

АДМИНИСТРАЦИЯ БОГУЧАНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.11.2020 с. Богучаны № 1120-п

Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Богучанский район

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст.7, 43, 47 Устава Богучанского района,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Богучанский район согласно приложению 1.
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Богучанского района по социальным вопросам И.М. Брюханова.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня, следующего за днем его опубликования в Официальном вестнике Богучанского района.

И.о. Главы Богучанского района В.Р. Саар

Приложение 1

к постановлению администрации Богучанского района

от 03.11.2020 №1120-п

Положениео коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Богучанский район

1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования Богучанский район для коммерческого использования (далее - жилые помещения коммерческого использования).
2. Жилые помещения коммерческого использования - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Богучанский район, отнесенных к жилым помещениям коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением и предоставляемых гражданам по договору найма жилого помещения коммерческого использования во временное владение и (или) пользование за плату для проживания в них.
3. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам либо юридическим лицам по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Богучанский район (далее - договор коммерческого найма).
4. Жилым помещением коммерческого использования может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).
5. К отношениям, регулируемым настоящим Положением, не применяются положения законодательства Российской Федерации и Красноярского края, регулирующие вопросы предоставления жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения.
6. Порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования
	1. Жилые помещения коммерческого использования формируется из числа свободных служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования Богучанский район.

При этом муниципальный жилищный фонд коммерческого использования не должен превышать 20% от фонда служебных жилых помещений муниципального образования Богучанский район.

* 1. Решение об отнесении жилого помещения к жилому помещению коммерческого использования, а также исключении его из данного статуса принимается Главой Богучанского района по предложению жилищной комиссии (далее - Комиссия) и оформляется постановлением администрации Богучанского района.

Подготовку проекта постановления администрации Богучанского района об отнесении служебного жилого помещения к жилому помещению коммерческого найма осуществляет уполномоченный специалист Управления муниципальной собственностью Богучанского района в течение семи календарных дней со дня заседания Комиссии.

* 1. Уполномоченный специалист Управления муниципальной собственностью Богучанского района ведет отдельный учет жилых помещений коммерческого использования муниципального образования Богучанский район.
	2. Деятельность Комиссии осуществляется в соответствии с Положением о Комиссии, утвержденным постановлением администрации Богучанского района.
1. Порядок постановки на учет и снятия с учета граждан (юридических лиц), претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования
	1. Учет граждан (юридических лиц), претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования, осуществляет Управление муниципальной собственностью Богучанского района.

Учет осуществляется путем ведения книги учета граждан (юридических лиц), претендующих на получение жилых помещений коммерческого использования (далее- Книга учета).

Книга учета должна быть прошнурована, пронумерована и скреплена печатью.

* 1. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма служебного жилого помещения.
	2. Для рассмотрения вопроса о принятии на учет по предоставлению жилого помещения коммерческого использования гражданином (юридическим лицом) подается заявление в Управление муниципальной собственностью Богучанского района.

К заявлению прилагаются следующие документы:

* копия паспорта (с предъявлением подлинника);
* копия свидетельства о рождении или другой заменяющий его документ, на всех членов семьи, включенных в договор (с предъявлением подлинников);
* ходатайство руководителя организации, где работает/служит гражданин;
* копия трудовой книжки, заверенная по месту работы/службы;
* выписка из домовой книги;
* справка ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" и Управления Федеральной службы государственной регистра и кадастра и картографии по Красноярскому краю об отсутствии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности на территории муниципального образования Богучанский район у заявителя и членам его семьи.

Документы, указанные в абзаце 8 настоящего пункта запрашиваются Управлением муниципальной собственностью Богучанского района самостоятельно, посредством межведомственного информационного взаимодействия, если такие документы не были представлены гражданином по собственной инициативе.

* 1. Отказ в постановке на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования, осуществляется в случае, если не представлены предусмотренные пунктом 3.3 настоящего Положения документы.
	2. Решение о постановке либо об отказе в постановке граждан на учет, претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования, принимается Комиссией и оформляется соответствующим протоколом.
	3. Управление муниципальной собственностью Богучанского района в течение дня, следующего за днем принятия решения о постановке на учет, включает в Книгу учета граждан (юридических лиц), претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования, о чем уведомляет заявителя.
	4. Основаниями для снятия с учета граждан (юридических лиц), претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования, являются:
* поданное заявление гражданина (юридического лица) о снятии его с учета на получение жилого помещения коммерческого использования;
* постановление администрации Богучанского района о предоставлении гражданину (юридическому лицу) жилого помещения коммерческого использования по договору коммерческого найма;
* выявление в представленных гражданином документах сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием для постановки его на учет на получение жилого помещения коммерческого использования;
* предоставление жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения.
	1. Решение о снятии граждан с учета, претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования, принимается Комиссией в срок, не превышающий 3-х календарных дней со дня выявления оснований, указанных в пункте 3.7 настоящего раздела, и оформляется протоколом.

Копия протокола о снятии граждан с учета, претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования, выдается гражданам, в отношении которых принято такое решение, лично или направляется посредством почтовой связи уполномоченным специалистом Управления муниципальной собственностью Богучанского района не позднее трех рабочих дней со дня принятия решения.

1. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования
	1. Предоставление жилых помещений коммерческого использования гражданам (юридическим лицам) осуществляется в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, а также на основании территориальной потребности.
	2. Не позднее 7 календарных дней со дня принятия решения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования ответственный специалист управления муниципальной собственностью Богучанского района уведомляет первоочередного гражданина, состоящего на учете в качестве претендующего на получение жилого помещения коммерческого использования, о наличии свободного жилого помещения коммерческого использования.
	3. Протокол заседания Комиссии о предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования, является основанием для заключения с таким гражданином (юридическим лицом) договора коммерческого найма.
	4. Отказ гражданина (юридического лица) от предоставления жилого помещения коммерческого использования, не удовлетворяющего его требованиям, не влечет снятие гражданина (юридического лица) с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения коммерческого использования.
2. Договор коммерческого найма жилого помещения коммерческого использования
	1. Договор коммерческого найма с гражданином (юридическим лицом) (нанимателем) заключается в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня издания постановления администрации Богучанского района.
	2. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Управление муниципальной собственностью Богучанского района.

Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является гражданин (юридическое лицо), которому предоставлено жилое помещение на условиях коммерческого найма на основании постановления администрации Богучанского района.

Договор коммерческого найма заключается на срок до востребованности в данном жилом помещении как служебном.

* 1. Основанием для вселения гражданина в жилое помещение коммерческого использования и возникновения права пользования данным помещением является подписанный сторонами договор коммерческого найма и акт приема-передачи жилого помещения коммерческого использования.

Примерная форма договора коммерческого найма и акта приема-передачи являются приложением 1 к настоящему Положению.

* 1. Наниматель вносит плату за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, и плату за коммунальные услуги в сроки, определенные договором коммерческого найма.
	2. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения.
	3. 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.
	4. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем 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 Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

* 1. 5.8. 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, Наниматель обязан возместить убытки в полном объеме.
	2. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.

Приложение 1

 к Положению о коммерческом найме

 жилых помещений муниципального жилищного

 фонда муниципального образования

 Богучанский район

ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №

с.Богучаны " " г.

Управление муниципальной собственностью Богучанского района, действующее от имени муниципального образования Богучанский район, в лице начальника

 , действующего на основании Положения, именуемое в

дальнейшем "Наймодатель", и гражданин

(фамилия, имя, отчество) паспорт: серия , N , выдан

 " " 20 г., код подразделения ,

проживающий(ая) по адресу: ,

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны заключили настоящий договор о следующем.

1. Предмет договора

1. На основании постановления администрации Богучанского района от г. №

Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование (коммерческий наем) жилое помещение (квартиру), находящееся в собственности муниципального образования Богучанский район, расположенное по адресу:

Красноярский край, Богучанский район, , ул. , д. , кв.

 , общей площадью кв. м, жилой площадью кв. м,

состоящее из комнат, для проживания в нем: Наниматель:

 (Ф.И.О., год рождения)

Члены семьи:

(Ф.И.О., год рождения, степень родства)

1. Наниматель вносит плату за пользование жилым помещением в порядке и на условиях, предусмотренных в разделе 3 настоящего договора.
2. Срок договора коммерческого найма устанавливается с по .
3. Обязательства сторон
	1. Наниматель обязан:
		1. Использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.
		2. В срок и в размере, определенные договором коммерческого найма жилого помещения, производить плату за жилое помещение.
		3. Не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя.
		4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.
		5. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, а также контроль за состоянием и содержанием жилищного фонда, беспрепятственный доступ в помещение, переданное по договору коммерческого найма, для осмотра его технического состояния.
		6. Заключить соответствующие договоры с предприятиями жилищно- коммунального хозяйства на оплату коммунальных и прочих услуг, а также долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории, и своевременно вносить установленные договорами платежи.
		7. При досрочном расторжении договора передать Наймодателю в течение 10-ти дней жилое помещение, а также 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, о которых он был извещен заранее.
		8. Не позднее чем за 1 месяц уведомить Наймодателя о предстоящем освобождении жилого помещения при досрочном расторжении договора коммерческого найма.
		9. По истечении договора коммерческого найма в течение 10 дней сдать жилое помещение представителю Наймодателя с изменениями, составляющими принадлежность жилого помещения и не отделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.
		10. Оплатить Наймодателю в случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма стоимость не произведенного Нанимателем 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.

2.2. Наниматель не вправе:

1. Приватизировать жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма.
2. Без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.
	1. Наниматель имеет право:
		1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.
	2. Наймодатель обязан:
		1. В 3-х дневный срок после подписания договора коммерческого найма передать свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора и его назначению, и обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.
		2. Содержать места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит арендуемое жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.
		3. В случае аварий, произошедших после заключения договора коммерческого найма, Наймодатель обязан принять все необходимые меры к их устранению.
	3. Наймодатель имеет право:
		1. Заключать договоры с соответствующими организациями для выполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.4.2 договора.
		2. При досрочном расторжении договора коммерческого найма Нанимателем Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения неоплаченных платежей, а также возмещения убытков, причиненных Наймодателю досрочным прекращением договора.
	4. Наймодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, переданного по договору коммерческого найма, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.
3. Размер, порядок и условия платы за пользование жилым помещением по договору
	1. За указанное в п. 1.1 договора жилое помещение Наниматель ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, вносит плату, рассчитанную из расчета руб./кв. м, в бюджет муниципального образования Богучанский район.
	2. Изменение размера платы за коммерческий наем жилого помещения возможно в одностороннем порядке Наймодателем, но не чаще одного раза в календарный год на основании постановления администрации Богучанского района.
	3. Наниматель оплачивает жилищно-коммунальные услуги и эксплуатационные расходы организациям жилищно-коммунального хозяйства по отдельным договорам.
	4. При расторжении или продлении договора коммерческого найма Наниматель обязан представить Наймодателю справку от обслуживающих организаций об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
4. Ответственность
	1. При неуплате Нанимателем платежей, установленных разделом 3 договора, начисляются пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Начисление неустойки (пени) производится со следующего дня по истечении срока уплаты арендной платы по день фактического исполнения обязанности включительно.

* 1. Оплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.
	2. При нарушении правил пользования жилым помещением и общедомовым имуществом Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.
	3. 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.
	4. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем 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 Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

* 1. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Нанимателя, производится за счет Нанимателя.
	2. Если после прекращения договора коммерческого найма Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил несвоевременно, Наниматель производит оплату за все время просрочки, а также выплату неустойки в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Начисление неустойки (пени) производится со следующего дня по истечении срока уплаты арендной платы по день фактического исполнения обязанности включительно.

Наймодатель вправе требовать выселения Нанимателя.

* 1. Наниматель несет ответственность за государственную регистрацию договора коммерческого найма (в случае заключения долгосрочного договора на срок более одного года) и несет расходы по уплате госпошлины за регистрацию.
	2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
1. Порядок расторжения договора
	1. Каждая из сторон вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от договора, предупредив об этом письменно другую сторону не менее чем за 30 дней. Договор считается расторгнутым по истечении 10 дней с момента получения одной из сторон соответствующего письменного уведомления.

6.Особые условия

6.1. Заключение настоящего договора не влечет изменения права собственности на жилое помещение.

7.Прочие условия

* 1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами, и зарегистрированы в установленном законодательством порядке.
	2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, не урегулированные сторонами договора, рассматриваются в судебном порядке.
	3. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
	4. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации.
	5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Наймодателя, один - у Нанимателя, третий - для Управления Федеральной регистрационной службы. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон

АКТ

ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ

с.Богучаны " " . 20 г.

Мы, нижеподписавшиеся: Наймодатель: и

Наниматель:

составили настоящий акт о том, что Наймодатель в лице начальника Управления муниципальной собственностью Богучанского района передал, а Наниматель

(Ф.И.О.) принял жилое помещение общей площадью

 , в том числе жилой. По адресу: улица , дом №

 , кв. № , на этаже, -этажного дома.

Жилое помещение состоит из комнат, кухни кв. м,

имеется

Жилое помещение оборудовано горячим и холодным водоснабжением, канализацией, паровым отоплением, электроснабжением, газоснабжением, радиотрансляционной сетью, телефоном, кабельным телевидением (нужное подчеркнуть).

В помещении кухни установлена в комплекте. В исправном состоянии.

Техническое состояние жилого помещения - пригодное для проживания. Особые условия

Наймодатель:

Наниматель: