам его семьи жилого помещения по договору социального найма.

3.9. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию любой из сторон договора в следующих случаях:

* если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
* в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

3.10. Если Наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя и членов его семьи о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей, виновные граждане по требованию Наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

3.11. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и члены его семьи, проживающие в жилом помещении, подлежат выселению из жилого помещения.

3.12. Переход права собственности на занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного Нанимателем.

3.13. Наниматель не имеет право производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

3.14. Наниматель жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения и передавать его в поднаем.

3.15. Плата за коммерческий наем жилого помещения осуществляется Нанимателем согласно договору коммерческого найма

3.16. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении, в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, находящегося в собственности поселка Ханымей.

* Наймодатель один раз в год, не позднее первого марта текущего года, производит перерасчет платы за коммерческий наем жилого помещения, после чего стороны заключают дополнительное соглашение к договору коммерческого найма жилого помещения.

3.18. Плата за коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения, включает в себя:

* плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);
* плату за содержание и ремонт жилого помещения;
* плату за коммунальные услуги.

3.19. 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.

3.20. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.21. Расчет платежей Нанимателю за коммунальные услуги производится с учетом льгот, установленных действующим законодательством для определенных категорий граждан. Плата за коммерческий наем жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

3.22. Предоставление субсидий на оплату коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа.

**4. Заключительные положения**

1. Все вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в
соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации и Ямало-Ненецкого автономного округа.