



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма

В соответствии с 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 городского округа Чехов

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

2.1. решение Совета депутатов Чеховского муниципального района от 26.06.2015 № 43/6 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Чеховский муниципальный район Московской области по договорам коммерческого найма»;

2.2. решение Совета депутатов городского поселения Столбовая от 27.01.2017 № 146/36-3 «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда по договору коммерческого найма на территории городского поселения Столбовая».

3. Направить настоящее решение для подписания и обнародования Главе городского округа Чехов.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя комиссии по социальным вопросам Совета депутатов городского округа Чехов Рубцову Е.Н.

Утверждено
решением Совета депутатов
городского округа Чехов
от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

Настоящее Положение разработано в соответствии с 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 городского округа Чехов и определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма.

1. Общие положения о коммерческом найме

1.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящимися в собственности городского округа Чехов.

Объектом коммерческого найма является изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с правом пользования местами общего пользования, благоустроенное и отвечающее противопожарным, санитарным и техническим нормам.

Использование жилого помещения на условиях коммерческого найма допускается только после отнесения такого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

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

Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем. Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Обязанность по внесению платы за наем возникает для нанимателя с момента подписания акта приема-передачи.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи нанимателя, которые будут проживать с

нанимателем.

Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.3. 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.

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

1.5. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации, передаче в аренду, внаем.

1.6. При определении оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма учитывается кадастровая стоимость жилого помещения (в случае, если жилое помещение состоит на кадастровом учете) или рыночная стоимость жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в случае, если жилое помещение не состоит на кадастровом учете).

2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Администрация городского округа Чехов (далее – Администрация).

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Московской области в установленном порядке.

Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

2.2.1. граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Администрации городского округа Чехов;

2.2.2. муниципальные служащие органов местного самоуправления городского округа Чехов;

2.2.3. сотрудники государственных и муниципальных учреждений и предприятий городского округа Чехов;

2.2.4. государственные служащие, работающие в подразделениях соответствующих органов на территории городского округа Чехов на постоянной основе;

2.2.5. граждане, находящиеся в трудной жизненной ситуации.

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

2.4. В случае смерти нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения (переезд на новое место жительства) договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан (относящихся к категориям, указанным в п. 2.2. настоящего Положения), указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения, по общему письменному 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.

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

2.7. Если после окончания срока действия договора коммерческого найма жилого помещения наниматель не сдал жилое помещение наймодателю либо сдал 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 возмещения в полном объеме.

2.8. Права и обязанности нанимателя и наймодателя устанавливаются договором коммерческого найма жилого помещения.

2.9. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2.4. настоящего Положения.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма жилого помещения

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации с учетом решения жилищной комиссии (далее – Комиссия), 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 жилого помещения гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию:

1) заявление о предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма;

2) документы, удостоверяющие личность Заявителя и членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий), прилагаются в копиях с предъявлением подлинников для сверки;

3) документы, подтверждающие семейные отношения Заявителя (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении (расторжении) брака, судебное решение о признании членом семьи и другие), прилагаются в копиях с предъявлением подлинников для сверки;

4) выписку из домовой книги и копию финансового лицевого счета по месту жительства;

5) документы, подтверждающие отсутствие задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам;

6) выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах Заявителя и членов его семьи на имеющиеся у них объекты недвижимого имущества (предоставляется по желанию Заявителем или запрашивается Администрацией);

для граждан, указанных в п.п. 2.2.1. настоящего Положения:

7) документы, подтверждающие признание лица нуждающимся в улучшении жилищных условий;

для граждан, указанных в п.п. 2.2.2.-2.2.4. настоящего Положения:

8) справку с места работы;

9) копию трудовой книжки;

10) ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

для граждан, указанных в п.п. 2.2.5. настоящего Положения:

11) документы, подтверждающие нахождение в трудной жизненной ситуации.

3.4. При условии соответствия представленных документов установленным требованиям и наличия свободных жилых помещений, относящихся к жилищному фонду коммерческого использования, заявление с полным комплектом документов рассматривается Комиссией в течение одного месяца со дня подачи заявления.

3.5. Решение Комиссии служит основанием для издания постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.6. На основании постановления Администрации заключается договор коммерческого найма жилого помещения.

3.7. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма являются:

1) непредставление Заявителем документов, указанных в п. 3.3 настоящего Положения;

2) выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;

3) Заявитель не является лицом, имеющим право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в п. 2.2 настоящего Положения;

4) у Заявителя на момент обращения имеются задолженности по налоговым, коммунальным и иным платежам;

5) отсутствие свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

4. Порядок оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения

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;
- иные платежи, начисляемые управляющей организацией.

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в соответствии с методикой расчета по формуле:

$$П = С \times 0,05 \times К : 12,$$

где:

П – размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения;

С – кадастровая (рыночная) стоимость жилого помещения;

0,05 – годовая ставка платы за коммерческий наем, установленная в размере 5 % от кадастровой (рыночной) стоимости жилого помещения;

К - понижающий коэффициент (в целях социальной защиты отдельных категорий граждан):

К = 0,3 - одиноким пенсионерам, семьям, имеющим ребенка-инвалида, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Администрации городского округа Чехов;

К = 0,5 - гражданам, указанным в п.п. 2.2.2.-2.2.5. настоящего Положения;

12 – количество календарных месяцев года.

Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и перечисляется в бюджет городского округа Чехов.

4.3. 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.

4.4. Перерасчет платы за жилое помещение производится в случае изменения кадастровой (рыночной) стоимости жилого помещения.

Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения оформляется в виде дополнительного соглашения к договору коммерческого найма жилого помещения.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Наниматель жилого помещения вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, независимо от факта пользования жилым помещением, ежемесячно в сроки, предусмотренные договором коммерческого найма жилого помещения.

**ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Чехов Московской области

"__" _____ 20__ г.

Администрация городского округа Чехов в лице _____

_____, действующего на основании _____

именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин:

(Ф.И.О., адрес места жительства)

(паспортные данные)

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления Администрации от _____ N _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение, являющееся муниципальной собственностью, состоящее из ___ комнат(ы) в _____ квартире (доме) общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв. метров, по адресу: _____

_____, для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг:

(холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение

и теплоснабжение (отопление) - нужно указать)

1.2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

1) _____;

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

2) _____;

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

3) _____

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

1.4. Лица, указанные в п. 1.3. настоящего Договора, пользуются равными правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего Договора.

1.5. Срок найма жилого помещения устанавливается на _____ лет с "__" _____ 20__ г. по "__" _____ 20__ г.

1.6. Основанием для заселения и проживания Нанимателя в жилом помещении, указанном в п. 1.1, является настоящий договор.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.1.2. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры.

2.1.3. Не производить перепланировок и переоборудования жилого помещения без согласования в установленном порядке с Наймодателем.

2.1.4. Произвести страхование полученного внаем жилого помещения на весь срок найма.

2.1.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и установленного в ней сантехнического и иного оборудования. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.1.6. В случае освобождения Нанимателем помещения до истечения срока договора найма или в связи с окончанием срока договора он и члены его семьи обязаны освободить в течение месяца и сдать по акту представителю Наймодателя в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.7. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за наем жилого помещения.

2.1.8. Своевременно вносить платежи за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги.

2.1.9. Соблюдать интересы соседей.

2.1.10. Выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель имеет право:

2.2.1. Сдать жилое помещение Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за три месяца.

2.2.2. По истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного сроком на 1 год и более, наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок на то же жилое помещение.

2.2.3. С письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в п. 1.3. договора, вселить в жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей, и других лиц при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади будет не менее учетной нормы. На вселение несовершеннолетних детей согласия наймодателя и совершеннолетних граждан, указанных в договоре, не требуется.

2.2.4. Осуществлять иные права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Наймодатель обязан:

2.3.1. В тридцатидневный срок после подписания договора предоставить указанное в п. 1.1 жилое помещение Нанимателю с подписанием соответствующего акта и обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.3.2. Производить капитальный ремонт жилого дома и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

2.3.3. В случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.3.4. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом жилое помещение третьим лицам.

2.3.5. В период действия настоящего Договора Наймодатель также не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.4. Наймодатель имеет право:

2.4.1. Требовать своевременного внесения платы за наем, содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

2.4.2. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.4.3. Запретить вселение жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

2.4.4. Наймодатель не несет ответственность за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были указаны при заключении договора коммерческого найма либо были обнаружены нанимателем при передаче жилого помещения.

2.4.5. Иные права в соответствии с действующим законодательством.

3. Размер оплаты жилья и расчеты по договору

3.1. За указанное в п. 1.1 договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) в размере _____ рублей. Плата вносится ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в бюджет городского округа Чехов на расчетный счет Администрации городского округа Чехов:

3.2. Разница по перерасчету доплачивается Нанимателем при очередном взносе платежей.

4. Ответственность сторон

4.1. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования 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.

4.2. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.3. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Московской области Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном порядке.

4.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем либо по акту добровольно, либо в судебном порядке.

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в установленном законодательством порядке.

5. Порядок расторжения договора

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помещения в нарушение п. 1.1 настоящего договора.

5.2.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.2.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пунктах 2.1.7, 2.1.8, в течение шести месяцев.

5.2.4. Если Наниматель нарушает обязательства по договору.

5.3. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в непригодном для проживания состоянии, а также подлежит сносу, Наймодатель вправе расторгнуть настоящий договор.

5.4. Возобновление расторгнутого договора не производится.

6. Прочие условия

6.1. Все изменения 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 порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

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

6.5. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Подписи сторон

Наймодатель:

Наниматель: