

ДУМА

ЧУГУЕВСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

Р Е Ш Е Н И Е

|  |
| --- |
| **Положение о коммерческом найме жилых помещений**  **жилищного фонда коммерческого использования, находящегося**  **в муниципальной собственности Чугуевского муниципального округа** |

**Принято Думой Чугуевского муниципального округа**

**«29» октября 2021 года**

**Статья 1.**

Утвердить прилагаемое **Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности Чугуевского муниципального округа**.

**Статья 2.**

Признать утратившими силу решения Думы Чугуевского муниципального района:

- от 04 августа 2016 года № 95-НПА «Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района»;

- от 31 октября 2017 года № 259-НПА «О внесении изменение в решение Думы Чугуевского муниципального района от 04 августа 2016 года № 95-НПА «Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района».

**Статья 3.**

Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Глава Чугуевского  муниципального округа |  | Р.Ю. Деменев |

**«01» ноября 2021 г.**

**№ 284-НПА**

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Чугуевского

муниципального округа

от «01» ноября 2021 г. № 284 – НПА

Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда

коммерческого использования, находящегося в муниципальной

собственности Чугуевского муниципального округа

1. Основные положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Чугуевского муниципального округа.

1.2. Положение определяет порядок, правила учета и условия предоставления по договорам коммерческого найма (далее - договор найма) жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Чугуевского муниципального округа.

1.3. Целью настоящего Положения является реализация конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, обеспечение граждан доступным жильем и рациональное использование жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

1.4. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Чугуевского муниципального округа, предназначенных для предоставления гражданам за плату во владение и (или) в пользование для проживания в них по договорам коммерческого найма жилых помещений в порядке, установленном настоящим Положением.

1.5. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре, срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда Чугуевского муниципального округа.

1.6. Объектом договора найма является изолированное жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, комната), находящееся в муниципальной собственности, пригодное для проживания.

1.7. Нанимателем жилого помещения по договору найма может быть дееспособный гражданин Российской Федерации, зарегистрированный по месту жительства или по месту пребывания на территории Чугуевского муниципального округа.

2. Порядок включения жилых помещений в жилищный фонд

коммерческого использования

2.1. Включение жилого помещения в реестр жилых помещений жилищного  
фонда коммерческого использования осуществляется на основании постановления администрации Чугуевского муниципального округа.

2.2. Учет жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования осуществляет управление жизнеобеспечения администрации Чугуевского муниципального округа.

2.3. Контроль за порядком использования жилых помещений и соблюдением условий договоров найма осуществляет управление жизнеобеспечения администрации Чугуевского муниципального округа.

3. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого

использования

3.1. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма жилищного фонда Чугуевского муниципального округа.

3.2. Площадь жилого помещения, предоставляемого в коммерческий наем,  
определяется по соглашению сторон и не нормируется.

3.3. Право на получение по договорам найма жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования имеет гражданин в случае, если он не является собственником жилого помещения либо членом семьи собственника жилого помещения, либо членом семьи собственника жилого помещения, нанимателем жилого помещения либо членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, иному договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, на территории Чугуевского муниципального округа, и осуществляющий свою трудовую деятельность на территории Чугуевского муниципального округа.

3.4. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения коммерческого использования граждане обращаются с заявлением в администрацию Чугуевского муниципального округа с приложением документов:

письменное заявление гражданина;

копии паспортов гражданина и членов его семьи, свидетельства о рождении, свидетельства о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебные решения о признании членом семьи и т.п.;

копия трудовой книжки, заверенная кадровой службой заявителя, и (или) сведения о трудовой деятельности заявителя, оформленные в установленном законодательстве порядке.

Граждане вправе приложить к заявлению по собственной инициативе выписку из ЕГРН об отсутствии (наличии) у гражданина и членов его семьи прав собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории Чугуевского муниципального округа. Если указанный документ заявитель не предоставит по собственной инициативе, администрация Чугуевского муниципального округа запрашивает его в порядке межведомственного взаимодействия.

3.5. Учет очередности поступивших заявлений и документов осуществляется управлением жизнеобеспечения администрации Чугуевского муниципального округа.

3.6. По результатам рассмотрения документов администрация Чугуевского муниципального округа принимает решение:

о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

3.7. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования являются:

предоставление неполного пакета документов, указанных в [3.4.](consultantplus://offline/ref=0DC2F8CE46DB90711C6B88653F0DD33091DB84A34F3B7F01A26DD8710C981A21BDE25923884091D196B033DDFAF4F41DEB5C8FEB9C5939393BB83AD5h9nFF) настоящего Положения;

отсутствуют свободные помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4. Заключение, расторжение и учет договоров коммерческого найма

жилого помещения

4.1. Заключение, расторжение и учет договоров найма жилого помещения коммерческого использования осуществляет управление жизнеобеспечения администрации Чугуевского муниципального округа.

4.2. Основанием для заключения с гражданином договора найма является постановлением администрации Чугуевского муниципального округа о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

4.3. Договор найма заключается в письменной форме, не позднее 3 дней со дня принятия постановления администрации Чугуевского муниципального округа.

4.4. Договор найма оформляется в 2-х экземплярах. Один экземпляр выдается нанимателю, другой хранится в управлении жизнеобеспечения администрации Чугуевского муниципального округа.

4.5. Договор найма может быть расторгнут в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.6. Учет договоров найма ведет управление жизнеобеспечения администрации Чугуевского муниципального округа.

4.7. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора найма на новый срок. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма, администрация Чугуевского муниципального округа должна предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать жилое помещение в наем в течение года. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

4.8. [Договор](consultantplus://offline/ref=67D4BBEEC1191B88124BAD010347B7528C6DB6316CD0B75ACEAB4CC361BD1561D97CD7C98F29A405FAA116331DD132B77CE8DF5946E95B5F4098ADE8J5x1F) найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с типовым договором найма (приложение к настоящему Положению) заключается на срок, определенный договором, но не более чем 5 (пять) лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 (пять) лет.

5. Порядок приема-передачи жилых помещений при заключении или расторжении договоров коммерческого найма жилого помещения

5.1. Управление жизнеобеспечения администрации Чугуевского муниципального округа осуществляет прием-передачу жилых помещений при заключении или расторжении договора найма с составлением акта приема-передачи.

5.2. Акт приема-передачи жилых помещений составляется в двух экземплярах: по одному экземпляру для каждой стороны (администрации Чугуевского муниципального округа и нанимателю).

6. Плата за жилое помещение коммерческого использования

6.1. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с утвержденными тарифами (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Чугуевского муниципального округа.

6.2. Наниматель обязан в установленные договором сроки вносить плату за жилое помещение, а также своевременно оплачивать коммунальные услуги.

6.3. Плата за коммерческий наем жилого помещения вносится в бюджет Чугуевского муниципального округа.

Приложение

к Положению о коммерческом найме жилых помещений

жилищного фонда коммерческого использования,

находящихся в муниципальной собственности

Чугуевского муниципального округа

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

коммерческого использования жилого помещения № \_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Администрация Чугуевского муниципального округа в лице

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

Действующего на основании

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

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны и гражданин(ка)

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

(фамилия, имя, отчество)

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

(серия, номер, кем и когда выдан)

именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления администрации Чугуевского муниципального округа от "\_\_\_"

\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор найма о нижеследующем:

1. Предмет Договора найма

1.1. Наймодатель передает Нанимателю (и членам его семьи) во временное владение и пользование за плату жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из: \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, на \_\_\_\_\_ этаже (далее – жилое помещение), для использования в целях проживания.

1.2. Срок договора коммерческого найма жилого помещения устанавливается

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 вправе вселиться в жилое помещение следующие граждане:

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

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

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

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи.

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.

2.1.4. 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.

2.1.5. На расторжение в любое время настоящего Договора.

2.1.6. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](consultantplus://offline/ref=55B60AFF30737FB456EE10B9958EE3460E0BBD586B3EA41E762B28C759FBA9174CADCF6157D7A8F6a710G) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.7. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Принять от Наймодателя после подписания договора найма в срок, не превышающий 10 дней, указанное в [п. 1.1](file:///C:\Users\Belogub\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\N5N159XX\Изменения%20в%20Положение%20о%20коммерческом%20найме%20(1).docx#Par35) жилое помещение с подписанием соответствующего [акта](file:///C:\Users\Belogub\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\N5N159XX\Изменения%20в%20Положение%20о%20коммерческом%20найме%20(1).docx#Par207) приема-передачи жилого помещения (прилагается).

2.2.2. Использовать жилое помещение по назначению.

2.2.3. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.4. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

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

2.2.6. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.7. 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 найма. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет за собой взимание пеней в порядке и размере, которые установлены [статьей 155](consultantplus://offline/ref=55B60AFF30737FB456EE10B9958EE3460E0BBD586B3EA41E762B28C759FBA9174CADCF6157D7A8F3a716G) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.8. Плата за найм вносится ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2.9. Предоставлять ежегодно в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ справку с места работы.

2.2.10. 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.

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

2.2.12. 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.

2.2.13. 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.

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

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

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

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

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. 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.

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

3.1.4. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в срок, не превышающий 10 дней после подписания договора указанное в [п. 1.1](file:///C:\Users\Belogub\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\N5N159XX\Изменения%20в%20Положение%20о%20коммерческом%20найме%20(1).docx#Par35) настоящего Договора жилое помещение с подписанием соответствующего акта приема-передачи жилого помещения.

3.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом

2.2.9 настоящего Договора.

3.2.3. 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 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;

со смертью Нанимателя;

с прекращением оснований, предусмотренных пунктом 3.3 части 3 решения Думы Чугуевского муниципального района об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района.

5. Внесение платы по Договору

5.1. За указанное в [п. 1.1](file:///C:\Users\Belogub\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\N5N159XX\Изменения%20в%20Положение%20о%20коммерческом%20найме%20(1).docx#Par35) договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за наем (пользование) жилого помещения в размере \_\_\_\_\_ рублей в месяц.

5.2. Наниматель осуществляет оплату за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения самостоятельно на основании счетов соответствующих организаций.

5.3. Плата вносится ежемесячно не позднее 20 числа, следующего за истекшим месяцем.

5.4. Увеличение размера платы за жилое помещение возможно по соглашению сторон, а также в случае изменения суммы оплаты 1 кв. м по договору найма в соответствии с решением уполномоченного на то органа. Пересчет платы за жилое помещение производится не чаще 1 раза в год.

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.

Наниматель

Наймодатель Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Приложение

к Типовому договору

коммерческого найма

жилого помещения

АКТ

приема-передачи жилого помещения

с. Чугуевка "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать полностью Ф.И.О., должность)

И Наниматель лице в лице

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

(указать полностью Ф.И.О., N паспорта, кем и когда выдан)

составили настоящий акт о том, что Наймодатель передал во владение и пользование жилое помещение, находящееся по адресу:

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

(указать населенного пункта, почтовый индекс, название улицы,

№ дома и квартиры)

общая полезная площадь, которого составляет \_\_\_\_ кв. м и имеет \_\_\_\_ комнат.

Во всех комнатах отсутствует какое-либо имущество.

(Необходимо дать описание каждой комнаты и их состояние. Имеется или нет водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение, и в каком они состоянии.)

Жилое помещение для проживания пригодно.

Указать, что Наймодатель передал Нанимателю ключи от входной двери в подъезд, в квартиру и комнаты, если они имеются. При отсутствии каких-либо ключей необходимо этот факт отметить в акте приема-передачи.

Наймодатель Наниматель

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

(расшифровка подписи) (расшифровка подписи)