



**Администрация городского округа Сокольский
Нижегородской области**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от **16 августа 2016 года**

№ 304

Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Сокольский Нижегородской области

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 года № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Законом Нижегородской области от 07.09.2007 № 123-3 «О жилищной политике в Нижегородской области», Уставом городского округа Сокольский Нижегородской области и в целях рационального использования муниципального жилищного фонда администрация городского округа Сокольский постановляет:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Сокольский Нижегородской области по договору найма.

2. Управлению делами администрации городского округа Сокольский Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Сельская новь» и размещение на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Сокольский Нижегородской области в разделе «Постановления и распоряжения администрации городского округа Сокольский».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника Управления имущественных и земельных отношений городского округа Сокольский Нижегородской области В.Ю.Березнева.

Глава администрации

И.В.Бобров

Утвержден
постановлением администрации
городского округа Сокольский
Нижегородской области
от 16.08.2016 года № 304

**Положение
о порядке и условиях предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда коммерческого использования
городского округа Сокольский по договору найма**

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Сокольский по договору найма (далее – Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Законом Нижегородской области от 07.09.2007 № 123-З «О жилищной политике в Нижегородской области», Уставом городского округа Сокольский Нижегородской области и в целях рационального использования муниципального жилищного фонда администрация городского округа Сокольский.

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления гражданам по договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Сокольский (далее – договор найма).

1.3. По договору найма передаются жилые помещения, включенные в установленном порядке в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа Сокольский.

1.4. Жилые помещения, предоставляемые по договору найма, не подлежат передаче в поднаем, не подлежат отчуждению, обмену,

приватизации.

1.5. Жилая площадь по договору найма предоставляется без учета нормы предоставления площади жилого помещения.

1.6. Предоставление гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Сокольский осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

2. Формирование муниципального жилищного фонда коммерческого использования

2.1. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования включаются свободные жилые помещения, отвечающие следующим требованиям:

- находящиеся в муниципальной собственности городского округа Сокольский;
- изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан;
- свободные от прав третьих лиц;
- не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности.

2.2. Не допускается включение в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования жилых помещений, занятых по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения, расположенных в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

2.3. Принятие решений о включении (или исключении) жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования находится в исключительной компетенции администрации городского округа Сокольский Нижегородской области в лице Управления имущественных и

земельных отношений городского округа Сокольский (далее - уполномоченный орган).

Принятие решений о включении (или исключении) жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования осуществляется на основании обращений:

- органов государственной власти Нижегородской области и органов местного самоуправления городского округа Сокольский;

- государственных и муниципальных унитарных предприятий городского округа Сокольский, за которыми закреплен жилищный фонд городского округа Сокольский на праве хозяйственного ведения;

- государственных и муниципальных учреждений городского округа Сокольский, казенных предприятий городского округа Сокольский, за которыми закреплен жилищный фонд городского округа Сокольский на праве оперативного управления.

Принятие решений о включении (или исключении) жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования рассматривается уполномоченным органом самостоятельно.

2.4. Обращение на включение (или исключение) жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования (далее - заявка) подается в уполномоченный орган:

- органами государственной власти Нижегородской области и органами местного самоуправления городского округа Сокольский;

- государственными и муниципальными унитарными предприятиями Нижегородской области в отношении жилых помещений, закрепленных за ними на праве хозяйственного ведения;

- государственными и муниципальными учреждениями Нижегородской области, казенными предприятиями Нижегородской области в отношении жилых помещений, закрепленных за ними на праве оперативного управления.

2.5. В обращении указываются:

- вид жилого помещения;

- общая площадь жилого помещения;
- местонахождение жилого помещения;
- номер на поэтажном плане в соответствии с кадастровым паспортом жилого помещения (в случае если предметом заявки является квартира, часть квартиры, часть жилого дома, комната);
- предложение о включении (или об исключении) жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также о целях дальнейшего использования данного жилого помещения.

2.6. К обращению прилагаются:

- выписка из реестра муниципальной собственности;
- копия документа, подтверждающего, что жилое помещение находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении;
- копия кадастрового паспорта жилого помещения;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающая отсутствие обременений прав на жилое помещение, выдаваемая управлением Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области;
- копия финансового лицевого счета или выписка из домовой книги (при наличии).

2.7. Обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в уполномоченный орган.

2.8. Обращение, поданное с нарушением требований пунктов 2.5 и 2.6 настоящего Положения, подлежит возврату Заявителю в течение 10 дней со дня его регистрации в уполномоченном органе.

2.9. Срок рассмотрения обращения не должен превышать 30 дней со дня его регистрации в уполномоченном органе.

2.10. По результатам рассмотрения обращения уполномоченный орган принимает одно из следующих решений:

- принимает правовой акт о включении (или исключении) указанного в заявке жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого

использования;

- в письменной форме уведомляет заявителя об отказе во включении (или исключении) жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования с указанием оснований такого отказа.

2.11. Основаниями для отказа во включении (или исключении) жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования являются:

- предоставление жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма специализированных жилых помещений, договорам безвозмездного пользования, иным договорам или обременение иными правами;

- необходимость использования жилого помещения, относящегося к определенному виду муниципального жилищного фонда городского округа Сокольский, в соответствии с его целевым назначением;

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

2.12. Администрация городского округа Сокольский ведет реестр жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Ответственным за ведение реестра жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, - Управление имущественных и земельных отношений городского округа Сокольский Нижегородской области.

3. Категории граждан, имеющих право на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Сокольский по договору найма

3.1. Жилое помещение по договору найма может быть предоставлено следующим категориям граждан:

3.2. Зарегистрированным по месту жительства и проживавшим в жилом

помещении, расположенном на территории городского округа Сокольский Нижегородской области, которое стало непригодным для проживания в результате пожара или иных чрезвычайных обстоятельств, при условии, что такое помещение является у гражданина и членов его семьи единственным жилым помещением на территории городского округа Сокольский Нижегородской области (при отсутствии в границах населенного пункта по месту нахождения помещения, признанного непригодным для проживания, свободных жилых помещений муниципального маневренного жилищного фонда городского округа Сокольский).

3.3. Работникам территориальных органов федеральных органов исполнительной власти, правоохранительных органов, расположенных на территории городского округа Сокольский, законодательных органов и органов исполнительной власти Нижегородской области.

3.4. Работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию, содержание и ремонт муниципальных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, благоустройства, освещения и озеленения.

3.5. Лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, включенным в список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Сокольский Нижегородской области (при отсутствии жилых помещений специализированного жилищного фонда городского округа Сокольский).

3.6. Работникам органов государственной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, а также иным гражданам на основании решения администрации городского округа Сокольский, принимаемого в форме постановления.

3.7. Гражданам, попавшим в тяжелую жизненную ситуацию в результате чрезвычайных обстоятельств и не имеющим жилья на территории городского округа Сокольский. К не имеющим жилья на территории городского округа

Сокольский Нижегородской области относятся граждане и члены их семьи, не имеющие на территории городского округа Сокольский Нижегородской области жилого помещения (доли жилого помещения) на праве собственности или по договору социального найма или найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

4. Порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Сокольский

4.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам исходя из имеющихся свободных жилых помещений в состоянии, пригодном для проживания.

4.2. Решение о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования принимается администрацией городского округа Сокольский при наличии конкретного жилого помещения на основании заявлений граждан.

Заявление подписывается всеми дееспособными членами семьи гражданина (в том числе временно отсутствующими), желающими получить жилое помещение по договору найма.

4.3. К заявлению граждане прилагают следующие документы:

- копии паспортов гражданина и членов его семьи в возрасте старше 14 лет, которые будут проживать вместе с ним;
- копии документов, подтверждающих родственные отношения гражданина и членов его семьи (свидетельство о заключении брака, свидетельство о рождении и другие документы);
- справку органа технической инвентаризации от отсутствия (наличия) жилых помещений на праве собственности у гражданина и членов его семьи;
- выписку из лицевого счета и (или) домовой книги по месту регистрации гражданина и членов его семьи;
- выписку из трудовой книжки, заверенную в установленном порядке по

месту работы, - для граждан, указанных в пунктах 3.3, 3.4, 3.6 настоящего Положения;

- справку органа опеки и попечительства о включении гражданина в список детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями на территории городского округа Сокольский Нижегородской области,- для граждан, указанных в пункте 3.5 настоящего Положения;

- справку о пожаре или ином чрезвычайном обстоятельстве – для граждан, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения.

4.4. Заявления граждан о предоставлении жилого помещения по договору найма и документы, предусмотренные пунктом 4.3 настоящего Положения, представляются на рассмотрение комиссии по жилищным вопросам администрации городского округа Сокольский Нижегородской области (далее - Комиссия), которая рассматривает заявления не позднее 30 календарных дней со дня их представления.

4.5. В исключительных случаях, а также в случае необходимости направления запроса о представлении документов и материалов, необходимых для рассмотрения заявления, руководитель уполномоченного органа либо уполномоченное на то лицо вправе продлить срок рассмотрения заявления не более чем на тридцать календарных дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения гражданина, направившего заявление, не позднее чем за два дня до истечения срока рассмотрения заявления.

4.6. С учетом предложений Комиссии администрация городского округа Сокольский Нижегородской области издает постановление о предоставлении жилого помещения по договору найма с указанием срока, на который заключается договор найма, либо об отказе в его предоставлении, выписка из которого направляется гражданину в 5-дневный срок со дня его издания.

4.7. Договор найма заключается на срок не более 1 года. В отдельных случаях по решению администрации городского округа Сокольский договор

найма может быть заключен на срок свыше 1 года, но не более чем на 5 лет.

4.8. На основании решения администрации городского округа Сокольский о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Управление имущественных и земельных отношений городского округа Сокольский заключает с гражданами договоры найма.

Договор найма является основанием для вселения в жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

4.9. Гражданин обязан заключить договор найма в течение 14 календарных дней с момента принятия постановления администрации городского округа Сокольский Нижегородской области о предоставлении ему жилого помещения.

При отсутствии уважительной причины для заключения договора найма в установленный срок постановление администрации городского округа о предоставлении жилого помещения подлежит отмене.

4.10. Договор найма заключается в простой письменной форме с указанием в нем членов семьи нанимателя, которые будут постоянно проживать с ним.

4.11. Права, обязанности, ответственность сторон, плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги, условия прекращения и расторжения устанавливаются договором найма.

4.12. Пользование жилым помещением нанимателем и членами его семьи осуществляется в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации, требованиями правил и норм эксплуатации жилищного фонда.

4.13. Регистрация нанимателя и членов его семьи в жилом помещении, предоставленном по договору найма, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.14. Наниматель не вправе без согласия наймодателя вселять в жилое помещение, предоставленное по договору найма, лиц, не указанных в договоре.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение договора найма в части необходимости указания в договоре нового члена семьи нанимателя.

Лица, вселенные в жилое помещение с согласия наймодателя в качестве проживающих граждан, приобретают равные с нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением.

4.15. Договор найма сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя.

5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

5.1. Наниматель вносит плату за жилое помещение, предоставленное по договору найма (далее - плата за жилое помещение), и плату за коммунальные услуги в сроки, определенные договором найма.

5.2. Плата за жилое помещение включает в себя:

- плату за наем жилого помещения.
- плату за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

6. Изменение, прекращение и расторжение договора найма. Ответственность сторон.

6.1. Договор найма может быть изменен, прекращен или расторгнут по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также настоящим Положением.

6.2. Договор найма до истечения срока его действия расторгается в установленном порядке в случаях:

- использования нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;
- если наниматель систематически нарушает (полностью или частично) обязательства по договору найма;

- принятия органом местного самоуправления в установленном порядке решения о сносе дома, в котором расположено переданное по договору найма жилое помещение;

- если наниматель и (или) члены его семьи произвели самовольную перепланировку и (или) переоборудование жилого помещения;

- предоставления нанимателю и (или) кому-либо из членов его семьи жилого помещения по договорам социального найма или найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- получения гражданином и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения;

- если наниматель и (или) кто-либо из членов семьи приобрели в собственность жилое помещение (долю жилого помещения);

- если жилое помещение, переданное по договору найма, перестает быть пригодным для постоянного проживания;

- смерти или выезда нанимателя, за исключением случая, когда кто-либо из членов семьи нанимателя имеет право на предоставление жилого помещения в соответствии с настоящим Положением.

6.3. При досрочном прекращении или окончании срока договора найма наниматель обязан в течение пяти рабочих дней с момента расторжения или прекращения договора найма передать наймодателю по акту приема-передачи занимаемое жилое помещение в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, а также оплатить ему стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

6.4. В случае если наниматель возвратил жилое помещение несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за пользование жилым помещением за все время просрочки.

6.5. При нарушении нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи

договора найма и (или) правил пользования жилым помещением в соответствии с действующим законодательством указанные лица обязаны возместить наймодателю в установленном законом порядке возникшие при этом убытки.