

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН «РОВЕНЬСКИЙ РАЙОН»

ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ
НАГОРЬЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

14 июня 2016 года

№ 95

Об утверждении Положения о
коммерческом найме жилых
помещений, находящихся в собственности
Нагорьевского сельского поселения
муниципального района «Ровеньский район»
Белгородской области

В целях установления единого порядка по предоставлению жилых помещений по договорам коммерческого найма, находящихся в собственности Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области, в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области Земское собрание Нагорьевского сельского поселения решил:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Нагорьевского сельского поселения муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области (прилагается).

2. Утвердить прилагаемый Порядок определения величины платы за пользование жилыми помещениями по договорам коммерческого найма.

3. Опубликовать настоящее решение в порядке, установленном нормативными правовыми актами Нагорьевского сельского поселения.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации Нагорьевского сельского поселения

Глава Нагорьевского
сельского поселения

В.А. Некрасов

Утверждено
решением
Земского собрания
Нагорьевского сельского поселения
муниципального района
"Ровеньский район"
Белгородской области
от 14 июня 2016 г. N 95

ПОЛОЖЕНИЕ
О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ
В СОБСТВЕННОСТИ НАГОРЬЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
"РОВЕНЬСКИЙ РАЙОН" БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Нагорьевского сельского поселения муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области (далее по тексту - Положение), разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Нагорьевского сельского поселения муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Нагорьевского сельского поселения муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области.

Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений и договор найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством.

1.2. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области (далее - муниципальный жилищный фонд).

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

Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения либо орган, уполномоченный собственником (далее -

Наймодатель), передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение без ограничения его размеров за договорную плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения. При отсутствии в договоре таких лиц вселение иных граждан осуществляется в установленном Положением порядке.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение в виде жилого дома, части жилого дома, квартиры или части квартиры, комнаты или нескольких комнат с долей в праве на места общего пользования, пригодное для проживания, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

1.5. На условиях коммерческого найма предоставляются свободные жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования в состоянии, пригодном для проживания.

1.6. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него.

Переход права собственности на сданное в коммерческий найм 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.

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

1.8. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств или обременений.

2. Условия коммерческого найма

2.1. Основанием для заключения договора коммерческого найма является постановление Администрации Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области.

Заключение договоров коммерческого найма жилого помещения осуществляет Администрация Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области.

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации, в установленном порядке зарегистрированный на территории Российской Федерации, не имеющий другого жилого помещения на территории Нагорьевского сельского поселения муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

2.4. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный найм), не применяются правила, предусмотренные пунктами 4.1, 4.2, 4.3.

3. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области, а также с учетом имеющегося свободного от проживания граждан муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

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

3.3. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в комиссию по жилищным вопросам при Администрации Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области:

1) личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи (копии паспорта, свидетельства о рождении на несовершеннолетних детей);

3) документы, подтверждающие семейное положение заявителя (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака);

4) документы с места жительства;

5) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии или отсутствии в собственности заявителя и членов его семьи жилого помещения в муниципальном районе "Ровеньский район" Белгородской области и по месту жительства в соответствующем населенном пункте;

6) документ, подтверждающий трудовые отношения (копия трудовой книжки, копия трудового договора);

7) ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

Документы, указанные в подпунктах 2, 3, 6 настоящего пункта,

предоставляются в копиях с предъявлением оригиналов.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения со всеми необходимыми документами рассматривается на комиссии по жилищным вопросам при Администрации Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области в течение одного месяца с даты поступления.

На основании принятого комиссией решения о предоставлении жилого помещения издается соответствующее постановление.

3.5. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам коммерческого найма осуществляется Администрацией Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области.

4. Права и обязанности Нанимателя

4.1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вправе вселить в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

4.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение коммерческого договора найма жилого помещения на новый срок.

4.3. 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 из указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними.

4.4. 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.

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

4.6. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.

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

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

4.9. Наниматель не вправе производить переустройство и

перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

Наниматель вправе обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

4.10. При освобождении Нанимателем помещения, требующего проведения ремонта, занимаемого по договору коммерческого найма, 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 заранее извещен.

4.11. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

5. Права и обязанности Наймодателя

5.1. Наймодатель обязан предоставить свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям коммерческого найма и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

5.2. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

5.3. В случае аварий орган, уполномоченный собственником жилого помещения, обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

5.4. Эксплуатирующие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами в установленном законодательством порядке.

5.5. 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.

6. Оплата жилых помещений, предоставляемых

по договору коммерческого найма

6.1. 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 (плату за коммерческий найм);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги.

6.2. Плата за пользование жилым помещением устанавливается в денежном выражении в соответствии с Порядком определения величины платы за коммерческий найм жилого помещения и направляется в бюджет Нагорьевского сельского поселения муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области.

Порядок определения величины платы за коммерческий найм жилого помещения утверждается Земским собранием Нагорьевского сельского поселения муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области. Для отдельных категорий граждан решением Земского собрания Нагорьевского сельского поселения муниципального района могут устанавливаться понижающие коэффициенты платы за найм жилых помещений.

Изменение платы за коммерческий найм жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения Порядка определения величины платы за коммерческий найм жилого помещения в соответствии с решением Земского собрания Нагорьевского сельского поселения муниципального района "Ровеньский район" Белгородской области, но не чаще одного раза в календарный год.

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

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим 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 2 месяца 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 коммерческий наем в течение не менее года.

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

- при использовании Нанимателем и гражданами с ним проживающими жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;
- если Наниматель или граждане, проживающие с ним, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;
- если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей.

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

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

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

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

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;
- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

7.7. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, 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 на основании решения суда.

8. Заключительные положения

8.1. Основанием для заключения с Нанимателем акта передачи жилого помещения по договору коммерческого найма является постановление Администрации Нагорьевского сельского поселения Ровеньского района Белгородской области.

8.2. Наниматель обязан в десятидневный срок с момента заключения договора коммерческого найма принять жилое помещение по акту.

8.3. В случае пропуска срока на заключение акта передачи жилого

помещения, указанного в п. 8.2 настоящего Положения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении Наймодатель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 10 дней.

Утверждено
решением
Земского собрания
Нагорьевского сельского поселения
муниципального района
"Ровеньский район"
Белгородской области
от 14 июня 2016 г. N 95

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

1. Величина платы за месяц за предоставляемое по договорам коммерческого найма жилое помещение определяется по формуле:

$$A = A_0 \times S \times K_p, \text{ где:}$$

A - плата за предоставляемое по договору коммерческого найма жилое помещение в месяц, рублей;

A_0 - плата за 1 кв. метр жилого помещения в месяц, сложившаяся на рынке коммерческого найма недвижимого имущества по Ровеньскому району Белгородской области по состоянию на начало текущего года, определяемая независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности", рублей;

S - общая площадь жилого помещения, переданного по договору коммерческого найма;

K_p - поправочный коэффициент, учитывающий срок эксплуатации жилого помещения по договору коммерческого найма, равный:

0,1 - при проживании в жилом помещении до 5 лет;

1,0 - при проживании в жилом помещении 5 лет и свыше.

2. При сдаче в коммерческий найм жилого помещения на срок менее одного месяца расчет платы производится с учетом коэффициента использования по формуле:

$$A = A_0 \times S \times K_{исп.} \times K_p,$$

$K_{исп.}$ - коэффициент использования определяется по формуле:

$$K_{исп.} = \text{Чис.} / \text{Чм.}$$

Чм. - количество календарных дней в месяце;

Чис. - количество календарных дней использования жилого помещения

по договорам коммерческого найма.

3. В величину платы за пользование жилыми помещениями по договорам коммерческого найма не входят платежи за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.