**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЕРМОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**УБИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

(четвертого созыва)

**Р Е Ш Е Н И Е**

двадцать восьмой сессии

с.Ермолаевка

29.09.2014 № 176

Об утверждении Положения о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области

В целях совершенствования управления имуществом, находящимся в собственности Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь пунктом 11 статьи 19 Устава Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области

Совет депутатов Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области.

2. Решение вступает в силу со дня его опубликования.

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области по бюджетной, социальной политике, торговли, здравоохранению, образованию, культуре, благоустройству (Репин Ю.А.).

Глава Ермолаевского сельсовета

Убинского района Новосибирской области А.Н. Пасевич

Председатель Совета депутатов

Ермолаевского сельсовета

Убинского района Новосибирской области А.Н. Пасевич

УТВЕРЖДЕНО

решением двадцать восьмой сессии

Совета депутатов Ермолаевского сельсовета

Убинского района Новосибирской области

четвертого созыва

от 29.09.2014 № 176

**ПОЛОЖЕНИЕ**

о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.2. Положение определяет порядок, сроки и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области (далее – муниципальный жилищный фонд коммерческого использования).

1.3. Положение не распространяется на муниципальный специализированный жилищный фонд Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области.

**2. Порядок и условия предоставления жилых**

**помещений муниципального жилищного фонда коммерческого**

**использования Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области**

2.1. В соответствии с настоящим Положением жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются в порядке очередности следующим категориям граждан:

работающие в сельскохозяйственном производственном кооперативе «Колхоз им.Ленина», расположенном на территории Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области и нуждающиеся в жилом помещении.

2.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования могут быть переданы в оперативное управление или хозяйственное ведение муниципальным учреждениям, муниципальным предприятиям Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области (далее - Ермолаевский сельсовет) на основании распоряжения администрации Ермолаевского сельсовета Убинского района Новосибирской области (далее - администрация Ермолаевского сельсовета).

Муниципальное учреждение Ермолаевского сельсовета может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

2.3. Гражданин (далее – наниматель) заинтересованный в заключение договора найма, обращается с заявлением о предоставлении жилого помещения по договору найма в администрацию Ермолаевского сельсовета.

С заявлением представляются следующие документы:

документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи;

документы, удостоверяющие личность и подтверждающие полномочия представителя заявителя (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя);

ходатайство от Председателя СПК «Колхоз им.Ленина» о предоставлении жилой площади гражданину, нуждающемуся в ее предоставлении;

документ о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (в случае если заявитель обратился с просьбой о заключении договора найма на новый срок).

2.4. Нанимателям жилая площадь предоставляется на основании постановления администрации Ермолаевского сельсовета по рекомендации комиссии по жилищным вопросам администрации Ермолаевского сельсовета.

2.5. С гражданами заключается договор коммерческого найма по форме, утвержденной постановлением администрации Ермолаевского сельсовета. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

2.6. Полномочия на заключение договора коммерческого найма осуществляет администрация Ермолаевского сельсовета, а также муниципальное учреждение, муниципальное предприятие Ермолаевского сельсовета, на праве хозяйственного ведения или оперативного управления которого закреплено жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее по тексту - Наймодатель).

2.7. По договору коммерческого найма Наймодатель обязуется за плату предоставить нанимателю жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением.

Договор коммерческого найма является основанием для вселения в жилое помещение и регистрации по месту жительства нанимателя и граждан, постоянно проживающих с ним.

2.8. К договору коммерческого найма, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются условия, предусмотренные подпунктами 2.10, [2.13](file:///C:\Documents%20and%20Settings\admin.D-98B1F879BE424\Рабочий%20стол\комерческ%20жилье\решение%20№228.doc#Par73) настоящего Положения.

2.9. Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования в виде квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям.

2.10. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан, кроме случаев вселения несовершеннолетних, производится с согласия Наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, при условии соблюдения требований жилищного законодательства.

2.11. Наймодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, которые были оговорены при заключении договора коммерческого найма, либо были заранее известны нанимателю, либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора. Передача жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения, подписанного сторонами договора.

2.12. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма не влечет передачу нанимателю права собственности на занимаемое жилое помещение.

2.13. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением Наймодателя вправе вселить временных жильцов, при этом срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев.

2.14. Наниматель не вправе производить перепланировку и реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя.

2.15. Наниматель не вправе бронировать и приватизировать жилое помещение муниципального фонда коммерческого найма.

**3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги**

3.1. Наниматель обязан в установленные договором сроки вносить плату за пользование жилым помещением, а также своевременно оплачивать коммунальные услуги поставщикам услуг в порядке, предусмотренном статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Размер платы за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма устанавливается постановлением администрации Ермолаевского сельсовета.

3.3. Средства, получаемые за жилое помещение, поступают в бюджет Ермолаевского сельсовета.

3.4. Размер платы за пользование жилым помещением может быть изменен Наймодателем в одностороннем порядке в соответствии с договором, но не чаще чем один раз в год.

3.5. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.6. Если наниматель своевременно не возвратил жилое помещение, Наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за пользование жилым помещением за время просрочки.

**4**. **Изменение и расторжение договора**

**коммерческого найма**

4.1. Изменение и расторжение договора коммерческого найма возможны с согласия Наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих.

4.2. Наниматель жилого помещения с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, вправе в любое время расторгнуть договор коммерческого найма в письменной форме, предупредив Наймодателя.

4.3. Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок, если договор заключен на срок, превышающий один год.

4.4. Договор коммерческого найма, может быть, расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- использования нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения не по назначению, несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем и другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- систематического нарушения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, прав и интересов соседей, несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

- невнесения нанимателем платы за пользование жилым помещением за шесть месяцев, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- пользования жилым помещением с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- в иных случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

4.5. В случае расторжения договора коммерческого найма наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения на основании решения суда.