**ЛЮБАНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

от 26.03.2020№ 35

Об утверждении Положения "О жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области"

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4, 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь статьями 31,39, 40 Устава Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области Совет депутатов Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области городского поселения Тосненского района Ленинградской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение "О жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области" (прилагается).
2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном Уставом Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области.
3. Настоящее решение вступает в законную силу с момента официального опубликования.
4. Контроль за исполнением решения возложить на главу администрации Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области.

Глава

Любанского городского поселения А.В. Леонов

Приложение

к решению совета депутатов

Любанского городского поселения

Тосненского района

Ленинградской области

от 26.03.2020 № 35

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЛЮБАНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**I. Общие положения**

* 1. Настоящее положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области (далее – Положение) регулирует порядок включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда, а также определяет процедуру предоставления жилого помещения указанного фонда Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области физическим лицам.

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

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

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

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

1.6. Расчет размера платы за наем (пользование) жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования утверждается решением совета депутатов Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области.

2. Порядок включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд

коммерческого использования и исключения жилого помещения из указанного фонда

 2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется за счет свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда.

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

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

 - жилое помещение предоставлено лицу по предусмотренным действующим законодательством основаниям;

 - жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

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

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

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

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

 - жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;

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

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

 2.5. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании постановления администрации Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области.

 2.6. В целях принятия решения о включении жилого помещения, находящегося в собственности Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования специалист, курирующий направление жилищной политики администрации Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области (далее - специалист) направляет главе администрации Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области докладную (служебную) записку с приложением следующих документов:

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

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

 - технический паспорт жилого помещения или краткую характеристику жилого помещения;

 - акт обследования жилого помещения.

 2.7. Для рассмотрения вопроса об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования Специалист представляет главе администрации Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области докладную (служебную) записку с приложением документов, подтверждающих возникновение перечисленных пунктом 2.4 настоящего Положения оснований для исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3. Условия заключения договора коммерческого найма жилого помещения

 муниципального жилищного фонда коммерческого использования

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

 3.2. Наймодателем жилого помещения по Договору является администрация Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области (далее – Администрация).

 3.3. Договор заключается на срок, определенный Договором, но не более чем на 5 лет.

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

4. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда

коммерческого использования по договору найма

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

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

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

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

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

 - заявление, подписанное всеми совершеннолетними членами семьи;

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

 - копии документов, подтверждающих родственные отношения гражданина;

 - сведения о регистрации;

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

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

 Гражданин вправе предоставить сведения из Росреестра самостоятельно.

 Заявление подается гражданином на имя главы администрации Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области в произвольной форме с указанием фамилии, имени, отчества заявителя, адреса места жительства (пребывания), контактного телефона, состава семьи.

 Оснований для отказа в приеме документов не предусмотрено.

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

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

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

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

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

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

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

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

 - наличие в собственности у гражданина и членов его семьи на территории Любанского городского поселения Тосненского района Ленинградской области жилых помещений;

 - непредоставление указанных в пункте 4.4 настоящего Порядка документов;

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

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

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

1. Заключительные положения

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