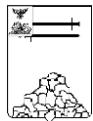


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЯКОВЛЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

(двадцать шестое заседание Совета депутатов первого созыва)

РЕШЕНИЕ

29 декабря 2020 г.

№ 4

**Об утверждении Положения о
муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования
Яковлевского городского округа**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Яковлевского городского округа, Совет депутатов Яковлевского городского округа **решил:**

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Яковлевского городского округа (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Яковлевского городского округа по экономическому развитию (Волобуев В.В.).

**И.о. Председателя Совета депутатов
Яковлевского городского округа**

С.Я. Рожкова

**Утверждено
решением Совета депутатов
Яковлевского городского округа
от 29 декабря 2020 г. № 4**

**ПОЛОЖЕНИЕ
О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЯКОВЛЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Яковлевского городского округа и определяет порядок образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Яковлевского городского округа.

Настоящее Положение разработано в целях установления единого механизма предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории Яковлевского городского округа.

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

1.3. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из его состава производится на основании решения администрации Яковлевского городского округа в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

1.4. Отнесение жилых помещений муниципального жилищного фонда к жилищному фонду коммерческого использования не допускается, если жилые помещения предоставлены по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, расположены в домах, подлежащих сносу, а также, если имеются обременения прав на это имущество.

1.5. Жилые помещения, отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства Российской Федерации.

1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не подлежат отчуждению, в том числе приватизации, обмену.

1.7. Предоставление по договору коммерческого найма жилого помещения не является основанием для снятия гражданина с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении по договору социального найма и не лишает его права постановки на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

2. Порядок предоставления жилых помещений по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменном виде.

Сторонами по договору коммерческого найма являются наймодатель и наниматель. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма могут быть только физические лица.

Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения – Яковлевский городской округ в лице администрации Яковлевского городского округа (наймодатель) обязуются предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением для проживания и своевременно выполнять обязательства по договору.

2.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), находящееся в собственности Яковлевского городского округа.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения согласно приложению № 2 к настоящему Положению.

2.4. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обременений (залога, ареста и т.п.).

2.5. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре коммерческого найма срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

2.6. Расторжение договора коммерческого найма осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также по основаниям, установленным договором коммерческого найма.

2.7. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма предоставляются физическим лицам, не имеющим жилых помещений на праве

собственности либо в пользовании по договору социального найма, а также гражданам, проживающим в жилом помещении, принадлежащем им на праве собственности, либо занимаемом ими по договору социального найма, либо вселенным в это помещение в качестве члена семьи собственника (нанимателя), с общей площадью, приходящейся на одного человека, менее учетной нормы, установленной решением Совета депутатов Яковлевского городского округа.

2.8. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются на основании письменного заявления, поданного лично или через законного представителя в администрацию Яковлевского городского округа. Прием заявления и документов на предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования могут осуществлять многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ). При личном обращении физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия.

К заявлению прилагаются:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;
- документы о регистрации по месту жительства заявителя и лиц, совместно проживающих с ним (выписка из домовой книги, заверенная копия поквартирной карточки, справка о составе семьи, выписка из лицевого счета);
- копии документов, подтверждающих право пользования (владения) жилым помещением, в котором зарегистрирован заявитель и лица, совместно проживающие с ним (ордер, договор социального найма, договор специализированного найма, и прочие);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объекты недвижимости на всех членов семьи.

Администрация Яковлевского городского округа, МФЦ не вправе требовать от заявителя или его представителя представлять документы, не установленные настоящим Положением, а также документы, которые могут быть получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

2.9. Заявление о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования со всеми необходимыми документами рассматривается жилищной комиссией администрации Яковлевского городского округа (далее - Комиссия) в порядке, установленном муниципальным правовым актом администрации Яковлевского городского округа.

Информация о принятом Комиссией решении направляется заявителю в течение трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

На основании принятого Комиссией решения о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

администрация Яковлевского городского округа принимает решение в форме постановления о предоставлении такого жилого помещения.

На основании решения администрации Яковлевского городского округа о предоставлении жилого помещения в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня его принятия, с заявителем заключается договор коммерческого найма жилого помещения (приложение № 1).

2.10. Наниматель не вправе производить перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения наймодателя.

2.11. Текущий ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором коммерческого найма. Капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором коммерческого найма жилого помещения.

2.12. Если наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки с выселением его в судебном порядке.

В случае когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

3. Размер, порядок внесения платы за жилые помещения, предоставляемые по договорам коммерческого найма

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий найм);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы за коммерческий найм жилого помещения устанавливается администрацией Яковлевского городского округа. Плата за коммерческий найм устанавливается в соответствии с [методическими указаниями](#), утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.4. Увеличение платы за жилое помещение наймодатель вправе произвести в одностороннем порядке, если иное не установлено договором, но не чаще одного раза в год.

Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за коммерческий найм) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Расчет платы производится на основании тарифов (цен), установленных в порядке, определенном нормативными актами Белгородской области.

3.6. В случае освобождения нанимателем помещения по договору коммерческого найма он обязан оплатить наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам.

3.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вносится нанимателем на счет организации, осуществляющей управление жилым домом.

3.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

3.9. Порядок внесения платы за жилое помещение определяется в договоре коммерческого найма.

3.10. Плата за жилое помещение вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

3.11. Денежные средства, полученные от сдачи жилых помещений по договорам коммерческого найма (за исключением коммунальных услуг), поступают в бюджет Яковлевского городского округа.

4. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения

4.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма, предупредив в письменном виде наймодателя за три месяца до даты расторжения договора коммерческого найма.

4.2. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за один 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 заключения договора коммерческого найма на новый срок.

4.3. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в следующих

случаях:

- если наниматель или граждане, постоянно проживающие с нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;

- если наниматель не внес платежи, указанные в договоре коммерческого найма, в течение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению.

4.4. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора коммерческого найма только после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений.

4.5. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении, к моменту расторжения договора подлежат выселению из жилого помещения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Приложение № 1
к Положению о муниципальном жилищном
фонде коммерческого использования
Яковлевского городского округа

Договор
коммерческого найма жилого помещения № _____

г. Строитель

"__" ____ 20__ г.

(наименование собственника жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица, наименование уполномочивающего документа, его дата и номер), именуемый(ая) в дальнейшем **Наймодателем**, с одной стороны, и гражданин(ка) _____, (фамилия, имя, отчество, дата рождения, данные паспорта, регистрация по месту жительства), именуемый(ая) в дальнейшем **Нанимателем**, с другой стороны, руководствуясь постановлением администрации Яковлевского городского округа от "__" 20__ г. № ___, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во временное владение и пользование (коммерческий найм) жилое помещение, находящееся в собственности Яковлевского городского округа, расположенное по адресу: Белгородская область, _____, для проживания в нем.

Наниматель: _____
 (Ф.И.О.)

Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение и характеристики жилого помещения изложены в акте приема-передачи жилого помещения, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается: на _____ лет, с "__" ____ 20__ г. по "__" ____ 20__ г.

II. Передача жилого помещения

2.1. Передача жилого помещения производится по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты подписания Договора.

Акт приема-передачи оформляется по количеству экземпляров Договора, подписывается сторонами и скрепляется печатью.

2.2. Обязательство соответствующей стороны передать жилое помещение другой стороне считается исполненным с момента подписания соответствующего акта приема-передачи.

III. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

3.1. Наниматель имеет право:

- а) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с гражданами, постоянно с ним проживающими;
- б) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- в) на расторжение в любое время настоящего Договора;
- г) Наниматель имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора коммерческого найма на новый срок в случае отсутствия с его стороны нарушений условий Договора;
- д) Наниматель имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Наниматель обязан:

- а) использовать жилое помещение по назначению;
- б) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- в) содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;
- г) участвовать в содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- д) не производить перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя;
- е) своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения;
- ж) допускать в жилое помещение представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;
- з) в установленные настоящим Договором сроки вносить плату за наем;
- и) своевременно и в полном объеме вносить платежи по оплате коммунальных услуг, плату за жилое помещение;
- к) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устраниению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;
- л) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
- м) не производить вселение иных граждан в предоставленное жилое помещение без письменного согласия Наймодателя;
- н) за месяц до истечения срока коммерческого найма уведомить Наймодателя о намерении продлить срок Договора;
- о) сдать жилое помещение 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;

п) наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.3. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

3.4. Наниматель не вправе осуществлять обмен, отчуждение жилого помещения, в том числе приватизацию, а также передавать его в поднаем.

3.5. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с нанимателем, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

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

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

IV. Права и обязанности Наймодателя

4.1. Наймодатель имеет право:

а) требовать своевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) изменять плату за коммерческий найм жилого помещения в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год;

в) осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы;

г) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

4.2. Наймодатель обязан:

а) предоставить указанное в [п. 1.1](#) жилое помещение нанимателю, свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания;

б) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

в) принять жилое помещение у нанимателя в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении;

г) Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4.3. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного внаем 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.

4.4. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещение.

V. Размер платы за жилое помещение и расчеты по Договору

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий найм);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемую по договору с управляющей организацией либо решением общего собрания собственников жилых помещений дома;
- 3) плату за коммунальные услуги, устанавливаемую в соответствии с действующими тарифами, на основании фактического объема потребления услуг или нормативов потребления.

Плата за наем вносится ежемесячно равными платежами до _____ числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.2.	Ежегодный	размер	платы	за	найм	составляет
						рублей. Наниматель вносит плату за коммерческий найм
жилого	помещения	на	расчетный	счет		Наймодателя

5.3. Наниматель жилого помещения, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней [ключевой ставки](#) Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4 Плату за коммунальные услуги Наниматель производит организациям, предоставляющим данные услуги.

VI. Расторжение Договора

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

6.2. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя в судебном порядке, а Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, выселению в следующих случаях:

- если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;
- если Наниматель не внес платежи, указанные в Договоре, в течение более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа;
- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению.

6.3. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в случае:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с истечением срока Договора Нанимателем и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение не позднее одного дня с момента истечения срока действия договора и передать Наймодателю жилое помещение по акту приема-передачи. В случае отказа освободить жилое помещение Нанимателем и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения Договора, подлежат выселению из жилого помещения в установленном действующим законодательством порядке.

VII. Прочие условия

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

7.2. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.3. Договор вступает в законную силу с момента подписания его сторонами.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один хранится у Нанимателя, один у Наймодателя, один экземпляр передается управляющей организации.

7.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего местоположения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов не позднее 10 дней с даты их изменения.

VIII. Реквизиты сторон

НАЙМОДАТЕЛЬ

(подпись)
"__" _____ 20__ г.

МП

НАНИМАТЕЛЬ

(подпись)
"__" _____ 20__ г.

С условием Договора ознакомлены:

Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем

Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные, подпись с расшифровкой

Приложение № 2
к Положению о муниципальном
жилищном
фонде коммерческого использования
Яковлевского городского округа

Акт
приема-передачи жилого помещения в коммерческий найм

г. Строитель

" ____ 20 ____ г.

Мы, нижеподписавшиеся:

Наймодатель: _____**и Наниматель** _____составили настоящий акт о том, что Наймодатель передал, а Наниматель принял
жилое помещение по адресу: _____.

Жилое помещение состоит из _____ комнат.

Кроме того имеется _____

Жилое помещение оборудовано _____,

(отопление, электроснабжение, газоснабжение, телефон и т.д.)

Все перечисленные приборы находятся в исправном состоянии.

Техническое состояние жилого помещения - пригодное для проживания.

Особые условия _____.

Показания _____ приборов
учета: _____Наймодатель также передал
Наниматель _____Настоящий акт составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную
юридическую силу, по одному для Наймодателя и Нанимателя, один экземпляр
передается управляющей организации.

НАЙМОДАТЕЛЬ

НАНИМАТЕЛЬ

" ____ 20 ____ г.

(подпись)

" ____ 20 ____ г.

(подпись)

МП