

«КУЛŐМДIН» МУНИЦИПАЛЬНŐЙ РАЙОНСА СŐВЕТ

СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «УСТЬ-КУЛОМСКИЙ»

К Ы В К Ō Р Т Ō Д

Р Е Ш Е Н И Е

XXXIII заседание VII созыва

06 декабря 2024 года №XXXIII-572

с. Усть-Кулом, Усть-Куломский район, Республика Коми

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

Руководствуясь [главами 34](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0933A32324A3FFF07E8C41D72EB719F1FB639C852005aDQDL) и [35](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0933A32324A3FFF07E8C41D72EB719F1FB639C852E09aDQ7L) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статьями 19 и 30](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A33AF2924A3FFF07E8C41D72EB719F1FB639C852403aDQ8L) Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A31A62A24A3FFF07E8C41aDQ7L) от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Уставом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9B317CE1D8B6F0F49533CA7292BF2A2A278DB1E8728E259aBQ1L) муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», Совет муниципального района «Усть-Куломский» решил:

1. Утвердить [Положение](#P34) о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, согласно приложению 1 к настоящему решению.

2. Признать утратившим силу:

- Решение Совета муниципального района «Усть-Куломский» от 20 марта 2018 года № XXII-302 “Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования»;

3. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования в Информационном вестнике Совета и администрации МР «Усть-Куломский».

Глава муниципального района «Усть-Куломский» -

руководитель администрации района С.В.Рубан

Председатель Совета МР «Усть-Куломский» С.Б.Шахова

Утверждено

решением Совета МР «Усть-Куломский»

от 06 декабря 2024 года №XXXIII-572

(Приложение 1)

Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с [Конституцией](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A34AD7C73A1AEA570a8Q9L) Российской Федерации, Конституцией Республики Коми, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A31A62924A3FFF07E8C41aDQ7L) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A33AF2924A3FFF07E8C41D72EB719F1FB639C852403aDQ8L) Российской Федерации, [Уставом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9B317CE1D8B6F0F49533CA7292BF2A2A278DB1E8728E259aBQ1L) муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республики Коми.

1.2. Настоящее Положение муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республики Коми определяет порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения, юридическим лицам по договору аренды для последующего предоставления гражданам для проживания.

1.3. Жилищный фонд коммерческого использования формируется из свободных жилых помещений, построенных или приобретенных за счет средств бюджета МО МР «Усть-Куломский» Республики Коми, а также переданных в муниципальную собственность МО МР «Усть-Куломский» Республики Коми.

1.4. В жилищный фонд коммерческого использования включаются жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности МО МР "Усть-Куломский" Республики Коми, за исключением предоставленных по договорам найма специализированных жилых помещений, договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, которые находятся под арестом или обременены иными правами, ограничены в распоряжении и (или) использовании на основании судебных актов.

В жилищный фонд коммерческого использования включаются только жилые помещения, пригодные для проживания (отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Включение жилых помещений специализированного жилищного фонда в жилищный фонд коммерческого использования допускается после их исключения из специализированного жилищного фонда.

1.5. Коммерческий наём жилых помещений представляет собой основанное на договоре найма жилого помещения срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республики Коми, для проживания граждан.

2. Договор коммерческого найма

2.1. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме на основании постановления администрации муниципального района «Усть-Куломский».

Типовой [договор](#P151) коммерческого найма жилого помещения установлен Приложением 1 к настоящему Положению.

2.2. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во владение и (или) пользование за плату для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным со дня его подписания.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения должно быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), находящееся в собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республики Коми, свободное от прав третьих лиц.

2.4. В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с Нанимателем.

2.5. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок договора коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные [пунктами 5.2.6](#P111), [5.2.7](#P112) настоящего Положения.

2.6. Наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения является собственник жилого помещения в лице администрации муниципального района «Усть-Куломский».

2.7. Сдача жилого помещения в коммерческий наём не влечет передачу права собственности на него.

2.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма служебного жилого помещения.

2.9. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, в том числе общими помещениями дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

3. Порядок формирования жилищного фонда

коммерческого использования

3.1. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключение из него осуществляется постановлением администрации муниципального района «Усть-Куломский».

3.2. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения допускается после отнесения такого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

3.3. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется администрацией МР «Усть-Куломский».

Сведения об отнесении жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования, а также сведения об исключении жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования вносятся отделом по жилищным вопросам (далее–Отдел) администрации муниципального района «Усть-Куломский» (далее-Администрация) в реестр муниципальной собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» в течение 5 дней с даты отнесения жилых помещений к указанному фонду или исключения из него.

4. Порядок предоставления жилых помещений

на условиях коммерческого найма

4.1. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения являются работники государственных учреждений Республики Коми и работники государственных унитарных предприятий Республики Коми в сфере здравоохранения, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республик Коми, по ходатайствам руководителя учреждения или предприятия, граждане, избранные на выборные должности органов местного самоуправления муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республики Коми, граждане, замещающие должности муниципальной службы муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республики Коми, граждане, замещающие должности, не являющиеся должностями муниципальной службы администрации муниципального района "Усть-Куломский», и ее отраслевых функциональных органов, граждане, находящиеся в трудовых отношениях с муниципальными учреждениями муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республики Коми, не обеспеченные жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте по месту работы (службы), граждане, проходящие военную службу в Вооруженных Силах Российской Федерации, иные граждане, участвующие в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области (далее по тексту – участники СВО), и члены их семей (супруга (супруг), несовершеннолетние дети, дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет, дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в образовательных организациях по очной форме обучения, лица, находящиеся на иждивении военнослужащих), не обеспеченные жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте по месту регистрации или жилое помещение признано аварийным в установленном законом порядке, инвалиды I и II группы в случае признания жилого помещения аварийным в установленном законом порядке.

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения, указан в Приложении 2 к настоящему Положению

4.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный в установленном законом порядке Наймодателем и Нанимателем

4.3. Жилые помещения коммерческого использования, при их фактическом наличии, предоставляются гражданам в виде изолированного жилого помещения. Минимальный размер общей площади при предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения равен 11 квадратным метрам на одного члена семьи.

4.4. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление с указанием фамилии, имени и отчества (при наличии) заявителя и граждан, совместно с ним проживающих, адреса места жительства (пребывания), контактного телефона, срока, на который заявитель желает получить жилое помещение в наём

2) копии паспортов и иные документы, удостоверяющие личность гражданина и членов его семьи, указанных в качестве совместно проживающих;

# 3) документы, подтверждающие родственные отношения заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих (свидетельства о рождении детей, свидетельство о заключении или расторжении брака, документы об усыновлении (удочерении), об установлении отцовства, о перемене имени и другие);

4) ходатайство руководителя учреждения, предприятия, отраслевых функциональных органов Администрации;

5) документы, подтверждающие право гражданина на предоставление жилых помещений коммерческого использования:

- справка с места работы, подтверждающая трудовые отношения с работодателем;

6) согласие лиц, указанных в качестве совместно проживающих с гражданином, на обработку персональных данных.

# Заявителем могут быть представлены сведения в отношении жилых помещений заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдаваемые Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, в виде выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» Республики Коми. Если данные документы не представлены заявителем по собственной инициативе, то они запрашиваются Администрацией в порядке межведомственного информационного взаимодействия в организации, уполномоченной на выдачу соответствующего документа в течении 3 рабочих дней со дня регистрации заявления.

4.4.1. Гражданам, проходящим военную службу в Вооруженных Силах Российской Федерации, иным гражданам, участвующим в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, и членам их семей (далее по тексту - участники СВО) кроме документов, указанных в подпунктах 1-3, 6 пункта 4.4 необходимо предоставить:

- документ, подтверждающий участие гражданина в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области.

Для предоставления муниципального жилого помещения коммерческого использования участнику СВО жилое помещение, в котором проживает участник СВО и члены его семьи, должно быть признано аварийным в установленном законом порядке, либо участник СВО и члены его семьи не обеспечены жилым помещением в соответствующем населенном пункте.

Признание жилого помещения аварийным осуществляется согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (ред. от 19.10.2024 г.) «Об утверждения Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

В заявлении указываются все члены семьи. С заявлением вправе обратиться один из супругов, за исключением случаев, когда такое заявление

представляется одиноким родителем, (опекуном, попечителем), одиноким гражданином.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на период трудовых отношений гражданина с муниципальным, государственным учреждением, государственным предприятием, администрацией муниципального района «Усть-Куломский» (далее-Администрация), отраслевым функциональным органом Администрации.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается Администрацией с участниками СВО на период их участия в специальной военной операции на территориях Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области.

4.4.2. Гражданам, являющимися инвалидами I и II группы, жилое помещение по договору коммерческого найма предоставляется в случае, если жилое помещение, в котором проживает вышеуказанный гражданин и члены его семьи, признано аварийным в установленном законом порядке.

Для заключения договора коммерческого найма жилого помещения кроме документов, указанных в подпунктах 1-3, 6 пункта 4.4, необходимо предоставить:

- документ, подтверждающий наличие и группу инвалидности;

- документ, подтверждающий признание жилого помещения аварийным.

# 4.5. С юридическими лицами заключается договор аренды в порядке и на условиях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", настоящим Положением.

4.6. Договор аренды жилых помещений коммерческого использования заключается в письменной форме.

4.7. Договор аренды, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.8. Заключение договора аренды на новый срок осуществляется при представлении заявления и документов, указанных в пункте 4.11. настоящего Положения.

4.9. По истечении срока договора аренды арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

# 4.10. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения, юридическим лицам по договору аренды жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации.

4.11. Для предоставления жилого помещения по договору аренды юридическое лицо представляет в Администрацию следующие документы:

1. заявление;
2. учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии печати);

3) документ, подтверждающий назначение на должность руководителя юридического лица (оригинал или копия заверенная лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица);

4) документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица;

5) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица  действовать от имени юридического лица;

Заявителем – юридическим лицом, по собственной инициативе могут быть представлены документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица (выписка из Единого государственного реестра юридических лиц) (оригинал либо нотариально заверенная копия). В случае если заявителем такой документ не представлен по собственной инициативе – сведения запрашиваются Администрацией, в порядке межведомственного взаимодействия в течении 3 рабочих дней.

4.12. По результатам рассмотрения заявления и документов, предоставленных гражданином или юридическим лицом, Администрация принимает одно из решений:

1) решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

2) мотивированное решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

4.13. По результатам рассмотрения заявления и документов, при отсутствии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения Администрация в лице Отдела в течение 20 дней со дня регистрации заявления в Администрации готовит и направляет Главе муниципального района «Усть-Куломский»-руководителю администрации района на согласование и подписание проект постановления администрации муниципального района "Усть-Куломский" о предоставлении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования.

4.14. В течение 10 рабочих дней со дня принятия постановления Администрация заключает с гражданином договор коммерческого найма, юридическим лицом договор аренды и передает жилое помещение по акту приема-передачи.

4.15. Срок рассмотрения заявления - 30 дней со дня его регистрации. Регистрация заявления осуществляется в течение 1 рабочего дня с момента поступления заявления в Администрацию.

В случае если несколько заявителей представили заявление о предоставлении одного и того же жилого помещения коммерческого использования, указанное жилое помещение предоставляется заявителю, исходя из даты подачи (отправки по почте) заявления в Администрацию.

Мотивированное решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования с указанием причин отказа выдаются или направляются Администрацией почтой гражданину, юридическому лицу, подавшему заявление, в течение 3 рабочих дней со дня вынесения решения о предоставлении или отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

4.16. Основания для отказа в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого использования:

1) отсутствие одного или нескольких документов, указанных в [пунктах](#P85) 4.4., 4.4.1, 4.4.2, 4.11. настоящего Положения;

2) представление документов, которые не подтверждают право граждан, юридических лиц на предоставление жилых помещений коммерческого использования;

3) обеспеченность заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, жилыми помещениями на территории соответствующего населенного пункта муниципального образования муниципального района "Усть-Куломский" Республики Коми;

4) выявление неточных или недостоверных данных в заявлении или в приложенных документах;

5) отсутствие на день принятия мотивированного решения об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования свободных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования;

6) подача заявления лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;

7) наличие судебных разбирательств в отношении жилого помещения коммерческого использования жилого помещения.

5. Пользование жилым помещением на условиях

коммерческого найма

5.1. Права и обязанности Наймодателя.

5.1.1. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

5.1.2 Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное в наем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

5.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр санитарно-технического состояния жилого помещения.

5.1.4. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

5.2. Права и обязанности Нанимателя.

5.2.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, не допуская нарушений прав и законных интересов соседей, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

5.2.2. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наём жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги.

5.2.3. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения. Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

5.2.4. С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о [норме](consultantplus://offline/ref=62D445D50CCE98605AFF30C5C662B7E9EDD1761B8122C1C54ADE2C4430DFDA9B31323FFA2DFDB8E0N5c3K) общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

5.2.5. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

5.2.6. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

5.2.7. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

5.2.8. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами законодательства.

5.2.9. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма в случае ненадлежащего состояния жилого помещения он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

6. Оплата жилых помещений, предоставляемых

по договору коммерческого найма

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя, Арендатора жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма (договору аренды) муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем, за аренду);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения;

3) плату за коммунальные и жилищные услуги.

6.2. Плата за коммерческий наем (аренду) жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем (аренду) жилого помещения и направляется в доход бюджета муниципального образования муниципального района "Усть-Куломский".

6.3. Изменение платы за коммерческий наём (аренду) жилого помещения осуществляется в одностороннем порядке Наймодателем (Арендодателем) в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем (аренду) жилого помещения и (или) базовой ставки платы за коммерческий наём (аренду), но не чаще одного раза в календарный год.

6.4. Сроки внесения платы за коммерческий наём (аренду) жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя (Арендодателя) об изменении Наймодателем, (Арендатором) платы за коммерческий наём (аренду) жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения (договором аренды);

6.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

7.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

7.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 1 месяц уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в наем в течение не менее года.

7.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

1) если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, разрушают жилое помещение;

2) если наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи систематически нарушают права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, используют его не по назначению или создают своим поведением условия, невозможные для проживания с ними в одной квартире, одном доме, иным лицом;

3) если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при найме менее одного года - платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

7.4. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случае:

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

7.5. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

7.6. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Приложение 1

к Положению о порядке предоставления

жилых помещений муниципального

жилищного фонда коммерческого использования

ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

N \_\_\_\_

с. Усть-Кулом «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Администрация муниципального района «Усть-Куломский», именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице руководителя администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (юридическое лицо),\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(Ф.И.О., адрес места жительства, паспортные данные,

для юридического лица - наименование, реквизиты,

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

Ф.И.О. должностного лица)

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

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления администрации муниципального района «Усть-Куломский» о предоставлении жилого помещения от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

N \_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату

во владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. N \_\_\_, состоящее (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_, корп. \_\_\_\_, кв. \_\_, для временного проживания в нем.

1.2. Жилое помещение предоставляется в связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(работой- нужное указать)

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения, который является неотъемлемым приложением к договору.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются

члены его семьи:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень

родства с ним)

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень

родства с ним)

3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень

родства с ним)

1.5. Передача имущества оформляется актом приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.6. Настоящий Договор заключается на \_\_\_\_\_\_\_ лет с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года.

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

2.1.Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами своей семьи (супругой(ом) и несовершеннолетними детьми);

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 Нанимателя и членов его семьи иначе, как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении Наниматель и члены его семьи не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе, как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=554354891C9C5FE6F83C2C33FB4E797567CFE2BAA6368E9D1AB7B59ABDu464L) Российской Федерации и другими федеральными законами;

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора;

2.1.5. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](consultantplus://offline/ref=554354891C9C5FE6F83C2C33FB4E797567CFE2BAA6368E9D1AB7B59ABD44E5D72FD557A18ECB5F06u866L) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.1.6. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма

жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора

найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

2.1.7. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.1.8. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

2.1.9. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма в случае ненадлежащего состояния жилого помещения он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.1.10. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 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.

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](consultantplus://offline/ref=554354891C9C5FE6F83C2C33FB4E797567CFE2BAA6368E9D1AB7B59ABDu464L) Российской Федерации;

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением;

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения;

2.2.4.Поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение.

2.2.5. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора. Для этого Наниматель обязан в течение пяти дней со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения заключить соответствующие договоры с организациями, осуществляющими поставку электроэнергии, тепло-, водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и т.д. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, предусмотренном [статьей 155](consultantplus://offline/ref=554354891C9C5FE6F83C2C33FB4E797567CFE2BAA6368E9D1AB7B59ABD44E5D72FD557A18ECB5F03u860L) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.2.6. 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;

2.2.7.Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения.

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

2.2.9. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему договору.

2.2.10. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.

2.2.11. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, сдавать в наём. Жилые помещения коммерческого использования не подлежат отчуждению.

2.2.12. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем.

2.2.13. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

2.2.14. 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.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Права и обязанности Наймодателя.

2.3.Наймодатель имеет право:

2.3.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение;

2.3.2. Требовать соблюдения правил пользования жилым помещением, обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.3.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр санитарно-технического состояния жилого помещения.

2.3.4. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного жилого помещения на условиях коммерческого найма, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. 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;

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

2.4.3. принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 1.1.10](consultantplus://offline/ref=7B31D631505A34B81B92CC5FC257504D8B02190096D6FB5DADE772E5C8987C1F23C26FCB44E5A44EhD0BL) настоящего Договора.

III. РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За указанное в договоре жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением ежемесячно в размере\_\_\_\_\_\_ рублей с оплатой не позднее 25 числа, следующего за расчетным месяцем, которая поступает в бюджет МО МР «Усть-Куломский».

3.2. Наниматель вносит плату за пользование жилым помещением ([пункт 3.1](#P256) договора) на основании платежного поручения (квитанции) Наймодателя по следующим реквизитам: **УФК по Республике Коми (Администрация МР «Усть-Куломский», 04073003300), ИНН 1114000888, КПП 111401001, ОКТМО 87648000 Казначейский счет 03100643000000010700 ОТДЕЛЕНИЕ - НБ РЕСПУБЛИКА КОМИ БАНКА РОССИИ //УФК по Республике Коми г. Сыктывкар, БИК 018702501, Единый казначейский счет 40102810245370000074, КБК 923 111 090 450 50000 120**.

3.3. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные услуги в размере 100% себестоимости в установленном порядке по соответствующим платежным поручениям.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При пропуске Нанимателем сроков внесения платы за жилое помещение начисляются пени в соответствии с требованиями [п. 14 ст. 155](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A33AF2924A3FFF07E8C41D72EB719F1FB649Da8Q1L) Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не

освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.3. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Нанимателя за свой счет или Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются всоответствие с действующим законодательством.

V. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

5.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 1 месяц уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в наем в течение не менее года.

5.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

1) если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, разрушают жилое помещение;

2) если наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи, систематически нарушают права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, используют его не по назначению или создают своим поведением условия, невозможные для проживания с ними в одной квартире, одном доме, иным лицом;

3) если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение

шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при найме менее одного года - платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

5.4. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случае:

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного дома, в котором находится жилое

помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

5.5. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

5.6. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения

договора, рассматриваются в судебном порядке.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6.4. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

6.5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранятся у Наймодателя и Нанимателя, третий передается в Управление Росреестра по Республике Коми.

VII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Наймодатель: Наниматель:

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

(индекс, почтовый адрес) (фамилия, имя, отчество)

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

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

(серия, номер паспорта,

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

дата выдачи, кем выдан

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

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

Подпись руководителя Подпись

печать

Приложение 2

к Положению о порядке предоставления

жилых помещений муниципального

жилищного фонда коммерческого использования

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение жилого

помещения по договору коммерческого найма жилого помещения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование |  |
| 1 | - работники государственных учреждений Республики Коми и работники государственных унитарных предприятий Республики Коми в сфере здравоохранения, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования муниципального района "Усть-Куломский", по ходатайствам руководителя учреждения или предприятия;  - граждане, избранные на выборные должности органов местного самоуправления муниципального образования муниципального района "Усть-Куломский;  - граждане, замещающим должности муниципальной службы муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский»;  - граждане, замещающие должности, не являющиеся должностями муниципальной службы администрации муниципального района «Усть-Куломский», и ее отраслевых функциональных органов;  - граждане, находящиеся в трудовых отношениях с муниципальными учреждениями муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский»;  - граждане, проходящие военную службу в Вооруженных Силах Российской Федерации, иные граждане, участвующие в специальной военной операции на территориях Украины в Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской области и Херсонской области, и члены их семей;  - инвалиды I-II группы. |  |
|  | | |
| 2 | юридические лица |  |