***ПРОЕКТ***

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**КАМЧАТСКИЙ КРАЙ**

**ЕЛИЗОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**НИКОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

 *от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года № \_\_\_\_\_*

 *\_\_\_\_- я сессия 4 созыва*

 *с. Николаевка*

 ***«Об утверждении Порядка предоставления гражданам***

***жилых помещений муниципального жилищного фонда***

***коммерческого использования Николаевского***

***сельского поселения Елизовского муниципального***

***района Камчатского края»***

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19, статьей 91.16 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь [статьями 650](http://docs.cntd.ru/document/9027703) - [655](http://docs.cntd.ru/document/9027703), [673](http://docs.cntd.ru/document/9027703) - [688 Гражданского кодекса Российской Федерации,](http://docs.cntd.ru/document/9027703) [статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Николаевского сельского поселения, Решением «О Порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Николаевского сельского поселения» от 30.10.2020 № 19-нд, принятым Решением Собранием депутатов Николаевского сельского поселения от 28.10.2020 № 10,

#

# Собрание депутатов Николаевского сельского поселения

 **РЕШИЛО:**

1. Утвердить Порядок предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Николаевского сельского поселения согласно приложению.

 2. Направить данное Решение главе Николаевского сельского поселения для обнародования и размещения на официальном сайте исполнительных органов государственной власти Камчатского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www:kamchatka.gov.ru в разделе «Местное самоуправление», «Сельские поселения», страница «Николаевское сельское поселение».

 3. Настоящее Решение вступает в силу после дня его официального обнародования.

Председатель Собрания депутатов

Николаевского сельского поселения Ю.В. Егоров

*Приложение*

*к Решению Собрания депутатов*

*Николаевского сельского поселения*

*от \_\_\_. \_\_\_. 2021 № \_\_\_ - нд*

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ**

**«Порядок предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования** **Николаевского сельского поселения Елизовского муниципального района Камчатского края»**

*Принято Решением Собрания депутатов Николаевского сельского поселения № \_\_\_от \_\_\_. \_\_\_. 2021 года*

1. Порядок предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - Порядок) разработан в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 19, ст. 91.16 Жилищного кодекса Российской Федерации, Уставом Николаевского сельского поселения, Решением «О Порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Николаевского сельского поселения» от 30.10.2020 № 19-нд, принятым Решением Собранием депутатов Николаевского сельского поселения от 28.10.2020 № 10.

2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам социального найма предоставляются во временное владение и пользование за плату для проживания гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий в порядке, установленном статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации:

2.1. не являющимся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории Николаевского сельского поселения, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, договорам найма специализированного жилищного фонда или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилищного фонда либо собственниками жилых помещений, расположенных на территории Николаевского сельского поселения, или членами семьи собственника жилого помещения;

2.2. являющимся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории Николаевского сельского поселения, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо членами семьи собственника жилых помещений, расположенных на территории Николаевского сельского поселения, обеспеченных общей площадью жилого помещения на 1 члена семьи менее учетной нормы;

2.3. состоящим на учете гражданам в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма на территории Николаевского сельского поселения;

2.4. проживающим в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

2.5. являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

 4. Предоставление гражданам жилого помещения на условиях договора коммерческого найма не является основанием для исключения их из очереди нуждающихся в получении жилья на условиях социального найма.

5. Граждане, указанные в [пункте 2](#P76) настоящего Порядка (далее - заявители), обращаются с заявлением о заключении договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - заявление) в Отдел финансово-экономических, имущественных и земельных отношений администрации Николаевского сельского поселения - муниципальное казенное учреждение (далее - Финотдел) по адресу: 684032, с. Николаевка, улица Елизовская, дом 7, кабинет 1 (часы приема: понедельник – четверг с 08.30 до 18.00 часов, перерыв с 13.00 до 14.00 часов, пятница с 08.30 до 14.30 часов).

В заявлении указывается адрес жилого помещения, в отношении которого заявитель желает заключить договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор), срок, на который он желает заключить договор (не более 3 лет), а также члены семьи заявителя.

Жилое помещение, в отношении которого заявитель желает заключить договор, выбирается заявителем из перечня жилых помещений, отнесенных к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, который в соответствии с Порядком формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования, утвержденным постановлением администрации Николаевского сельского поселения, находится в Финотделе.

6. Заявители с заявлением представляют следующие документы:

6.1. документ, удостоверяющий личность заявителя и членов его семьи, в том числе свидетельство о рождении членов семьи заявителя, документы, подтверждающие состав семьи (свидетельства о заключении брака, свидетельства о расторжении брака, решения об усыновлении (удочерении), судебные решения о признании членом семьи и т.д.);

6.2. документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, оформленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;

6.3. выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о правах заявителя и членов его семьи на имеющиеся у них объекты недвижимого имущества на территории Николаевского сельского поселения, в том числе на ранее существовавшие фамилию, имя, отчество в случае их изменения, полученную не ранее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты подачи заявления;

6.4. копия домовой книги или копия поквартирной карточки заявителя и членов его семьи с мест их регистрации, для заявителей, зарегистрированных на территории Николаевского сельского поселения;

6.5. для граждан, являющихся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории Николаевского сельского поселения, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками или членами семьи собственника жилых помещений, расположенных на территории Николаевского сельского поселения и обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы, установленной решением Собрания депутатов Николаевского сельского поселения, копия договора социального найма (договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования), выписка из ЕГРН на жилое помещение или копия свидетельства о государственной регистрации права собственности (для собственников);

6.6. для граждан, не являющихся нанимателями жилых помещений, расположенных на территории Николаевского сельского поселения, по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений Николаевского сельского поселения, договор найма, аренды жилого помещения (предоставляется для граждан, зарегистрированных на территории Николаевского сельского поселения).

7. Срок рассмотрения заявления и документов составляет 30 (тридцать) календарных дней со дня регистрации заявления и осуществляется в порядке их поступления. Результатом рассмотрения заявления является направление заявителю предложения (оферты) о заключении договора, с проектом договора, или уведомления об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

8. Специалист Финотдела (далее - Специалист) в течение 10 (десять) календарных дней со дня регистрации заявления устанавливает наличие оснований для предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - жилые помещения коммерческого использования) или оснований для отказа в предоставлении жилых помещений, в соответствии с [9](#P92) настоящего Порядка.

В случае наличия оснований для заключения договора, Специалист в течение 5 (пять) календарных дней со дня истечения срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, готовит проект постановления администрации Николаевского сельского поселения о предоставлении жилого помещения муниципального жилого фонда коммерческого использования (далее - постановление) и направляет его на подпись главе Николаевского сельского поселения.

Срок подписания постановления главой Николаевского сельского поселения составляет 7 (семь) календарных дней.

В случае наличия оснований для отказа в предоставлении жилого помещения, предусмотренных [9](#P92) настоящего Порядка, Специалист готовит уведомление об отказе в предоставлении жилого помещения, которое подписывается руководителем Финотдела и направляется заявителю в течение 15 (пятнадцать) календарных дней со дня истечения срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта.

В течение 5 (пять) календарных дней после издания постановления специалист готовит предложение (оферту) о заключении договора и проект договора, которые подписываются руководителем Финотдела и направляются заявителю по адресу указанному в заявлении.

9. Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования:

9.1. договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в письменной форме Финотделом на основании постановления о предоставлении такого помещения. В договоре коммерческого найма указываются граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем, указанные в постановлении о предоставлении такого помещения (если жилое помещение предоставлено на срок более года).

9.2. договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящим Положением на срок, указанный в постановлении о предоставлении такого помещения.

9.3. круг прав и обязанностей сторон (наймодателя и нанимателя) определяется гражданским и жилищным законодательством, Правилами пользования жилыми помещениями, настоящим Положением и договором коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

9.4. размер платы за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма (плата за наем) устанавливается в соответствии с Методикой расчета ежемесячной платы за пользование жилым помещением (платы за наем), предоставляемым нанимателям по договору коммерческого найма, утверждаемой постановлением администрации Николаевского сельского поселения.

Величина платы за пользование жилым помещением (платы за наем) рассчитывается Финотделом исходя из общей площади жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма. Размер отражается в договоре коммерческого найма.

Наниматели жилых помещений по договору коммерческого найма вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на уровне, определенном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, либо на уровне, установленном администрацией Николаевского сельского поселения по результатам проведенного открытого конкурса по выбору управляющей организации.

Размер платы за коммунальные услуги по договору коммерческого найма рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти Камчатского края.

В многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем, плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги вносится на расчетный счет управляющей организации.

9.5. Фактическая передача жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения. Прием-передача жилого помещения осуществляется с участием представителей Наймодателя и Нанимателя. Обязательства по договору коммерческого найма возникают с момента подписания сторонами акта приема-передачи жилого помещения. Уклонение от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договором коммерческого найма жилого помещения, рассматривается как отказ от принятия данного жилого помещения.

9.6. Жилые помещения, предоставленные по договору коммерческого найма, не подлежат обмену и приватизации.

 10. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования является:

10.1. не предоставление заявителем в день подачи заявления документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка;

10.2 если заявитель не относится к указанным в [пункте 2](#P76) настоящего Порядка категориям граждан, которым может быть предложено жилое помещение коммерческого использования;

10.3 в случае, если выбранное жилое помещение предоставлено другим гражданам по договору;

 10.4. наличие у граждан, являющимся нанимателями и (или) членами семьи нанимателя жилых помещений, договора социального найма жилого помещения на территории Николаевского сельского поселения и обеспеченных общей площадью жилого помещения на одного члена семьи более учетной нормы;

 10.5. наличие у граждан, являющимся нанимателями и (или) членами семьи нанимателя жилых помещений, договора найма специализированных жилых помещений на территории Николаевского сельского поселения;

 10.6. наличие у граждан, являющимся собственниками и (или) членами семьи собственника, в собственности жилых помещений на территории Елизовского городского поселения.

 10.7. отсутствие муниципальных жилых помещений, отнесенных к жилищному фонду коммерческого использования.

11. Неполучение от заявителя ответа в течение 10 (десять) календарных дней со дня получения предложения (оферты) о заключении договора и проекта договора, считается отказом заявителя от заключения договора.

12. Отказ заявителя от предложенного жилого помещения коммерческого использования, и (или) принятие решения об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по основаниям, установленным [9](#P92) настоящего Порядка, не лишает заявителя права на повторное обращение.

13. Расторжение и прекращение договора аренды и договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования осуществляется по основаниям и в порядке, определяемым законодательством Российской Федерации.

 14. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования:

14.1. Финотдел осуществляет учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования и контроль за использованием жилых помещений по назначению; своевременностью и полнотой поступления платы по договорам; выполнением иных условий договоров.

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального обнародования.

Глава Николаевского

сельского поселения В.И. Никифоров

**Пояснительная записка**

**к проекту муниципального правового акта – «Порядок предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования** **Николаевского сельского поселения Елизовского муниципального района Камчатского края»**

Данный проект разработан в целях определения порядка создания, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Николаевского сельского поселения Елизовского муниципального района Камчатского края.

**Правовое обоснование**

**к проекту муниципального правового акта - «Порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования Николаевского сельского поселения Елизовского муниципального района Камчатского края»**

#  Проект Решения разработан в соответствии с [Гражданским кодексом Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.06.2021),](http://docs.cntd.ru/document/9027703) Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Николаевского сельского поселения, Решением «О Порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Николаевского сельского поселения» от 30.10.2020 № 19-нд, принятым Решением Собранием депутатов Николаевского сельского поселения от 28.10.2020 № 10.

**Финансово – экономическое обоснование**

**к проекту муниципального правового акта - Решение «О внесении изменений в Устав Николаевского сельского поселения Елизовского муниципального района Камчатского края»**

 Принятие проекта решения финансовых затрат не потребует.