26.10.2023 3683-па

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении Положения о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Тосненский муниципальный район Ленинградской области  |  |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Тосненский муниципальный район Ленинградской области администрация муниципального образования Тосненский район Ленинградской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Тосненский муниципальный район Ленинградской области (приложение).

2. Отделу жилищной политики комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области направить в сектор по взаимодействию с общественностью комитета по организационной работе, местному самоуправлению, межнациональным и межконфессиональным отношениям администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области настоящее постановление для опубликования и обнародования в порядке, установленном Уставом муниципального образования Тосненский муниципальный район Ленинградской области.

3. Сектору по взаимодействию с общественностью комитета по организационной работе, местному самоуправлению, межнациональным и межконфессиональным отношениям администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области опубликовать и обнародовать настоящее постановление в порядке, установленном Уставом муниципального образования Тосненский муниципальный район Ленинградской области.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области Горленко С.А.

Глава администрации А.Г. Клементьев

Конюшевская Оксана Николаевна, 8(81361) 33203

8 га

Приложение

к постановлению администрации

муниципального образования

Тосненский район Ленинградской области

 26.10.2023 3683-па от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

Положение

о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого

использования муниципального образования Тосненский муниципальный район

Ленинградской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Тосненский муниципальный район Ленинградской области (далее – Положение) регулирует порядок включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда, а также определяет процедуру предоставления жилого помещения указанного фонда муниципального образования Тосненский муниципальный район Ленинградской области.

1.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам на основании заключенного договора найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, на условиях возмездного пользования.

1.3. По договорам найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (далее – Договор) предоставляются исключительно жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования.

1.4. Объектом Договора может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, жилого дома либо его части, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации.

1.5. Жилые помещения, предоставляемые по Договору, не подлежат обмену, приватизации и передаче в поднаем.

2. Порядок включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключения жилого помещения из указанного фонда

2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется за счет свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда. В указанный жилищный фонд включаются жилые помещения, которые не могут быть предоставлены по договору социального найма.

2.2. Ранее предоставленные жилые помещения по договорам коммерческого найма подлежат включению в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

2.3. Жилое помещение не может быть включено в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования при наличии следующих оснований:

- жилое помещение предоставлено лицу по предусмотренным действующим законодательством основаниям;

- жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

- жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.4. Включение в жилищный фонд коммерческого использования жилых помещений не допускается, если они заняты по договорам социального найма, договорам найма специализированных жилых помещений, договорам безвозмездного пользования, иным договорам или обременены иными правами.

2.5. Основаниями исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования являются:

- жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

- жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

- жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.6. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании постановления администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области.

2.7. В целях принятия решения о включении жилого помещения, находящегося в собственности муниципального образования Тосненский район Ленинградской области, в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования отдел жилищной политики комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области (далее – Отдел) направляет главе администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области докладную (служебную) записку с приложением следующих документов:

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении жилого помещения;

- справка о том, что жилое помещение не предоставлено кому-либо по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, иным договорам;

- технический паспорт жилого помещения или краткую характеристику жилого помещения;

- акт обследования жилого помещения.

2.8. Для рассмотрения вопроса об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования Отдел представляет главе администрации муниципального образования Тосненский район Ленинградской области докладную (служебную) записку с приложением документов, подтверждающих возникновение перечисленных пунктом 2.4 настоящего Положения оснований для исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3. Условия заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда

коммерческого использования

3.1. Заключение договора найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в соответствии с порядком, установленным гражданским и жилищным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Положением.

3.2. Наймодателем жилого помещения по Договору является администрация муниципального образования Тосненский район Ленинградской области (далее – Администрация).

3.3. Договор заключается на срок, определенный Договором, но не более чем на 2 года.

3.4. По истечении срока Договора наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по Договору, имеет преимущественное право на заключение Договора на занимаемое жилое помещение на новый срок.

4. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма

4.1. Решение, в виде постановления администрации, о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по Договору принимается Администрацией по результатам рассмотрения заявления и прилагаемых к нему документов, указанных в п. 4.4 настоящего Положения, не позднее 20 дней со дня предоставления заявления с полным пакетом документов.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам в порядке очередности поступивших в Администрацию заявлений таких граждан.

4.2. Не позднее 5 рабочих дней со дня вынесения постановления о предоставлении жилого помещения гражданину Отдел направляет ему информацию о принятом решении путем индивидуального информирования в письменной форме.

4.3. Основанием для вселения в жилое помещение является Договор, заключенный между наймодателем и нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

4.4. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения по Договору гражданин предоставляет в Администрацию следующие документы:

- заявление, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи;

- копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи, которые будут проживать совместно с ним;

- копии документов, подтверждающих родственные отношения гражданина;

- сведения о регистрации;

- справку о наличии (отсутствии) права собственности на объекты недвижимого имущества, зарегистрированного до 1 января 1997 года на территории муниципального образования Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области.

Сведения из Росреестра о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и земельные участки на каждого члена семьи нанимателя запрашиваются в порядке межведомственного информационного взаимодействия Отделом.

Гражданин вправе предоставить сведения из Росреестра самостоятельно.

Заявление подается гражданином на имя главы Администрации в произвольной форме с указанием фамилии, имени, отчества заявителя, адреса места жительства (пребывания), контактного телефона, состава семьи.

Оснований для отказа в приеме документов не предусмотрено.

Днем подачи заявления считается день предоставления заявителем всех документов, необходимых для рассмотрения данного вопроса.

4.5. После поступления документов, указанных в пункте 4.4 настоящего Положения, специалист Отдела проверяет представленные документы. При условии соответствия представленных документов установленным требованиям и наличия свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, заявление с полным комплектом документов направляется для рассмотрения главе Администрации.

4.6. При положительном решении вопроса о предоставлении заявителю жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по Договору специалист Отдела подготавливает проект постановления Администрации.

4.7. После издания постановления Администрации в течение 5 рабочих дней готовится Договор и направляется гражданину письменное уведомление о необходимости в установленный срок прибыть для заключения Договора.

Договор коммерческого найма жилого помещения подписывается гражданином в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления гражданином.

4.8. В случае если произошли изменения в ранее предоставленных сведениях (изменились жилищные условия, состав семьи и так далее), гражданин обязан предоставить документы, подтверждающие изменения, в течение 30 календарных дней со дня произошедших изменений.

4.9. Регистрация Договоров ведется в Отделе в журнале учета договоров найма коммерческого использования.

4.10. Основаниями для отказа в предоставлении жилых помещений по договору коммерческого найма являются:

- наличие в собственности у гражданина и членов его семьи на территории Тосненского района жилых помещений;

- не предоставление указанных в пункте 4.4 настоящего Порядка документов;

- отсутствие свободных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

В случае отказа гражданину в предоставлении жилого помещения коммерческого использования, гражданин уведомляется Отделом путем индивидуального информирования в письменном виде через почтовую связь в течение 5 дней со дня принятия решения.

4.11. В случае отказа заявителя от подписания договора в срок, указанный в пункте 4.7 настоящего Положения, постановление Администрации о предоставлении этому заявителю по договору найма коммерческого использования жилого помещения подлежит отмене.

5. Заключительные положения

5.1. К правоотношениям, не урегулированным настоящим Положением, применяются нормы действующего законодательства.