

Порядок
предоставления муниципальных жилых помещений
по 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 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 сотрудникам государственных органов, государственных учреждений, гражданам на 5 лет. По ходатайству государственного органа (учреждения) для категории граждан, указанной в пункте 1 части 1 статьи 2 Порядка, заявлению физического лица при заключении договора коммерческого найма. Договор может быть заключен на срок менее пяти 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 вопросу продления договора коммерческого найма (до 31.12.2021 – договора поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды) в связи с истечением срока действия ранее заключенного договора:

- договор коммерческого найма пролонгируется путем подписания дополнительного соглашения к ранее действующему договору между гражданином (нанимателем) и Администрацией города (наймодателем) в лице уполномоченного должностного лица департамента имущественных и земельных отношений 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;

- договор коммерческого найма пролонгируется путем подписания договора коммерческого найма между гражданином (нанимателем) и Администрацией города (наймодателем) в лице уполномоченного должностного лица департамента имущественных и земельных отношений путем издания муниципального правового акта в случае, если жилое помещение ранее не включено в жилищный фонд коммерческого использования;

- договор поднайма, заключенный в соответствии с договором аренды с государственным органом, управляющей компанией пролонгируется путем издания муниципального правового акта с последующим заключением договора коммерческого найма с гражданином и членами его семьи, проживающими в муниципальном жилом помещении.

6. Договор коммерческого найма жилого помещения является возмездным договором. Оплата по заключенным договорам найма 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 при условии наличия свободных жилых помещений, которые Администрация города как собственник муниципального жилищного фонда вправе рассматривать в целях предоставления гражданам 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 статьей 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 обеспечены 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, жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования предоставляется из расчета 20 кв. м общей площади на одного члена семьи.

9.1. Одиноко 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 очередности на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, договору поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды (состоящие на учете до 31.12.2021).

9.4. Категории граждан, указанной в пункте 4, 6 части 1 статьи 2 настоящего Порядка, жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования предоставляется из расчета 6 кв. м жилой площади на одного члена семьи.

Жилые помещения коммерческого использования предоставляются во внеочередном порядке категориям граждан, указанным в пунктах 3, 4, 6 части 1 статьи 2 настоящего Порядка, по решению жилищной комиссии при Администрации города, созданной в соответствии с распоряжением Администрации города.

9.5. Категория граждан, указанная в пункте 3 части 1 статьи 2 настоящего Порядка, при предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования имеет право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты на основании решения жилищной комиссии при Администрации города, созданной в соответствии с распоряжением Администрации города.

Статья 2. Категории граждан, имеющих право на предоставление (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:

1) на условиях договора коммерческого найма (*до 31.12.2021 – договора поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды*) - не обеспеченные жилыми помещениями высококвалифицированные государственные служащие, судьи или сотрудники правоохранительных органов, являющиеся работниками государственных органов (учреждений) (далее - государственные служащие);

2) работники органов местного самоуправления муниципального образования городской округ город Сургут, проработавшие в органах местного самоуправления не менее 1 года (далее - работники органов местного самоуправления);

3) иногородние граждане, назначенные на должности муниципальной службы в органах местного самоуправления, выборные должностные лица местного самоуправления; иногородние граждане, приглашенные на работу в учреждения, финансируемые за счет средств местного бюджета (далее - приглашенные сотрудники);

4) граждане, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации, состоящие на учете в Администрации города в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, до подхода очередности на предоставление жилого помещения по договору социального найма либо самостоятельного улучшения жилищных условий (далее - оказавшиеся в трудной ситуации);

5) спортсмены-инвалиды, включенные в состав спортивных сборных команд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Российской Федерации по адаптивным видам спорта;

6) граждане, проживающие на территории города Сургута, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов в городе Сургуте и в отношении которых застройщик не выполнил взятые на себя обязательства по строительству объекта недвижимого имущества и передаче в установленный договором срок доли построенного объекта для оформления права собственности, при условии, что они и члены их семей (супруги, дети) не имеют других жилых помещений в собственности, на условиях договора социального найма или по договорам найма специализированного жилого помещения на территории города Сургута (далее - участники долевого строительства, чьи права нарушены):

а) продавшие единственное жилое помещение не позднее первоначального срока передачи застройщиком объекта долевого строительства, предусмотренного договором с застройщиком, с целью участия в долевом строительстве для улучшения жилищных условий и проживающие в съемном жилье и выплачивающие ипотеку (кредит);

б) многодетные семьи, инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, выплачивающие ипотеку (кредит).

7) сотрудники Управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Сургуту, проходящие службу в должности участкового уполномоченного полиции или старшего участкового уполномоченного полиции, и члены их семей, не обеспеченные жилыми помещениями на территории города Сургута, на период выполнения сотрудниками служебных обязанностей по указанной должности (далее - участковые уполномоченные полиции);

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

1) граждане, вселенные в нежилые помещения до 01.03.2005 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, переведенное из нежилого помещения в жилое помещение, является для проживающих в нем 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) 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) наниматели и члены его семьи, с которыми ранее был заключен договор коммерческого найма, в случае истечения срока действия заключенного договора;

4) наниматели и члены его семьи, с которыми ранее был заключен договор поднайма в соответствии с договором аренды, в случае истечения срока действия заключенного договора;

5) наниматели и члены его семьи, с которыми ранее был заключен договор поднайма в соответствии с договором аренды, договор аренды с управляющими организациями города.

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):

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 статьей 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;

2) граждане, проживающие в 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) граждане, состоящие в трудовых отношениях с организациями, обслуживающими жилищный фонд города Сургута, и выполняющие обязанности уборщиков, дворников, слесарей, сварщиков, плотников, рабочих по комплексному обслуживанию и ремонту зданий, штукатуров-маляров, сантехников, сантехников-слесарей, электрогазосварщиков, кровельщиков, на период трудовых отношений с такой организацией, в домостроениях малоэтажной застройки, находящихся в управлении организации - работодателя гражданина, при условии отсутствия претендентов на рассматриваемое к предоставлению муниципальное жилое помещение, указанных в пункте 2 части 3 настоящей статьи.

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

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

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

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

3. Принятие решения о постановке на учет либо об отказе в постановке на учет оформляется постановлением Администрации города.

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

1. Граждане, относящиеся к категории работников органов местного самоуправления, приглашенных сотрудников, граждан, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, спортсменов-инвалидов, включенных в состав спортивных сборных команд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Российской Федерации по адаптивным видам спорта, 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 коммерческого найма. На основании указанного заявления государственным органом (учреждением) в адрес Главы города подается ходатайство о предоставлении государственному служащему муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма.

3. Гражданам, состоящим на учете и относящимся к категориям государственных служащих, приглашенных сотрудников 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 учете, от предоставления на условиях договора коммерческого найма предлагаемого муниципального жилого помещения жилое помещение предлагается к предоставлению другим гражданам, состоящим в очереди, исходя из площади распределяемого жилого помещения и состава семьи заявителя.

5. Гражданам, включенным 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 учет 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 устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений

муниципального жилищного фонда коммерческого использования», утвержденным постановлением Администрации города.

7. Договор коммерческого найма заключается путем подписания между нанимателем (гражданином) и наймодателем (Администрацией города) в лице уполномоченного должностного лица департамента имущественных и земельных отношений Администрации города.

8. Граждане обращаются в адрес Главы города с заявлением об оформлении договора коммерческого найма на занимаемое жилое помещение.

9. 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», утвержденным постановлением Администрации города.

Статья 4¹. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования участникам долевого строительства, чьи права нарушены

1. Граждане, относящиеся к категории граждан, указанной в пункте 6 части 1 статьи 2 настоящего Порядка, вправе обратиться по вопросу предоставления жилого помещения не ранее, чем через шесть месяцев после наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства.

2. Участники долевого строительства, чьи права нарушены, подают заявление на имя Главы города Сургута в Администрацию города с приложением документов, перечень которых, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной услуги, устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

3. Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется указанной категории граждан до момента устранения нарушенных жилищных прав граждан, без права выкупа, сроком на один год, который может ежегодно пролонгироваться до момента устранения нарушенных жилищных прав граждан (ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, передачи жилого помещения гражданину, восстановления нарушенных прав граждан в судебно-претензионном порядке).

4. При проверке нуждаемости семей данной категории граждан для предоставления жилого помещения коммерческого использования учитывать наличие других жилых помещений на территории города Сургута у всех членов семьи, которые были зарегистрированы в проданном жилом помещении.

Статья 4². Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования участковым уполномоченным полиции

1. Участковые уполномоченные полиции подают заявление на имя Главы города Сургута в Администрацию города с приложением документов, перечень которых, а также сроки и последовательность предоставления муниципальной

услуги, устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

2. Жилое помещение на условиях договора коммерческого найма предоставляется указанной категории граждан из жилищного фонда, который ранее был закреплен за Управлением Министерства внутренних дел Российской Федерации по городу Сургуту как служебный, без права выкупа, сроком на пять лет, который может пролонгироваться.

Статья 4³. Предоставление муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования приглашенным сотрудникам

Для указанной категории граждан жилые помещения предоставляются из освобождаемого муниципального жилищного фонда, а также из приобретенных за счет средств бюджета города.

Статья 5. 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 статьей, относятся:

1) освободившиеся муниципальные жилые помещения, расположенные в коммунальной квартире;

2) освободившиеся муниципальные жилые помещения, расположенные в домах деревянного исполнения (домостроениях малоэтажной застройки), предоставление которых гражданам, состоящим в очередности 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, указанным в пунктах 1, 2 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 устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования», утвержденным постановлением Администрации города.

Статья 6. 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 Сургут.

Статья 7. Расторжение договоров коммерческого найма (договоров поднайма)

1. Договор коммерческого найма (договор поднайма, заключенный в соответствии с договором аренды) расторгается в следующих случаях:

1) расторжения трудового договора (контракта о прохождении службы в органах внутренних дел) для категорий граждан, указанных в пунктах 1, 2, 3, 7 части 1 статьи 2 настоящего Порядка;

2) предоставления нанимателю (поднанимателю) и (или) членам его семьи жилого помещения:

по договору социального найма;

по договору найма специализированного жилого помещения;

по договору найма жилого помещения в наемном доме социального использования;

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;

приобретения нанимателем либо членами семьи нанимателя в собственность жилого помещения, в том числе вступления в право наследования, на территории города Сургута в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации при условии обеспечения общей площадью жилого помещения на одного члена семьи не менее учетной нормы 14 кв. м;

нарушения нанимателем (поднанимателем) условий договора коммерческого найма (договора поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды) в части оплаты жилищно-коммунальных услуг и коммерческого найма;

выявления факта сдачи жилого помещения в наем без согласия наймодателя (либо Администрации города);

в соответствии со статьей 687 Гражданского кодекса Российской Федерации;

по соглашению сторон;

в случае сноса домостроения.

2. При расторжении договора коммерческого найма в случаях, указанных в части 1 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, по договору найма жилого помещения в наемном доме социального использования либо при получении субсидии на строительство или приобретение жилья.

3. 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 департамент имущественных и земельных отношений Администрации города в течение трех рабочих дней с момента получения сведений направляет нанимателю (поднанимателю) уведомление о расторжении договора коммерческого найма (до 31.12.2021 – договора поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды) с требованием об освобождении жилого помещения в течение 30 календарных дней с момента получения такого уведомления.

4. В оформлении договора коммерческого найма на новый срок отказывается при наличии оснований для расторжения договора коммерческого найма, договора аренды, указанных в части 1 настоящей статьи.

5. В случае отказа расторгнуть договор коммерческого найма, договор поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды, в добровольном порядке и освободить жилое помещение в установленные сроки все возникающие споры решаются в суде.

6. Договор коммерческого найма прекращается в связи:

- 1) с утратой (разрушением) жилого помещения;
- 2) в связи со смертью нанимателя.