Порядок
предоставления муниципальных жилых помещений по договорам
аренды и договорам коммерческого найма

Статья 1. Общие положения.

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и устанавливает условия, основания и порядок предоставления муниципальных жилых помещений на условиях договоров аренды и договоров найма коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма).

2. Жилищный фонд коммерческого использования формируется из жилых помещений муниципального жилищного фонда.

3. Жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются государственным органам, государственным учреждениям и гражданам на 5 лет. По ходатайству государственного органа (учреждения) при заключении договора аренды или заявлению физического лица при заключении договора коммерческого найма, договор может быть заключён на срок менее пяти лет.

Жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются управляющим компаниям, товариществам собственников жилья, предприятиям и организациям города, в управлении которых находятся домостроения с расположенными в них муниципальными жилыми помещениями (далее по тексту управляющая компания), по краткосрочному договору аренды сроком на 11 месяцев и может быть пролонгирован. Максимальный срок договора аренды составляет 5 лет.

4. Решение о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и решение об исключении из него оформляются соответствующими постановлениями Администрации города.

5. При обращении нанимателя по договору коммерческого найма, либо арендатора по договору аренды, по вопросу продления договора коммерческого найма либо заключения договора аренды на новый срок, в связи с истечением срока действия ранее заключённого договора договора:

5.1 Договор коммерческого найма пролонгируется путём подписания дополнительного соглашения к ранее действующему договору между гражданином (нанимателем) и Администрацией города (наймодателем), в лице начальника управления учёта и распределения жилья Администрации города (далее управление)) либо его заместителя, без издания муниципального правового акта, при условии, что жилое помещение ранее уже включено

постановлением Администрации города в жилищный фонд коммерческого использования и предоставлено для проживания нанимателя и членов его семьи на условиях договора коммерческого найма.

5.2. Договор аренды заключается на новый срок, путём подписания вновь заключенного договора аренды между государственным органом (учреждением) либо управляющей компанией, являющихся арендаторами и Администрацией города, являющейся арендодателем, в лице начальника управления либо его заместителя, без издания муниципального правового акта при условии, что жилое помещение ранее уже включено постановлением Администрации города в жилищный фонд коммерческого использования и предоставлено на условиях договора аренды управляющей компании либо государственному органу (учреждению) для проживания работника (служащего).

6. Договор коммерческого найма жилого помещения и договор аренды являются возмездными договорами. Оплата по заключенным договорам коммерческого найма и договорам аренды начисляется в соответствии с размерами, установленными муниципальным правовым актом.

7. Муниципальные жилые помещения включаются в жилищный фонд коммерческого использования и предоставляются по договорам коммерческого найма и договорам аренды при условии наличия свободных жилых помещений, которые Администрация города как собственник муниципального жилищного фонда вправе рассматривать в целях предоставления гражданам и юридическим лицам в соответствии с нормами настоящего Порядка.

8. Муниципальные жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями.

Не обеспеченными жилыми помещениями являются граждане, включая членов семьи в соответствии со статьёй 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, проживающие совместно, которые:

1) не являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения либо нанимателями жилых помещений по договору социального найма или членами семьи нанимателя на территории города Сургута;

2) являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника либо нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя на территории города Сургута и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 14 кв. м.

9. Гражданам, включенным в списки очередности на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма (договору поднайма) жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования предоставляется из расчёта 20 кв. м. общей площади на одного члена семьи.

9.1. Одиноким проживающим гражданам предоставляется жилое помещение общей площадью 33 кв. м.

9.2. Исходя из конструктивных особенностей, одиноко проживающему гражданину может быть предоставлено жилое помещение меньшей или большей площадью, но не более, чем однокомнатная квартира.

9.3. Заявителю и членам его семьи может быть предоставлено жилое помещение общей площадью менее, чем 20 кв.м. на одного члена семьи, на основании заявления гражданина и совершеннолетних членов его семьи, состоящих в очерёдности на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма.

Статья 2. Категории граждан (организаций), имеющих право предоставления (оформления) муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

1. Граждане, состоящие на учете в Администрации города для предоставления муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма:

1.1. На условиях договора поднайма – не обеспеченные жилыми помещениями высококвалифицированные государственные служащие, судьи или сотрудники правоохранительных органов, являющиеся работникам государственных органов, (учреждений), далее по тексту - государственные служащие.

1.2. На условиях договора коммерческого найма - работники органов местного самоуправления муниципального образования городской округ город Сургут, проработавшие в органах местного самоуправления не менее 1 года, далее по тексту работники органов местного самоуправления.

1.3. На условиях договора коммерческого найма - иногородние граждане, приглашенные на работу в учреждения, финансируемые за счет средств местного бюджета, далее по тексту приглашённые работники учреждений.

1.4. На условиях договора коммерческого найма - граждане, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации, состоящие на учёте в Администрации города в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, до подхода очерёдности на предоставление жилого помещения по договору социального найма либо самостоятельного улучшения жилищных условий, далее по тексту оказавшиеся в трудной ситуации.

2. Граждане, проживающие в муниципальном жилом помещении, в отношении которого рассматривается вопрос оформления договора коммерческого найма:

2.1. Граждане, вселённые в нежилые помещения до 01.03.2005 года, либо после присвоения общежитию статуса жилого дома, которые в установленном порядке переведены в жилые помещения и расположены в домах, исключенных из состава специализированного жилищного фонда, используемого ранее в качестве общежитий, при условии:

- помещение, переведённое из нежилого помещения в жилое помещение, является для проживающих в нём граждан, единственным местом жительства;

- граждане были вселены бывшим собственником домостроения, либо управляющей компанией, на обслуживании которой находится (находилось) домостроение;

- граждане проживали в помещении на момент присвоения ему статуса жилого помещения.

2.2. Граждане, проживающие в жилых помещениях на условиях договора купли-продажи с рассрочкой платежа, заключенного с Администрацией города, имеющие задолженность, нереальную к взысканию, при условии, что занимаемое жилое помещение является для них единственным местом жительства, с которыми договор купли - продажи расторгнут, в соответствии с действующим законодательством.

3. Граждане, имеющие право предоставления муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в коммунальной квартире, домостроениях деревянного исполнения либо в бараках, сборно-щитовых домах, имеющих физический износ свыше 50 % (далее - домостроения малоэтажной застройки):

3.1. Граждане, занимающие жилое помещение в коммунальной квартире в качестве нанимателей и (или) собственников жилых помещений, при освобождении муниципального жилого помещения в указанной коммунальной квартире, в отношении которого отсутствуют граждане, претендующие на предоставление освободившегося муниципального жилого помещения в соответствии со статьёй 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с конструктивными особенностями помещения и невозможностью его распределения гражданам, на условиях договора социального найма, в порядке части 4 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации либо граждане, относящиеся к пункту 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, не имеющие финансовой возможности выкупить освободившееся муниципальное жилое помещение в коммунальной квартире.

3.2. Граждане, проживающие в домах деревянного исполнения (домостроениях малоэтажной застройки), претендующие на освободившееся жилое помещение в этом же домостроении, предоставляемое в дополнение к занимаемому жилому помещению, при условии, что занимаемое ими жилое помещение является для них единственным местом жительства, а также надлежащего выполнения ими обязанностей в отношении занимаемого жилого помещения по внесению платы за содержание и коммунальные услуги, платы за найм (если граждане являются нанимателями).

3.3. Граждане, состоящие в трудовых отношениях с организациями, обслуживающими жилищный фонд города Сургута, и выполняющими обязанности уборщиков, дворников, слесарей, сварщиков, плотников, на период трудовых отношений с такой организацией, в домах деревянного исполнения (домостроениях малоэтажной застройки), находящихся в управлении организации – работодателя гражданина, при условии, отсутствия претендентов на рассматриваемое к предоставлению муниципальное жилое помещение, указанных в пункте 3.2. настоящей статьи.

4. Управляющие компании города, в управлении и на обслуживании которых находятся домостроения с муниципальными жилыми помещениями, освободившимися в связи со смертью нанимателей или выселением незаконно проживающих граждан и находящиеся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии и требующие специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий.

5. Участники муниципальных адресных программ, принимаемых на основании муниципального правового акта органов местного самоуправления.

Статья 3. Постановка на учёт и снятие с учёта для предоставления муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

1. Жилые помещения в домах капитального исполнения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются в порядке очерёдности.

2. Перечень документов прилагающихся к заявлению (ходатайству) о постановке на учёт на предоставление муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Приём документов и постановка на учёт граждан для предоставления муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма» утверждённого постановлением Администрации города.

3. Принятие решения о постановке на учёт либо об отказе в постановке на учёт оформляется постановлением Администрацией города.

Статья 4. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования гражданам, состоящим на учёте.

1. Граждане, относящиеся к категориям работников органов местного самоуправления, приглашённым работникам учреждений и оказавшимся в трудной ситуации, обращаются с заявлением в адрес Главы города о предоставлении муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма.

2. Граждане, относящиеся к категории государственных служащих, подают заявление на имя руководителя органа (учреждения) с которым состоят в трудовых отношениях, о предоставлении жилого помещения на условиях договора поднайма. На основании указанного заявления государственным органом (учреждением) в адрес Главы города подаётся ходатайство о предоставлении государственному служащему муниципального жилого помещения по договору поднайма.

3. Гражданам, состоящим на учёте и относящимся к категориям государственных служащих, приглашённых работников учреждений и работников органов местного самоуправления, при предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования учитывается право гражданина на дополнительную площадь, при наделении

его таким правом в соответствии с нормами федерального законодательства и при наличии требуемого жилого помещения.

4. При распределении освободившегося муниципального жилого помещения, в случае отказа заявителя, состоящего на учёте, от предоставления на условиях договора коммерческого найма предлагаемого муниципального жилого помещения, жилое помещение предлагается к предоставлению другим гражданам, состоящим в очерёдности, исходя из площади распределяемого жилого помещения и состава семьи заявителя.

5. Гражданам, включённым в список на предоставление жилого помещения на условиях договора коммерческого найма, как оказавшимся в трудной жизненной ситуации, решение о предоставлении жилого помещения на условиях договора коммерческого найма рассматривается на момент обращения.

Перечень документов прилагающихся к заявлению (ходатайству) о постановке на учёт на предоставление муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги

6. Принятие решения о предоставлении жилого помещения либо отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, перечень документов, необходимых к предоставлению, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги, устанавливается административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утверждённым постановлением Администрации города.

7. Договор коммерческого найма заключается путём подписания между нанимателем (гражданином) и наймодателем (Администрацией города), в лице начальника управления либо его заместителя.

8. Договор аренды заключается между государственным органом (учреждением) и арендодателем (Администрацией города), в лице начальника управления либо его заместителя.

8.1. Арендатор обязан в течение 30 календарных дней с момента заключения договора аренды направить в адрес арендодателя заключенный с работником (служащим), договор поднайма предоставленного муниципального жилого помещения.

Статья 5. Оформление договора коммерческого найма гражданам, проживающим в муниципальных жилых помещениях.

1. Оформление договора коммерческого найма рассматривается в отношении категорий граждан, указанных в пунктах 2.1, 2.2 части 2 статьи 2 настоящего Порядка :

2. Граждане, указанные в пунктах 2.1, 2.2 части 2 статьи 2 настоящего Порядка обращаются в адрес Главы города с заявлением об оформлении договора коммерческого найма на занимаемое жилое помещение.

3. Принятие решения об оформлении договора коммерческого найма на занимаемое жилое помещение либо отказе в оформлении договора коммерческого найма осуществляется Администрацией города в порядке, установленном административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утвержденным постановлением Администрации города.

Статья 6. Предоставление муниципальных жилых помещений по договорам аренды Управляющим компаниям города.

1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются управляющим компаниям города, в управлении и на обслуживании которых находятся домостроения, с освободившимися в них муниципальными жилыми помещениями в связи со следующими обстоятельствами:

1.1. В случае смерти нанимателя и необходимостью проведения в жилом помещении специальных санитарно-эпидемиологических мероприятий.

1.2. В случае выселения незаконно проживающих граждан и необходимостью приведения жилого помещения в соответствие с санитарно-эпидемиологическими нормами и требованиями.

1.3. В случае освобождения муниципального жилого помещения и наличием долгов по начисляемым жилищно-коммунальным платежам более чем за 12 месяцев.

2. Управляющие компании города при выявлении освободившегося муниципального жилого обращаются в адрес Главы города с ходатайством о предоставлении освободившегося муниципального жилого помещения по договору аренды.

3. Перечень документов, необходимых для принятия решения о предоставлении муниципального жилого помещения либо отказе в предоставлении муниципального жилого помещения по договору аренды, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утвержденным постановлением Администрации города.

4. Договор аренды заключается сроком на 11 месяцев путём подписания арендодателем (Администрацией города) в лице начальника управления либо его заместителя и арендатором (управляющей компанией).

5. Муниципальные жилые помещения, предоставляемые по договору аренды в соответствии с настоящей статьёй, могут быть использованы арендатором исключительно для проживания работников управляющей компании и предоставляются на период трудовых отношений между работником компании и работодателем, но не дольше срока действия договора аренды.

6. Управляющая компания в течение пяти рабочих дней с момента предоставления своему работнику арендуемого муниципального жилого помещения обязана предоставить в адрес управления заверенную копию договора найма с работником, с приложением копии трудовой книжки, подтверждающих наличие трудовых отношений между арендатором и гражданином, вселённым в муниципальное жилое помещение.

7. Управляющая компания по истечении срока действия договора аренды вправе обратиться в адрес Главы города с ходатайством о заключении такого договора на новый срок. Договор аренды, заключаемый на новый срок, подписывается директором управляющей компании и начальником управления либо его заместителем, без издания муниципального нормативного правового акта.

8. В случае расторжения договора аренды либо отказа в заключении договора на новый срок, граждане, вселённые управляющей компанией в арендуемое муниципальное жилое помещение, обязаны освободить его в течение семи дней с момента получения управляющей компанией соответствующего извещения.

Статья 7 . Предоставление муниципального жилого помещения на условиях договора коммерческого найма в коммунальной квартире либо домостроениях деревянного исполнения (домостроениях малоэтажной застройки).

1. К муниципальным жилым помещениям, предоставляемым в соответствии с настоящей статьёй, относятся:

1.1. Освободившиеся муниципальные жилые помещения, расположенные в коммунальной квартире.

1.2. Освободившиеся муниципальные жилые помещения, расположенные в домах деревянного исполнения (домостроениях малоэтажной застройки), предоставление которых гражданам, состоящим в очереди на предоставление жилого помещения по договорам социального найма при Администрации города, невозможно.

2. Муниципальные жилые помещения, указанные в части 1 настоящей статьи предоставляются на условиях договоров коммерческого найма категориям граждан, указанных в пунктах 3.1, 3.2, 3.3 части 3 статьи 2 настоящего Порядка.

3. Принятие решения о предоставлении жилого помещения либо отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, перечень документов, необходимых к предоставлению, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги, устанавливается административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда осуществляется Администрацией города в порядке, установленном административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма», утверждённым постановлением Администрации города.

Статья 8. Предоставление муниципальных жилых помещений по договорам коммерческого найма участникам адресных программ на территории города Сургута по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений.

1. Муниципальные жилые помещения на условиях договора коммерческого найма предоставляются участникам адресных программ на территории города Сургута по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений, далее участники адресной программы.

2. Адресная программа по ликвидации и расселению приспособленных для проживания строений принимается на основании муниципального правового акта органов местного самоуправления.

3. Для предоставления муниципального жилого помещения граждане, участники адресной программы, обращаются с заявлением в адрес Главы города о предоставлении муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма, прилагая документы, указанные в муниципальном правовом акте, устанавливающем участников адресной программы, сроки и порядок ее реализации на территории муниципального образования городской округ город Сургут.

Статья 9. Расторжение договоров аренды или договоров коммерческого найма.

1. Договор коммерческого найма, договор аренды с государственным органом (учреждением), управляющей компанией города расторгается без предоставления проживающим в муниципальном жилом помещении гражданам другого жилого помещения.

2. Договор коммерческого найма, договор аренды с государственным органом (учреждением) расторгается в следующих случаях:

2.1. Расторжения трудового договора для категорий граждан, указанных в пунктах 1.1., 1.2., 1.3 части 1 статьи 2 Порядка.

2.2. Предоставления нанимателю (поднанимателю) и (или) членам его семьи жилого помещения:

2.2.1. По договору социального найма.

2.2.2. По договору найма специализированного жилого помещения.

2.2.3. При предоставлении субсидии на строительство или приобретение жилья в рамках городской, окружной либо федеральной программы, направленной на улучшение жилищных условий граждан.

В случае предоставления субсидии на строительство жилья договор коммерческого найма подлежит расторжению по истечении двух месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

В случае предоставления субсидии на приобретение жилья договор коммерческого найма подлежит расторжению по истечении одного месяца с момента регистрации права собственности в установленном законодательством порядке.

2.2.4. Приобретения в собственность жилого помещения на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2.5. Нарушением нанимателем (поднанимателем) условий договора коммерческого найма (договора поднайма) в части оплаты жилищно - коммунальных услуг и коммерческого найма (арендных платежей).

2.2.6. Выявления факта сдачи жилого помещения в наём.

2.2.7. В соответствии со статьёй 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2.8. По соглашению сторон.

2.2.9. В случае сноса домостроения.

3. Договор аренды расторгается при наличии оснований для расторжения договора поднайма.

4. При расторжении договора коммерческого найма, договора аренды в случаях, указанных в части 2 настоящей статьи, жилое помещение освобождается в сроки, указанные в обязательстве об освобождении занимаемого жилого помещения, заполняемом при оформлении документов на предоставление жилья по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, либо при получении субсидии на строительство или приобретение жилья.

5. При поступлении сведений о приобретении нанимателем и (или) членами семьи нанимателя жилого помещения на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, управление в течение трёх рабочих дней с момента получения сведений направляет нанимателю (поднанимателю) уведомление о расторжении договора коммерческого найма, договора аренды, с требованием об освобождении жилого помещения в течение 30 календарных дней с момента получения такого уведомления.

6. В оформлении договора коммерческого найма, договора аренды на новый срок отказывается при наличии оснований для расторжения договора коммерческого найма, договора аренды.

7. Договор аренды с управляющей компанией (Товариществом собственников жилья, организацией, предприятием, обслуживающим жилищный фонд города), расторгается в следующих случаях:

7.1. Имеется решение суда, вступившее в законную силу, в отношении предоставления арендуемого жилого помещения третьим лицам.

7.2. Домостроение, в котором расположено арендуемое жилое помещение, перешло в управление другой управляющей компании, обслуживающей жилищный фонд города.

7.3. Имеются документы (постановления о привлечении к административной ответственности, акты правоохранительных органов), подтверждающие нарушение лицами, проживающими в арендуемом муниципальном жилом помещении, прав и законных интересов соседей, проживающих в данном домостроении, и бездействии управляющей компании

в отношении лиц, проживающих в арендуемом муниципальном жилом помещении.

7.4. Не внесение оплаты за жилищно-коммунальных услуги и арендные платежи.

7.5. В случае сноса домостроения.

8. В случае отказа расторгнуть договор коммерческого найма, договор аренды в добровольном порядке и освободить жилое помещение в установленные сроки все возникающие споры решаются в судебном порядке.