

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Брянская область
Жуковский муниципальный округ Брянской области
Совет народных депутатов
первого созыва

РЕШЕНИЕ

от 25.01.2022г. № 272/20-1
г. Жуковка

Об утверждении Положения «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Жуковского муниципального округа Брянской области по договорам коммерческого найма»

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Жуковского муниципального округа Брянской области, в целях установления порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Жуковского муниципального округа Брянской области по договорам коммерческого найма

Совет народных депутатов Жуковского муниципального округа Брянской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Жуковского муниципального округа Брянской области по договорам коммерческого найма (приложение 1).
2. Решение Жуковского районного Совета народных депутатов № 147/11-5 от 23.06.2015г. Об утверждении Положения «О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании Жуковский муниципальный район» признать утратившим силу.
3. Настоящее решение разместить на официальном сайте администрации Жуковского муниципального округа Брянской области в сети "Интернет".
4. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянный комитет по бюджету, налогам и экономической политике (Антоник В.И.).

Глава Жуковского муниципального округа Брянской области

В.В. Латышев

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ЖУКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", определяет порядок и условия предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Жуковского муниципального округа Брянской области, по договорам коммерческого найма.

1. Общие положения

1.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями.

1.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме.

1.3. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование 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 с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем, если иной срок не установлен в самом договоре.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям региона и отвечающее санитарным и техническим нормам. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

1.5. Предоставление и использование жилого помещения по договору коммерческого найма допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду Жуковского муниципального округа коммерческого использования.

1.6. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда

осуществляются на основании постановления Администрации Жуковского муниципального округа Брянской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него. Переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

1.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

Статья 2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Жуковский муниципальный округ Брянской области. От имени Жуковского муниципального округа выступает глава Администрации Жуковского муниципального округа Брянской области.

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, не обеспеченный жилыми помещениями по договору социального найма и не имеющий жилых помещений в собственности в соответствующем населенном пункте Жуковского муниципального округа, являющийся работником бюджетной сферы, муниципальным служащим, работником муниципального предприятия или учреждения, приглашенный для работы в Жуковский муниципальный округ (в том числе, медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов, сотрудники организаций культуры, МЧС, прокуратуры, суда, а также сотрудники организаций жилищно-коммунального хозяйства со 100% участием в уставном капитале муниципального образования Жуковский муниципальный округ Брянской области).

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма в муниципальном образовании «Жуковский муниципальный район» имеют:

- муниципальные служащие муниципального образования «Жуковский муниципальный район»;
- сотрудники муниципальных учреждений и предприятий Жуковского муниципального района;
- работники бюджетной сферы;
- многодетные семьи;
- молодые семьи, в которых возраст супругов не превышает 35 лет, либо неполные из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 35 лет, и одного и более детей;
- лица, состоящие на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по месту жительства;
- работники сельскохозяйственных предприятий.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. По истечении установленного срока, Наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение, оплатить имеющуюся задолженность и передать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю в срок, не превышающий 7 календарных дней.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора коммерческого найма заключенного сроком на 1 год и более, наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об

отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем. Если наймода́тель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

2.4. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавших с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними.

2.5. Договор коммерческого 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 и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства РФ.

2.6. Наниматель несет ответственность перед Наймода́телем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймода́теля указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймода́телем.

2.7. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока действия договора или при расторжении договора коммерческого найма он обязан оплатить Наймода́телю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по договору (плату за коммерческий найм), а также за коммунальные услуги.

2.8. Если Наниматель не возвратил жилое помещение по Акту в срок, установленный в договоре, либо возвратил его несвоевременно, Наниматель обязан внести плату за жилое помещение, коммерческий найм и коммунальные услуги, за все время просрочки.

2.9. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма жилого помещения сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

2.10. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймода́теля вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения (за исключением п. 2 ст. 6 настоящего Положения).

2.11. Иные права и обязанности Наймода́теля и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма.

Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации Жуковского муниципального округа Брянской области (далее - Постановление). Очередность лиц, устанавливается согласно дате поступления заявления.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в установленном законом порядке между Наймода́телем и Нанимателем.

3.3. Для предоставления (или продления существующего договора) жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию Жуковского муниципального округа Брянской области:

3.3.1. Личное заявление.

3.3.2. Ходатайство организации, учреждения или предприятия.

3.3.3. Справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом.

3.3.4. Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) заявителя и членов его семьи.

3.3.5. Расширенная выписка из домовой книги (с места жительства), заверенная надлежащим лицом и печатью.

3.3.6. Копии документов, подтверждающих семейные отношения Заявителя и членов его семьи (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, судебное решение о признании членом семьи и др.).

3.3.7. Паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя.

3.3.8. Паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем.

3.3.9. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (на Заявителя и на всех членов семьи) о наличии (отсутствии) жилого помещения на территории Жуковского муниципального округа Брянской области.

3.3.10. Справка из БТИ о наличии в собственности Заявителя и членов его семьи имущества, подлежащего налогообложению.

3.3.11. Заверенная надлежащим образом копия доверенности на представителя (при наличии).

3.3.12. Согласие гражданина и членов его семьи на обработку Администрацией их персональных данных.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается Администрацией в течение одного месяца со дня подачи заявления.

3.5. После издания Постановления Администрация оформляет договор коммерческого найма жилого помещения. Письменное извещение направляется Заявителю о необходимости явиться для подписания договора.

3.6. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем не позднее 15 рабочих дней с момента получения им извещения.

При получении извещения в случае невозможности явиться Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию о невозможности прибыть в Администрацию для заключения договора.

3.7. Пропуск Заявителем 15-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин является основанием для отказа в заключении договора коммерческого найма.

В случае пропуска Заявителем установленного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) этот срок продлевается при условии уведомления Заявителем Администрации о невозможности заключения договора в указанный день.

3.8. В целях сокращения сроков заключения договоров коммерческого найма жилого помещения с Заявителем Администрация вправе изменить порядок извещения Заявителя на иной удобный для нее порядок, не нарушая при этом прав и законных интересов
Заявителя.

Статья 4. Порядок оплаты за жилое помещение по договору коммерческого найма

4.1. 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 наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги;
- плата за коммунальную услугу по обращению с ТБО.

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении на основании независимой оценки жилого помещения.

4.3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения расчета платы.

4.4. Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за коммерческий наем определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.5. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договору коммерческого найма жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором коммерческого найма жилого помещения.

4.7. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

Статья 5. Обязанности Нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения

5.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

5.2. Наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма. Наниматель вправе обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

5.3. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить платежи за наем жилого помещения коммерческого использования, платежи за коммунальные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

5.4. Наниматель обязан по истечению срока, установленного договором, освободить занимаемое жилое помещение и передать его по Акту в Администрацию Жуковского муниципального округа, погасив имеющуюся задолженность.

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

5.6. В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

Статья 6. Права Нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения

6.1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения, вправе вселить в жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей и других лиц при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее учетной нормы площади жилого помещения.

6.2. На вселение несовершеннолетних детей согласия Наймодателя и совершеннолетних граждан, указанных в договоре коммерческого найма, не требуется.

6.3. Иные права в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

Статья 7. Права, обязанности и ответственность Наймодателя по договору коммерческого найма жилого помещения

7.1. Наймодатель в месячный срок после подписания договора коммерческого найма обязан передать свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора коммерческого найма и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

7.2. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий 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 коммерческого найма или передаче жилого помещения.

7.3. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в судебном порядке.

Статья 8. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

8.1. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- систематического разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- невнесения Нанимателем платежей за оплату коммерческого найма и (или) оплату коммунальных платежей, указанных в договоре, в течение 6 месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для постоянного проживания;
- по окончании срока действия договора коммерческого найма;
- расторжения трудового договора;
- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

8.2. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока.

8.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймода́тель не предоставляет жилое помеще́ние в пользование Нанима́телю либо создает препятствия пользованию жилым помеще́нием в соответствии с условиями договора;

- в случае систематического неисполнения Наймода́телем своих обяза́тельств по договору;

- в случае, если жилое помеще́ние окажется в силу обстоя́тельств, не зависящих от воли сторон, в состоянии непригодно́м для постоянного проживания;

- в иных случаях в соответствии с действующим законода́тельством РФ и догово́ром коммерческого найма жилого помеще́ния.

8.4. Догово́р коммерческого найма жилого помеще́ния может быть расторгну́т в любое время по соглаше́нию сторон.

8.5. В случае расторже́ния догово́ра коммерческого найма жилого помеще́ния Нанима́тель и другие гражда́не, проживающие в жилом помеще́нии на момент расторже́ния догово́ра, подлежат выселению в устано́вленном действующим законода́тельством РФ порядке.

9. Заклю́чительные положения

9.1. К правоотноше́ниям, не урегулированным настоящим Положе́нием, применяются нормы действующего законода́тельства.