**СОБРАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ**

**ЯГОДНИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**РЕШЕНИЕ**

|  |
| --- |
| **29.12.2015г. № 69** **п. Ягодное** |

**Об утверждении Положения «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ягоднинского городского округа» и Методики расчета платы за жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма и договору аренды**

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 14, 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, Собрание представителей Ягоднинского городского округа

РЕШИЛО:

1. Утвердить [Положение](#Par35) «О порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ягоднинского городского округа (приложение № 1 к настоящему решению).

2. Утвердить Методику расчета платы за жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма и договору аренды (приложение № 2 к настоящему решению).

3. Признать утратившими силу:

1) решение Собрания представителей поселка Дебин от 07.06.2006 года № 23 «Об утверждении положения о порядке предоставления жилых помещений по договору социального найма на территории МО п. Дебин»;

2) решение Собрания представителей поселка Бурхала от 08.07.2006 года № 33 «Об обеспечении малоимущих граждан, проживающих в п. Бурхала и нуждающихся в улучшении жилищных условий»;

3) решение Собрания представителей поселка Ягодное от 26.12.2006 года № 45 «Об утверждении Положения об отнесении граждан к категории малоимущих в целях признания нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам соцнайма»;

4) решение Собрания представителей поселка Дебин от 31.01.2007 года № 8 «Об утверждении положения «Об отнесении граждан к категории малоимущих в целях признания их нуждающимися в жилых помещениях по договорам социального найма»;

5) решение Собрания представителей поселка Дебин от 31.01.2007 года № 9 «Об утверждении положения «О порядке и условиях предоставления жилых помещений малоимущим гражданам, нуждающимся в жилом помещении по договорам социального найма»;

6) решение Собрания представителей поселка Бурхала от 08.02.2007 года № 9 «Об утверждении положения о порядке предоставления жилых помещений малоимущим гражданам, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма»;

7) решение Собрания представителей поселка Бурхала от 08.02.2007 года № 10 «Об утверждении положения об отнесении граждан к категории малоимущих в целях признания их нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма»;

8) решение Собрания представителей поселка Оротукан от 15.02.2007 года № 5 «О порядке установления размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма помещений муниципального жилищного фонда «поселок Оротукан»;

9) решение Собрания представителей поселка Дебин от 01.03.2007 года № 22 «Об утверждении положения «О порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда МО п. Дебин»;

10) решение Собрание представителей Ягоднинского района от 21.03.2007 года № 30 «Об утверждении положения о порядке предоставления служебных помещений специализированного жилищного фонда Ягоднинского муниципального района;

11) решение Собрания представителей поселка Бурхала от 15.06.2007 года № 31 «О внесении изменений в п. 3 Положения к Решению СП МО п. Бурхала «Об утверждении положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений малоимущим гражданам, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма»;

12) решение Собрания представителей поселка Оротукан от 30.03.2009 года № 15 «О принятии порядка сбора, использования и распределения платы за найм жилых помещений жилищного фонда муниципального образования поселок Оротукан»;

13) решение Собрания представителей поселка Ягодное от 19.06.2009 года № 46 «Об утверждении положения «О порядке и условиях осуществления обмена жилыми помещениями муниципального жилфонда МО «Поселок Ягодное», предоставленными по договорам соцнайма»;

14) решение Собрания представителей поселка Ягодное
от 26.12.2009 года № 99 «О Порядке и условиях предоставления жилых помещений по договору социального найма»;

15) решение Собрания представителей поселка Ягодное от 14.04.2010 года № 35 «Об утверждении положения «О порядке отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и порядке предоставления жилых помещений в специализированном жилищном фонде муниципального образования «поселок Ягодное»;

16) решение Собрания представителей Ягоднинского района от 02.09.2010 № 201 «О внесении изменений в Решение Ягоднинского районного Собрания представителей № З0 от 21.03.2007 года «Об утверждении Положения о порядке предоставления служебных помещении специализированного жилищного фонда Ягоднинского муниципального района»;

17) решение Собрания представителей поселка Оротукан от 09.02.2011 года № 8 «О внесении изменений и дополнений в решение Собрания представителей «О принятии порядка сбора, использования и распределения платы за найм жилых помещений жилищного фонда муниципального образования поселок Оротукан» №15 от 30 марта 2009 г.»;

18) решение Собрания представителей поселка Оротукан от 09.02.2011 года № 9 «Об установлении базового размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании поселок Оротукан»;

19) решение Собрания представителей поселка Оротукан от 30.12.2011 года № 39 «Об установлении базового размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании поселок Оротукан»;

20) решение Собрания представителей поселка Ягодное от 21.02.2013 года № 4 «Об утверждении Положения «О порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда гражданам при выселении из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, на территории муниципального образования «Поселок Ягодное»;

21) решение Собрания представителей поселка Дебин от 01.03.2013 года № 10 «Об утверждении Положения «О порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда МО «посёлок Дебин» по договору коммерческого найма»;

22) решение Собрания представителей Ягоднинского района от 31.05.2013 года № 76 «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО «Ягоднинский муниципальный район Магаданской области»;

23) решение Собрания представителей поселка Оротукан
от 25.12.2013 года № 30 «Об установлении базового размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании поселок Оротукан»;

24) решение Собрания представителей поселка Дебин от 01.04.2014 года № 10 «О внесении изменений в Решение Собрания представителей от 13.03.2013 г. № 27 «Об утверждении положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда МО «посёлок Дебин» по договору коммерческого найма»;

25) решение Собрания представителей поселка Оротукан
от 30.12.2014 года № 58 «Об установлении базового размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании поселок Оротукан»;

26) решение Собрания представителей поселка Синегорье
от 10.08.2015 года № 189 «Об утверждении Положения «О порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда МО «Посёлок Синегорье» по договору коммерческого найма»;

27) решение Собрания представителей поселка Оротукан от 26.08.2015 года № 31 «Об утверждении положения «О порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «поселок Оротукан» по договору коммерческого найма».

4. Опубликовать настоящее решение в газете «Северная правда» и разместить на официальном сайте www.yagodnoeadm.ru

**Глава Ягоднинского**

**городского округа П.Н. Страдомский**

|  |  |
| --- | --- |
| **Председатель** **Собрания представителей** **Ягоднинского городского округа Н.Б. Олейник**  |  |
|  |  |

|  |
| --- |
| Приложение № 1к решению Собрания представителей Ягоднинского городского округаот « 29 » декабря 2015 г. № 69 |

 **Положение**

**о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ягоднинского городского округа**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ягоднинского городского округа (далее - Положение) разработано в соответствии с [Конституцией Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9004937), [Гражданским кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9027690), [Жилищным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «[Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9033179)», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Магаданской области и Ягоднинского городского округа.

1.2. Положение определяет порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ягоднинского городского округа (далее - муниципальный жилищный фонд).

1.3. В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования;

- специализированный жилищный фонд (служебные жилые помещения, помещения маневренного фонда);

- жилищный фонд коммерческого использования.

 1.4. В состав муниципального жилищного фонда входят все жилые дома и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Ягоднинскому городскому округу, в том числе:

 - завершенные строительством или реконструированные за счет средств областного и местного бюджетов и принятые в эксплуатацию в установленном порядке;

 - перешедшие в собственность городского Ягоднинского городского округа в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

 - признанные жилыми помещениями после перевода нежилых помещений в жилые помещения в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

 1.5. Муниципальному образованию Ягоднинский городской округ, как собственнику, принадлежат права владения, пользования и распоряжения муниципальным жилищным фондом.

 1.6. От имени муниципального образования «Ягоднинский городской округ» права собственника в отношении муниципального жилищного фонда, в пределах предоставленных им полномочий осуществляют: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ягоднинского городского округа (далее – Комитет), Управление жилищного коммунального хозяйства администрации Ягоднинского городского округа (далее – Управление ЖКХ) (далее (уполномоченные органы).

 1.6.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ягоднинского городского округа является уполномоченным органом администрации Ягоднинского городского округа, осуществляющим действия, направленные на реализацию прав и обязанностей:

 - собственника служебного жилищного фонда в жилищных отношениях, в том числе по заключению, исполнению и расторжению договоров найма служебных жилых помещений;

- собственника жилищного фонда коммерческого использования в жилищных отношениях при предоставлении жилых помещения юридическим лицам, в том числе по заключению, исполнению и расторжению договоров аренды жилого помещения муниципального жилого фонда коммерческого использования.

1.6.2. Управление жилищного коммунального хозяйства администрации Ягоднинского городского округа является уполномоченным органом администрации Ягоднинского городского округа, осуществляющим действия, направленные на реализацию прав и обязанностей:

 - собственника жилищного фонда социального использования в жилищных отношениях, в том числе по заключению, исполнению и расторжению договоров социального найма жилых помещений, приватизации жилищного фонда социального использования;

 - собственника маневренного жилищного фонда в жилищных отношениях, в том числе по заключению, исполнению и расторжению договоров найма жилого помещения маневренного фонда;

 - собственника жилищного фонда коммерческого использования в жилищных отношениях при предоставлении жилых помещений физическим лицам, в том числе по заключению, исполнению и расторжению договоров коммерческого найма.

 1.7. Предложения на имя главы администрации Ягоднинского городского округа о включении жилого помещения в соответствующий жилищный фонд, об исключении жилого помещения из соответствующего жилищного фонда и о предоставлении жилого помещения физическому или юридическому лицу формируются Комитетом или Управлением ЖКХ в пределах установленных полномочий в соответствии с решениями жилищной комиссии муниципального образования «Ягоднинский городской округ» (далее - Комиссия), с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

 1.8. Включение жилого помещения в соответствующий жилищный фонд и (или) исключение жилого помещения из соответствующего жилищного фонда осуществляется на основании постановления администрации Ягоднинского городского округа.

 1.9. Жилые помещения муниципального жилищного фонда могут быть обменены, отчуждены, в том числе в порядке приватизации, в соответствии с действующим законодательством.

 1.10. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются по договорам, предусмотренным жилищным законодательством:

 1) договор социального найма жилого помещения;

 2) договор найма специализированного жилого помещения;

 3) договор найма служебного жилого помещения;

 4) договор найма жилого помещения коммерческого использования;

 5) договор аренды жилого помещения муниципального жилого фонда коммерческого использования;

 6) договор найма жилого помещения маневренного жилого фонда и иные формы предоставления жилых помещений предусмотренные жилищным законодательством РФ.

 1.11. Доходы от использования муниципального жилищного фонда являются средствами бюджета муниципального образования «Ягоднинский городской округ».

 1.12. Жилые помещения муниципального жилищного фонда подлежат обязательному учету в Реестре муниципального имущества Ягоднинского городского округа.

**2. Жилищный фонд социального использования**

2. 1. Порядок и условия предоставления жилых помещений, по договорам социального найма

 2.1.1. По договору социального найма предоставляется жилое помещение муниципального жилищного фонда Ягоднинского городского округа. Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в порядке и по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством Российской Федерации.

 Наймодателем по договору социального найма жилого помещения от имени муниципального образования «Ягоднинский городской округ» выступает Управление жилищного коммунального хозяйства администрации Ягоднинского городского округа.

 2.1.2. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются малоимущим гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

 Решение о признании гражданина малоимущим в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях принимается распоряжением администрации Ягоднинского городского округа, в порядке установленным Законом Магаданской области от 29.07.2005 года № 610-ОЗ «О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма» (далее - Законом Магаданской области от 29.07.2005 года № 610-ОЗ), с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, за 12 последних календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления (далее - расчетный период).

 2.1.3. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

 Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

 1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

 2) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в перечне, утвержденном постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 года № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире».

 2.1.4. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

 2.1.5. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - нуждающиеся в жилых помещениях):

 1) не являющиеся нанимателями жилых помещений 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 или членами семьи собственника жилого помещения;

 2) являющиеся нанимателями жилых помещений 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 или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

 3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

 4) являющиеся 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 Правительством Российской Федерации.

 2.1.6. 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.

 2.1.7. Граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

 2.1.8. Ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, осуществляется в порядке, установленном Законом Магаданской области от 29.07.2005 года № 610-ОЗ «О порядке ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма».

 2.1.9. Для принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях гражданин представляет в Управление ЖКХ либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг заявление о принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи гражданина, а также документы, подтверждающие их право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

 2.1.10. Форма заявления о принятии на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях и перечень документов, представляемых гражданином самостоятельно, а также документов, которые находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, запрашиваемых Управлением ЖКХ в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе, устанавливаются постановлением Правительства Магаданской области.

 Оригиналы и копии документов, обязанность по предоставлению которых возложена на заявителя, представляются одновременно. Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется должностным лицом, принимающим документы.

 2.1.11. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет принимается распоряжением администрации Ягоднинского городского округа по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет и представленных заявителем либо полученных в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов с учетом решения Комиссии не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления документов.

 В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр, срок принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в Управление ЖКХ.

 Распоряжение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет, выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения.

 В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр распоряжение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет, направляется в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем.

 2.1.12. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях ведется по единому списку (с разбивкой по населенным пунктам, расположенным на территории Ягоднинского городского округа). При рассмотрении заявлений с полным комплектом необходимых документов, поданных несколькими гражданами одновременно (в один день), их очередность определяется по времени подачи заявления.

 2.1.13. Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

 2.1.14. Право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений по договорам социального найма.

 В случае возникновения оснований предусмотренных статьей 56 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

 2.1.15. Управление ЖКХ ежегодно в период с 01 января по 01 апреля проводят перерегистрацию граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

 2.1.16. Управление ЖКХ каждые 3 года после принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в целях периодического повторного подтверждения их статуса как малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, проводят переоценку дохода и стоимости имущества гражданина, членов его семьи или одиноко проживающего гражданина в порядке, установленном Законом Магаданской области от 29.07.2005 года № 610-ОЗ.

 2.1.17. Управление ЖКХ обязано перед предоставлением жилого помещения проверить достоверность сведений, представленных гражданином, о доходе семьи и стоимости имущества для признания гражданина, членов его семьи или одиноко проживающего гражданина малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда за 2 расчетных периода, предшествующих выделению гражданину, членам его семьи или одиноко проживающему гражданину жилого помещения.

 2.1.18. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

 2.1.19. При совершении гражданином, членами его семьи или одиноко проживающим гражданином в течение пяти лет, предшествующих принятию решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, действий и гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению, общая площадь предоставляемого жилого помещения уменьшается на соответствующее количество квадратных метров общей площади жилья.

2.2. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения

 2.2.1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

 2.2.2. Норма предоставления устанавливается муниципальным правовым актом Ягоднинского городского округа в зависимости от достигнутого в муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

 2.2.3. Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

 2.2.4. Учетная норма устанавливается муниципальным правовым актом Ягоднинского городского округа. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной муниципальным правовым актом Ягоднинского городского округа.

2.3. Договор социального найма

 2.3.1. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании постановления администрации Ягоднинского округа. Постановление о предоставлении жилого помещения по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные постановления приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия.

 2.3.2. Постановление администрации Ягоднинского городского округа о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований жилищного законодательства с учетом решения Комиссии, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным постановлением.

 2.3.3. По договору социального найма жилое помещение предоставляется гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления. Предоставляемое по договору социального найма жилое помещение должно отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

 Жилое помещение по договору социального найма предоставляется на всех членов семьи, проживающих совместно, с учетом временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилое помещение.

 2.3.4. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма граждане обязаны освободить жилое помещение, ранее занимаемое по договору социального найма, за исключением случаев предоставления жилья в дополнение к имеющемуся. При отказе освободить ранее занимаемое жилое помещение граждане получают жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью жилого помещения, имеющегося до предоставления.

 2.3.5. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

 2.3.6. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в перечне, утвержденном постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 года № 378.

 2.3.7. По договору социального найма жилого помещения одна сторона - наймодатель обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом и договором социального найма данного жилого помещения.

 2.3.8. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании постановления администрации Ягоднинского городского округа. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

 Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством Российской Федерации.

 2.3.9. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

 2.3.10. Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

 2.3.11. Обмен жилыми помещениями предоставленными гражданам по договору социального найма, осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

 2.3.12. Заключение договора социального найма жилого помещения (внесение в него изменений) осуществляется без принятия постановления администрации Ягоднинского городского округа о предоставлении жилого помещения по договору социального найма в случаях, если:

 1) гражданин, проживающий в жилом помещении муниципального жилищного фонда на основании ордера на жилое помещение, желает заключить договор социального найма на занимаемое жилое помещение;

 2) наниматель жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма или на основании ордера на жилое помещение желает вселить в занимаемое им жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи;

 3) наниматель жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма или на основании ордера на жилое помещение, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, обращается с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого жилого помещения;

 4) граждане, проживающие в одной квартире муниципального жилищного фонда, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма или ордеров на жилое помещение и объединившиеся в одну семью, требуют заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений;

 5) дееспособный член семьи нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда по договору социального найма или на основании ордера на жилое помещение требует признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя (в том числе в случае смерти нанимателя), с согласия всех совершеннолетних членов семьи.

 2.3.13. Вопросы, касающиеся порядка и условий предоставления жилых помещений, по договорам социального найма на территории муниципального образования «Ягоднинский городской округ» не урегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**3. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования**

3.1. Коммерческий найм жилого фонда

3.1.1 Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а так же исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования производится постановлением администрации Ягоднинского городского округа с учетом решения Комиссии.

3.1.2. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены пустующие жилые помещения, свободные от прав третьих лиц.

 3.1.3. Наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования от имени муниципального образования «Ягоднинский городской округ» выступает Управление жилищного коммунального хозяйства администрации Ягоднинского городского округа.

3.2. Порядок и условия предоставления жилых помещений жилищного фонда

 коммерческого использования

3.2.1. Жилое помещение, входящее в жилищный фонд коммерческого использования, предоставляется по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее договор коммерческого найма) гражданам, имеющим среднедушевой доход не ниже прожиточного минимума в расчете на душу населения, установленного на территории Магаданской области, и соответствующим одному из следующих условий:

- не являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

- являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

3.2.2. Для получения жилого помещения по договору коммерческого найма в Управление ЖКХ заявителем предоставляются следующие документы:

- заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

- документ, удостоверяющий личность (оригинал и копия);

- сведения о доходах за шесть последних календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления;

- выписку из реестра учета объектов капитального строительства государственного учреждения «Магаданское областное управление технической инвентаризации», осуществлявшего государственную регистрацию прав до 25 января 2000 года;

- документы, содержащие сведения о месте жительства (домовая книга - в случае, если гражданин проживает в частном жилищном фонде).

3.2.3. Управление ЖКХ запрашивает следующие документы в рамках межведомственного информационного взаимодействия:

- документы, содержащие сведения о месте жительства, месте пребывания (справка с места регистрации - при наличии регистрации по месту жительства, месту пребывания);

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимого имущества;

- документ, подтверждающий наличие (отсутствие) права пользования жилым помещением на территории муниципального образования «Ягоднинский городской округ».

Заявитель вправе по собственной инициативе приложить к заявлению документы, указанные в настоящем пункте.

Документы предоставляются на заявителя, а также на граждан, которые будут совместно с заявителем проживать в жилом помещении по договору коммерческого найма.

3.2.4. Заявитель может подать заявление лично, по почте или в форме электронного документа.

При личном обращении заявителя оригиналы и копии документов, указанных в [пункте 3.2](#Par64).2 предоставляются одновременно. Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется лицом, принимающим документы. При этом днем подачи заявления является дата регистрации поступления заявления в Управление ЖКХ.

При направлении заявления по почте подпись гражданина и копии, прилагаемых к заявлению документов, указанных в [пункте 3.2](#Par64).2., должны быть заверены нотариально. При этом днем поступления заявления в Управление ЖКХ считается день принятия специалистом Управления ЖКХ, на которого возложены обязанности по приему и учету входящей корреспонденции почтового отправления.

Заявление и документы, представляемые в форме электронных документов, подписываются в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи» и статьями 21.1 и 21.2 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

3.2.5. Заявитель несет ответственность за достоверность и полноту представленных сведений и документов.

3.2.6. Заявление рассматривается на заседании Комиссии в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления с приложением необходимых документов, указанных в [пункте 3.2.2](#Par64) настоящего Положения, а также документов (содержащихся в них сведений), полученных в рамках межведомственного информационного взаимодействия, указанных в [пункте 3.2.3](#Par70). настоящего Положения.

3.2.7. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма производится на основании постановления администрации Ягоднинского городского округа по результатам рассмотрения заявления и прилагаемых документов с учетом решения Комиссии. Постановление администрации Ягоднинского городского округа принимается в срок не позднее 20 рабочих дней с даты принятия решения Комиссией.

3.2.8. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма может быть принято по следующим основаниям:

- заявитель и (или) граждане, которые будут проживать совместно с заявителем, не соответствуют требованиям, предусмотренным [пунктом 3.2.1](#Par61). настоящего Положения;

- с заявителем ранее расторгнут договор коммерческого найма по основаниям, предусмотренным [пунктом 3.5.6.](#Par114) настоящего Положения;

- в случае предоставления заявителем неполного пакета документов, предусмотренного [пунктом 3.2](#Par64).2. настоящего Положения;

- в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования отсутствуют свободные жилые помещения.

Отказ в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма оформляется протоколом решения Комиссии. Заявитель информируется об отказе в письменной форме с указанием причин отказа в течение трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения.

3.2.9. Заключение договора коммерческого найма производится между Управлением ЖКХ и гражданином на основании постановления администрации Ягоднинского городского округа о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в срок не более 10 рабочих дней с даты принятия постановления.

Фактическая передача жилого помещения по договору осуществляется в срок не более пяти рабочих дней с даты заключения договора коммерческого найма.

3.2.10. Гражданам с их согласия может быть предоставлено жилое помещение, требующее проведения капитального или текущего ремонта.

3.2.11. Регистрация граждан в жилом помещении, входящем в жилищный фонд коммерческого использования осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.3. Порядок и условия предоставления жилых помещений в аренду без проведения торгов

3.3.1. Жилое помещение, входящее в жилищный фонд коммерческого использования, предоставляется по договору аренды жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор аренды) юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям.

Арендодателем по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования от имени муниципального образования «Ягоднинский городской округ» выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ягоднинского городского округа.

3.3.2. Для получения жилого помещения по договору аренды в администрацию Ягоднинского городского округа предоставляются следующие документы:

- заявление о предоставлении жилого помещения по договору аренды с указанием характеристики и предполагаемого срока аренды жилого помещения коммерческого найма;

- документ, удостоверяющий личность (оригинал и копия) для индивидуального предпринимателя;

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

- копия приказа (решения) о назначении на должность руководителя;

- банковских реквизитов юридического лица.

3.3.3. Администрация Ягоднинского городского округа в течение 3 дней со дня регистрации документов, предусмотренных пунктом 3.3.2. Положения, направляет указанные документы в Комитет.

3.3.4. Комитет запрашивает следующие документы в рамках межведомственного информационного взаимодействия:

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);

- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);

Заявитель вправе по собственной инициативе приложить к заявлению документы, указанные в настоящем пункте.

Комитет в течение 20 дней со дня регистрации документов, предусмотренных настоящим пунктом, рассматривает поступившие документы и при отсутствии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения по договору аренды, предусмотренных пунктом 3.3.7 Положения, разрабатывает проект правового акта администрации Ягоднинского городского округа о предоставлении жилого помещения по договору аренды.

3.3.5. В течение 10 дней со дня издания постановления администрации Ягоднинского городского округа о предоставлении заявителю жилого помещения по договору аренды Комитет заключает с заявителем договор аренды по форме согласно приложению №1 к Положению.

3.3.6. При наличии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения по договору аренды, предусмотренных пунктом 3.3.7 Положения, комитет в течение 20 дней со дня регистрации документов, предусмотренных пунктом 3.3.2 Положения, направляет заявителю письменное уведомление об отказе в предоставлении жилого помещения по договору аренды с указанием оснований для отказа.

3.3.7. Отказ в предоставлении жилого помещения по договору аренды допускается по следующим основаниям:

- несоответствие представленных документов требованиям, предусмотренным пунктом 3.3.2. Положения;

- представление документов, содержащих недостоверные сведения;

- отсутствие свободного жилого помещения;

- отсутствие оснований для заключения договора аренды без проведения торгов;

- ненадлежащее исполнение заявителем обязательств по ранее заключенному договору аренды;

- невозможность предоставления заявителю свободного жилого помещения в связи с необходимостью использования его в иных целях, предусмотренных законодательством.

3.3.8. Условия договора аренды устанавливаются по соглашению сторон в соответствии с действующим законодательством и Положением.

 Договор аренды должен быть прошнурован и заверен печатью арендодателя, страницы договора аренды пронумерованы.

 3.3.9. Арендатору не предоставляется право выкупа жилого помещения.

 3.3.10. Договор аренды заключается на срок не более пяти лет.

3.3.11. Договор аренды, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

3.3.12. Арендатор обязан использовать жилое помещение для проживания граждан, состоящих с ним в трудовых отношениях, и членов их семей.

3.3.13. Арендатор передает жилое помещение гражданам для проживания по договору на срок, не превышающий срок договора аренды, и направляет заверенную копию указанного договора в Комитет в течение пяти дней со дня его заключения.

3.4. Плата за жилые помещения, предоставляемые

по договору коммерческого найма и договору аренды

 3.4.1. Размер арендной платы за жилое помещение и платы за коммерческий найм жилого помещения определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы за жилое помещение (платы за коммерческий найм), утверждаемой решением Ягоднинского районного Собрания представителей.

 3.4.2. Порядок, условия и сроки внесения платы за коммерческий найм и арендной платы определяются договором аренды, договором коммерческого найма.

 3.4.3. Арендная плата и плата за пользование муниципальными жилыми помещениями по договору коммерческого найма не включает в себя:

 - плату за оказание коммунальных и иных услуг;

 - плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.4. Арендная плата и плата за пользование муниципальными жилыми помещениями по договору коммерческого найма вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем.

3.4.5. Обязанность по внесению арендной платы, платы за коммерческий найм жилого помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает с момента заключения договора аренды, договора коммерческого найма жилого помещения.

 3.4.6. Оплата за жилое помещение, коммунальные услуги и наем жилого помещения производится на основании тарифов, утвержденных действующими нормативными правовыми актами.

3.4.7. В случае несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги наниматель обязан уплатить пени в размере и порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.8. Плата за коммерческий наем жилых помещений и арендная плата зачисляется в бюджет муниципального образования «Ягоднинский городской округ».

3.4.9. Плата за пользование муниципальными жилыми помещениями по договору коммерческого найма и договору аренды налогом на добавленную стоимость не облагается.

3.5. Порядок прекращения и расторжения договора аренды,

 договора коммерческого найма

3.5.1. Договор аренды и договор коммерческого найма прекращаются по истечении срока, на которые они были заключены.

При намерении прекратить договор аренды, договор коммерческого найма в связи с окончанием его срока, заинтересованная сторона за месяц до окончания срока направляет другой стороне уведомление о прекращении договора аренды по окончании срока его действия.

3.5.2. При намерении арендатора, нанимателя прекратить договор аренды, договор коммерческого найма до окончания его срока, арендатор, наниматель не позднее чем за месяц до предполагаемой даты расторжения договора обращается в письменной форме к арендодателю, наймодателю с предложением о расторжении договора аренды, договора коммерческого найма. При этом стороны заключают соглашение о расторжении договора аренды, договора коммерческого найма.

3.5.3. При намерении прекратить договор аренды, возобновленный на неопределенный срок, заинтересованная сторона договора аренды за три месяца в письменной форме предупреждает другую сторону о прекращении договора аренды с конкретной даты.

3.5.4. При расторжении (прекращении действия) договора аренды, договора коммерческого найма сторонами производится:

- сверка платежей на дату прекращения арендных отношений по акту;

- окончательные расчеты по арендной плате, плате за найм;

- передача жилого помещения по акту приема-передачи;

- составление акта осмотра технического состояния жилого помещения в присутствии заявителя.

 3.5.5. Договор аренды, договор коммерческого найма, может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению сторон.

3.5.6. Договор аренды, договор коммерческого найма могут быть расторгнуты в судебном порядке по требованию арендатора, наймодателя в случае:

- использования нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает жилого помещения не по назначению;

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

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и (или) наем жилого помещения в течение более трех месяцев подряд.

3.5.7. При расторжении (прекращении действия) договора коммерческого найма граждане обязаны сняться с регистрационного учета и освободить занимаемое жилое помещение в течение 3 календарных дней.

**4 . Муниципальный специализированный жилищный фонд.**

4.1. Жилые помещения специализированного жилищного фонда.

 4.1.1. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения муниципального жилищного фонда. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду в соответствии с законодательством Российской Федерации.

 4.1.2. Включение жилых помещений в муниципальный специализированный жилищный фонд, а так же исключение жилых помещений из муниципального специализированного жилищного фонда производится постановлением администрации Ягоднинского городского округа с учетом решения Комиссии.

 4.1.3. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

 1) служебные жилые помещения;

 3) жилые помещения маневренного фонда.

 4.1.4. Специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.2. Служебные жилые помещения

 4.2.1. Служебные жилые помещения специализированного жилищного фонда Ягоднинского городского округа, предназначены для временного проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений:

 - с органом местного самоуправления;

 - с муниципальным унитарным предприятием;

 - с государственными и муниципальными учреждениями, в связи с прохождением службы;

 - в связи с избранием на выборные должности в органы местного самоуправления Ягоднинского городского округа.

 4.2.2. Для отнесения жилых помещений к служебным жилым помещениям, заявитель представляет в администрацию Ягоднинского городского округа следующие документы:

 - заявление об отнесении жилого помещения к служебному жилому помещению специализированного жилищного фонда;

 - документ, подтверждающий право собственности, либо право хозяйственного ведения или оперативного управления на жилое помещение;

 - технический паспорт жилого помещения;

 - заключение о соответствии жилого помещения предъявленным к нему требованиям.

 4.2.3. Заявление рассматривается в течение 30 дней с даты подачи документов.

Уполномоченный орган в течение 30 дней принимает решение об отнесении жилого помещения к служебному жилому помещению специализированного жилищного фонда либо об отказе в таком отнесении.

 Информация о принятом уполномоченным органом решении направляется заявителю в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

 4.2.4. Отказ в отнесении жилого помещения к служебному помещению муниципального специализированного жилищного фонда допускается в случае несоответствия жилого помещения требованиям, предъявляемым к этому виду жилых помещений.

 4.2.5. Использование жилого помещения в качестве служебного жилого помещения допускается только после отнесения жилого помещения к жилому помещению специализированного жилищного фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. 3. Порядок и условия предоставления служебных помещений

 4.3.1. Предоставление в пользование служебных жилых помещений гражданам, не обеспеченным жильем в населенных пунктах расположенных на территории Ягоднинского городского округа, осуществляется на основании постановления администрации Ягоднинского городского округа.

 Наймодателем по договору найма служебного помещения от имени муниципального образования «Ягоднинский городской округ» выступает Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ягоднинского городского округа.

 4.3.2. Служебные жилые помещения представляются гражданам в виде отдельной квартиры в пределах установленной нормы предоставления общей площади жилого помещения в соответствующем населенном пункте Ягоднинского городского округа.

 4.3.3. Служебные жилые помещения представляются по договору найма служебного помещения и не подлежат отчуждению, обмену, передаче в аренду, сдаче в поднаем, переустройству, перепланировке.

 4.3.4. Служебные жилые помещения не подлежат приватизации (кроме случаев указанных в [п. 4.3.5.](#Par64) настоящего Положения).

 4.3.5. Приватизации подлежат служебные помещения предоставленные:

 - гражданам, которые в соответствии со статьей 103 ЖК не могут быть выселены из служебных жилых помещений;

 - гражданам, проработавшим не менее 10 лет в муниципальных организациях и учреждениях Ягоднинского городского округа, которым были предоставлены специализированные жилые помещения, в связи с трудовыми отношениями.

 4.3.6. Муниципальные унитарные предприятия, государственные и муниципальные учреждения направляют ходатайства о предоставлении служебных жилых помещений своим работникам (служащим) в администрацию Ягоднинского городского округа с приложением следующих документов:

 - заявление работника (служащего) на имя руководителя предприятия (учреждения) о предоставлении ему служебной жилой площади;

 - справка о составе семьи и копия лицевого счета с последнего места жительства;

 - выписка из трудовой книжки;

 - копия контракта;

 - заверенные копии паспортов членов семьи;

 - заверенные копии свидетельств о рождении членов семьи, не достигших 14-летнего возраста;

 - заверенная копия свидетельства о заключении или расторжении брака;

 - справки органов технической инвентаризации на всех членов семьи о наличии (отсутствии) в собственности жилья на территории Ягоднинского городского округа.

 4.3.7. Ходатайство о предоставлении гражданину служебного жилого помещения рассматривается на заседании Комиссии в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления с приложением необходимых документов, указанных в [пункте 4.2.6.](#Par64) настоящего Положения.

 4.3.8. Предоставление жилого помещения по договору служебного найма производится на основании постановления администрации Ягоднинского городского округа по результатам рассмотрения ходатайства и прилагаемых документов с учетом решения Комиссии. Постановление администрации Ягоднинского городского округа принимается в срок не позднее 20 рабочих дней с даты принятия решения Комиссией.

 4.3.9. Отказ в рассмотрении документов о предоставлении служебного помещения может быть дан в следующих случаях:

 - представлены не все необходимые документы для решения данного вопроса;

 - заявитель или члены его семьи имеют в собственности или пользовании другое жилое помещение в данном населенном пункте;

 - лицо, претендующее на служебное жилое помещение, не включено в перечень категорий граждан, которым может быть предоставлено служебное жилое помещение.

 4.3.10. На основании постановления администрации Ягоднинского городского округа о предоставлении служебного помещения заключается договор найма служебного помещения.

 4.3.11. Договор найма служебного помещения заключается на период трудовых отношений, прохождения муниципальной службы, пребывания на муниципальной должности или выборной должности.

 4.3.12. Регистрация граждан в служебном жилом помещении осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

 4.3.13. К пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила, предусмотренные частями 2 - 4 статьи 31, статьей 65 и частями 3 и 4 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.4. Порядок прекращения и расторжения договора служебного найма

 4.4.1. Основанием для прекращения договора найма служебного жилого помещения является:

 - прекращение трудовых отношений (увольнение) гражданина с муниципальным предприятием, государственным и муниципальным учреждением;

 - утрата (разрушение) служебного жилого помещения.

 4.4.2. В случаях расторжения или прекращения договора найма служебного жилого помещения гражданин и проживающие совместно с ним лица должны освободить занимаемое жилое помещение, которое они занимали по данному договору. В случае отказа освободить такие жилые помещения граждане подлежат выселению в судебном порядке.

 4.4.3. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

 - граждане из числа лиц, предусмотренных частью 2 статьи 103 Жилищного кодекса Российской Федерации;

 4.4.4. В случае невозможности предоставления жилого помещения гражданину, подлежащему выселению из служебного жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения в соответствии с пунктом 4.4.3. настоящего Положения, по ходатайству руководителя предприятия, учреждения, с которыми наниматель состоял в трудовых отношениях, занимаемое жилое помещение может быть исключено из состава служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда, с последующим предоставлением гражданину по договору социального найма.

4.5. Порядок учета служебных жилых помещений

 4.5.1. Учет служебных жилых помещений, нанимателей служебных жилых помещений и членов их семей осуществляет Комитет.

 4.5.2. Органы местного самоуправления Ягоднинского городского округа, муниципальные учреждения, муниципальные унитарные предприятия, государственные и муниципальные учреждения, с которыми гражданин состоял в трудовых отношениях и которому было предоставлено служебное жилое помещение, обязаны в течение трех рабочих дней в письменной форме информировать Комитет о прекращении с данным гражданином трудовых отношений (службы).

4.6. Жилые помещения маневренного фонда

 4.6.1. Маневренный жилищный фонд муниципального образования «Ягоднинский городской округ» создается в целях предоставления гражданам жилых помещений в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

 4.6.2. Жилые помещения включаются в состав маневренного фонда и исключаются из него постановлением администрации Ягоднинского городского округа с учетом решения Комиссии.

 4.6.3. Регистрация граждан, временно проживающих в жилых помещениях маневренного фонда, осуществляется в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации.

 4.6.4. Жилые помещения маневренного фонда не подлежат отчуждению, приватизации, обмену, передаче в аренду, поднаем.

 4.6.5. Наймодателем по договору найма жилого помещения маневренного фонда от имени муниципального образования «Ягоднинский городской округ» выступает Управление жилищного коммунального хозяйства администрации Ягоднинского городского округа.

4.7. Требования к техническому и санитарному состоянию

жилых помещений маневренного фонда

 4.7.1. Жилые помещения, включаемые в состав маневренного фонда, должны отвечать санитарным и техническим требованиям, установленным для жилых помещений.

 4.7.2. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека.

4.8. Порядок предоставления и заселения жилой площади

маневренного жилищного фонда

 4.8.1. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются для временного проживания:

 - гражданам, занимающим жилые помещения по договорам социального найма в жилых домах, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции;

 - гражданам, утратившим жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

 - гражданам, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

 - иным гражданам в случаях, предусмотренных законодательством.

 4.8.2. Для получения жилого помещения маневренного фонда гражданам необходимо подать в Управление ЖКХ заявление по форме с приложением следующих документов:

 - документы, содержащие сведения о месте жительства (домовая книга - в случае, если гражданин проживает в частном жилищном фонде);

 - документы о составе семьи (свидетельства о рождении, о браке и т.п.);

 - письменное обязательство граждан об освобождении ими предоставляемого жилого помещения после прекращения обстоятельств послуживших основанием для предоставления жилого помещения маневренного фонда в случае расторжения или прекращения договора найма жилого помещения маневренного фонда;

 - выписку из реестра учета объектов капитального строительства государственного учреждения «Магаданское областное управление технической инвентаризации», осуществлявшего государственную регистрацию прав до 25 января 2000 года.

 Управление ЖКХ запрашивает следующие документы в рамках межведомственного информационного взаимодействия:

 - документы, содержащие сведения о месте жительства (справка с места регистрации);

 - выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимого имущества;

 - документ, подтверждающий наличие (отсутствие) права пользования жилым помещением на территории Ягоднинского городского округа.

Заявитель вправе по собственной инициативе приложить к заявлению документы, указанные в абзацах седьмом, восьмом, девятом настоящего пункта.

 Документы предоставляются на заявителя, а также на граждан, которые будут совместно с заявителем проживать в жилом помещении по договору найма жилого помещения маневренного фонда.

 Заявитель может подать заявление лично, по почте или в форме электронного документа.

 При личном обращении заявителя оригиналы и копии документов, указанных в настоящем пункте, предоставляются одновременно. Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется лицом, принимающим документы. При этом днем подачи заявления является дата регистрации поступления заявления в Управление ЖКХ.

 При направлении заявления по почте подпись гражданина и копии, прилагаемых к заявлению документов, указанных в настоящем пункте, должны быть заверены нотариально. При этом днем поступления заявления в Управление ЖКХ считается день принятия почтового отправления специалистом Управления ЖКХ, на которого возложены обязанности по приему и учету входящей корреспонденции.

 Заявление и документы, представляемые в форме электронных документов, подписываются в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи» и статьями 21.1 и 21.2 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

 Заявление о предоставлении жилого помещения маневренного фонда рассматривается на заседании Комиссии Ягоднинского городского округа в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления с приложением необходимых документов, а также документов (содержащихся в них сведений), полученных в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

 4.8.3. Предоставление жилого помещения по договору найма жилого помещения маневренного фонда производится на основании постановления администрации Ягоднинского городского округа по результатам рассмотрения заявления и прилагаемых документов с учетом положительного решения Комиссии. Постановление администрации Ягоднинского городского округа принимается в срок не позднее 20 рабочих дней с даты принятия решения Комиссии.

 4.8.4. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения маневренного фонда может быть принято по следующим основаниям:

 - заявитель и (или) граждане, которые будут проживать совместно с заявителем, не соответствует категории граждан, указанной в пункте 4.8.1. настоящего Положения;

 - в случае предоставления заявителем неполного пакета документов, предусмотренного абзацами вторым, третьим, четвертым, пятым пункта 4.8.2. настоящего Положения.

 Отказ в предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения маневренного фонда оформляется протоколом решения Комиссии. Заявитель информируется об отказе в письменной форме с указанием причин отказа в течение трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения.

 4.8.5. Основанием для вселения в жилое помещение является договор найма жилого помещения маневренного фонда, заключенный между гражданином и Управлением ЖКХ.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается в течение 10 рабочих дней с даты принятия постановления администрации Ягоднинского городского округа.

Фактическая передача жилого помещения по договору осуществляется в срок не более пяти рабочих дней с даты заключения договора найма жилого помещения маневренного фонда.

 4.8.6. К пользованию жилых помещений маневренного фонда применяются правила, предусмотренные статьей 65, частями 3 и 4 статьи 67 и статьей 69 Жилищного кодекса Российской Федерации.

 4.8.7. В случае истечения периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, предусмотренного частью 2 статьи 106 Жилищного кодекса Российской Федерации, прекращения или расторжения договора найма жилого помещения маневренного фонда граждане, временно переселенные в жилые помещения маневренного фонда по данному договору, обязаны освободить жилое помещение и сдать его в технически исправном состоянии. Передача жилого помещения производится с составлением акта осмотра технического состояния жилого помещения, составляемого специалистом Управления ЖКХ в присутствии заявителя.

 В случае отказа добровольно освободить жилое помещение маневренного фонда гражданин и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

 4.8.8. При не достижении согласия сторон по вопросам переселения в жилые помещения маневренного фонда и возвращения в ранее занимаемое жилое помещение споры решаются в судебном порядке.

 4.8.9. Управление ЖКХ ежегодно в срок до 1 апреля года, следующего за отчетным, предоставляет в администрацию Ягоднинского городского округа сведения об использовании жилых помещений, предоставленных по договорам найма жилых помещений маневренного фонда.

|  |
| --- |
| Приложение № 1к Положению о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ягоднинского городского округа, утвержденного решением Собрания представителей Ягоднинского городского округаот « 29 » декабря 2015г.№ 69 |

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА

АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО

ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЯГОДНИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКУРГ»

 «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г п. Ягодное

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Ягоднинского городского округа, в лице руководителя комитета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава муниципального образования «Ягоднинский городской округ», Положения комитета, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(полное наименование юридического лица)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны (в случае заключения договора по результатам торгов на основании протокола о результатах торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование за плату жилое(ые) помещение(я) муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Ягоднинский городской округ», состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, квартир общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - жилое помещение).

1.2. Арендатор обязуется использовать жилое помещение для проживания граждан, состоящих с ним в трудовых отношениях, и членов их семей.

1.3. Неотделимые улучшения арендованного жилого помещения производятся Арендатором за его счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость улучшений по окончании срока Договора не возмещается.

1.4. Срок действия Договора устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1.5. Договор по взаимному согласию сторон имеет силу акта приема-передачи жилого помещения.

2. Обязанности сторон

 2.1. Арендодатель обязан:

 2.1.1. Предоставить Арендатору свободное от прав третьих лиц жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

 2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым жилым помещением.

 2.1.3. Не менее чем за месяц уведомить Арендатора о необходимости освобождения жилого помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с планом капитального ремонта.

 2.1.4. Информировать Арендатора об изменении размера арендной платы не менее чем за месяц до срока ее внесения.

 2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять свободное от прав третьих лиц жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2.2.2. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора.

2.2.3. Передавать жилое помещение гражданам для проживания по договору на срок, не превышающий срок Договора, и направлять заверенную копию указанного договора Арендодателю в течение пяти дней со дня его заключения.

2.2.4. Поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению.

2.2.5. Самостоятельно заключать договор на коммунальные услуги с поставщиками тепло- электроэнергии, водоснабжения и водоотведения, вывоз мусора и оплачивать услуги из своих средств.

2.2.6. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в установленном порядке на расчетные счета жилищно-эксплуатационной организации, поставщиков тепло- электроэнергии, водоснабжения и водоотведения, вывоза мусора и аренду плату за жилое помещение на расчетный счет Арендодателя.

2.2.7. В случае аварии немедленно поставить в известность управляющую организацию (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив) и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.8. Не производить перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия Арендодателя.

2.2.9. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.2.10. В случае необходимости производить капитальный ремонт жилого помещения (условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением к Договору).

2.2.11. Обеспечить доступ в жилое помещение представителям Арендодателя, администрации муниципального образования «Ягоднинский городской округ» в заранее согласованное время для осмотра состояния жилого помещения в целях осуществления полномочий, предусмотренных Договором и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Ягоднинский городской округ».

2.2.12. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, установленные разделом 3 Договора.

2.2.13. Обратиться с заявлением о государственной регистрации Договора (в случае если Договор заключен на срок более одного года) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение тридцати дней с даты подписания Договора; в течение десяти дней с даты государственной регистрации Договора представить Арендодателю зарегистрированный экземпляр Договора.

2.2.14. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения или фактического адреса.

2.2.15. Обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного технического или иного оборудования, если данные повреждения произошли по вине Арендатора либо лиц, проживающих в жилом помещении по договору с Арендатором.

2.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

В течение трех рабочих дней с момента прекращения Договора Арендатор обязан:

- передать Арендодателю по акту приема-передачи жилое помещение, не обремененное правами третьих лиц;

- провести сверку платежей по Договору;

- уплатить имеющуюся задолженность по арендной плате, плате за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на дату передачи Арендодателю по акту приема-передачи жилого помещения.

3. Размер арендной платы и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за жилое помещение, методика расчета которой устанавливается правовым актом администрации Ягоднинского городского округа, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц.

3.2. Арендатор вносит арендную плату до 10 числа месяца, следующего за расчетным, в котором оказаны услуги, за декабрь не позднее 25 декабря текущего года, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей на расчетный счет Арендодателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Код платежа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В платежном документе указываются назначение платежа, период, за который вносится арендная плата, дата заключения и номер Договора.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не входит в состав арендной платы.

3.3. Размер арендной платы может быть изменен в одностороннем порядке Арендодателем в соответствии с методикой расчета, установленной правовым актом муниципального образования «Ягоднинский городской округ», но не чаще одного раза в год.

Изменения в письменной форме доводятся до сведения Арендатора Арендодателем по адресу, указанному в Договоре, без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Договору. Письменное уведомление является приложением к Договору.

3.4. Арендная плата, плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносятся Арендатором с момента заключения Договора независимо от факта пользования арендованным жилым помещением.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае внесения арендной платы с нарушением срока, предусмотренного пунктом 3.2 Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты неустойки, за каждый день просрочки внесения арендной платы.

 В случае невнесения Арендатором арендной платы в полном размере более двух раз подряд по истечении срока, предусмотренного пунктом 3.2. Договора, Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендодателя.

 4.2. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере полугодовой арендной платы в следующих случаях:

 а) при передаче своих прав и обязанностей по Договору другому лицу;

 б) при использовании жилого помещения не по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора;

 в) при выполнении перепланировки, переустройства и реконструкции жилого помещения без письменного согласия Арендодателя.

 Доказательством нарушения являются акты проверок использования жилого помещения, составляемые представителями Арендодателя либо администрации Ягоднинского городского округа, или любые доказательства, предусмотренные законодательством.

 5. Изменение условий, расторжение и прекращение Договора

 5.1. Изменение условий Договора и его расторжение допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.3, 5.3, 5.4 Договора.

 5.2. Договор может быть расторгнут или изменен по решению суда по требованию одной из сторон в случаях, установленных законодательством и Договором.

 5.3. Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

 - невнесения Арендатором арендной платы в полном размере более двух раз подряд по истечении срока, предусмотренного пунктом 3.2 Договора;

 - использования жилого помещения не по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора;

 - разрушения или повреждения жилого помещения Арендатором либо гражданами, проживающими в жилом помещении по договору с Арендатором;

 - систематического неисполнения Арендатором иных обязательств по Договору;

иных случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

 5.4. При намерении прекратить Договор в связи с окончанием его срока, заинтересованная сторона за месяц до окончания срока направляет другой стороне уведомление о прекращении Договора по окончании срока его действия.

 5.5. При намерении Арендатора прекратить Договор до окончания его срока, Арендатор не позднее чем за месяц до предполагаемой даты его расторжения обращается в письменной форме к Арендодателю с предложением о расторжении Договора. При этом стороны заключают соглашение о расторжении Договора.

 5.6. При намерении прекратить Договор, возобновленный на неопределенный срок, заинтересованная сторона за три месяца предупреждает другую сторону о прекращении Договора с конкретной даты.

 6. Особые условия

 6.1. Ни одна из сторон не имеет права:

 - поручить исполнение своих обязательств по Договору третьему лицу;

 - переуступить право требования долга третьему лицу.

 7. Прочие условия

 7.1. Все изменения, дополнения к Договору действительны, если они изложены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и заверены печатями сторон.

 7.2. Разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, рассматриваются в судебном порядке.

 7.3. По вопросам, не предусмотренным Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами муниципального образования «Ягоднинский городской округ».

 7.4. Договор составлен в \_\_\_\_ экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий у регистрирующей организации (при заключении договора на срок более 1 года).

 8. Юридические адреса и реквизиты сторон

|  |
| --- |
| Приложение № 2к Положению о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом Ягоднинского городского округа, утвержденного решением Собрания представителей Ягоднинского городского округаот « 29 » декабря 2015г.№ 69 |

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО

ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ №\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г. п. Ягодное

 Управление жилищного коммунального хозяйства администрации Ягоднинского городского округа, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава муниципального образования «Ягоднинский городской округ», Положения Управления, именуемое в дальнейшем «Наймодатель», одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (серия, номер, кем и когда выдан)

именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании постановления администрации Ягоднинского городского округа от «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю (и членам его семьи) во временное владение и пользование за плату жилое(ые) помещение(я) муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Ягоднинский городской округ», состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, квартир общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – жилое помещении

1.2. Срок договора коммерческого найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_ лет (года) с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

 1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения, степень родства);

 2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения, степень родства);

 3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения, степень родства).

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с гражданами, постоянно с ним проживающими.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством.

2.1.4. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма.

2.1.5. На расторжение в любое время настоящего Договора.

2.1.6. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение.

2.1.7. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.8. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство, реконструкция или перепланировка жилого помещения не допускаются.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи).

Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

2.2.8. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию.

2.2.9. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.10. При освобождении жилого помещения сдать его в течение трех дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2.2.11. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.12. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2.13. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.2.14. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

2.2.15. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между ними.

2.2.16. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ.

2.2.17. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

2.2.18. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между Наймодателем и Нанимателем.

2.2.19. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

2.2.20. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи. В случае прекращения семейных отношений с Нанимателем право пользования жилым помещением за бывшими членами семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между Наймодателем и Нанимателем.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, его содержание, ремонт и коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения.

3.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем законодательства и условий настоящего Договора.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель, эксплуатирующая организация обязаны:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

3.2.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.4. Предоставить Нанимателю и гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Нанимателя.

3.2.5. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за три месяца до начала работ.

3.2.6. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.8. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 2.2.11](#Par66) настоящего Договора.

3.2.9. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.3. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более трех месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока Договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока Договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения Договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

5. Внесение платы по Договору

5.1. Наниматель ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, за декабрь не позднее 25 декабря текущего года вносит плату за коммерческий наем жилого помещения в бюджет Ягоднинского городского округа в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей на расчетный счет:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Код платежа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленных законодательством.

6. Иные условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

 Наймодатель Наниматель

|  |
| --- |
| Приложение № 2к решению Собрания представителей Ягоднинского городского округа от « 29 » декабря 2015 года № 69 |
|  |

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

ПЛАТЫ ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ

ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА И ДОГОВОРУ АРЕНДЫ

 1. Настоящая Методика определяет порядок расчета величины платы за аренду, коммерческий найм жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Ягоднинский городской округ» и рассчитывается для каждого жилого помещения индивидуально, с учетом потребительских качеств жилого помещения.

 2. Расчет платы осуществляется по формуле:

П = S x Сб x К,

где П - размер платы за жилое помещение в год по договору аренды;

S - общая площадь жилого помещения;

Сб - базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. в год;

К - коэффициент, учитывающий потребительские качества жилого помещения.

Расчет коэффициента, учитывающего потребительские качества жилого помещения, осуществляется по формуле:

К = К1 + К2 + К3 + К4,

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | НАИМЕНОВАНИЕ | ЗНАК | К-т |
| 1  | Общая площадь арендуемого строения (помещения) кв.м.  |  S |  |
| 2 | Базовая стоимость арендной платы за 1 кв.м. в год | Сб |  |
| 3 | Коэффициент учитывающий потребительские качества жилого помещения  | К |  |
| 3.1 | Коэффициент, отражающий месторасположение многоквартирного дома на территории муниципального образования «Ягоднинский городской округ» | К1 |  |
| п. Ягодное | К1 | 1,0 |
| п. Оротукан, п. Синегорье, п. Дебин, п. Бурхала | К1 | 0,9 |
| 3.2 | Коэффициент, учитывающий степень благоустройства многоквартирного дома | К2 |  |
| - многоэтажные (5 и менее этажей) капитальные жилые дома, имеющие центральное отопление, круглогодичное горячее водоснабжение и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение | К2 | 0,70 |
| - многоэтажные (5 и менее этажей) капитальные жилые дома, имеющие центральное отопление, сезонное горячее водоснабжение, круглогодичное холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение | К2 | 0,65 |
| - жилые дома пониженной капитальности, имеющие не все виды благоустройства | К2 | 0,55 |
| - деревянные жилые дома, имеющие 1, 2 вида благоустройства, или неблагоустроенные | К2 | 0,50 |
| 3.3 | Коэффициент, учитывающий вид строительного материала | К3 |  |
| - кирпичные  | К3 | 0,60 |
| - шлакоблочные  | К3 | 0,55 |
| - панельные  | К3 | 0,50 |
| - деревянные  | К3 | 0,45 |
| 3.4 | Коэффициент, учитывающий степень отдаленности от центральной части городского поселения. | К4 |  |
| - центральная часть поселка | К4 | 0,70 |
| - средняя удаленность от центра до 500 м. | К4 | 0,60 |
| - окраина свыше 500 м. | К4 | 0,40 |