



**ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

г. Зубцов

10.08.2023

№ 108

Об утверждении Положения
о коммерческом найме жилых помещений,
находящихся в собственности Зубцовского
муниципального округа Тверской области

В соответствии со ст. 16, 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации,

**ДУМА ЗУБЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение газете «Зубцовская жизнь».
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Думы
Зубцовского муниципального округа

Н.В. Дедкова

Глава Зубцовского муниципального округа

А.И. Ковалёв

**Положение о коммерческом найме жилых помещений,
находящихся в собственности
Зубцовского муниципального округа Тверской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Зубцовского муниципального округа Тверской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Зубцовского муниципального округа Тверской области.

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

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме. Форма договора утверждается постановлением Администрации Зубцовского муниципального округа Тверской области

Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения либо орган, уполномоченный собственником (далее - Наймодатель), передаёт 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 заключённым с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно 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 порядке.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населённого пункта Зубцовского муниципального округа Тверской области и отвечающее санитарным и техническим нормам.

Жилые помещения включаются в состав жилищного фонда коммерческого использования на основании постановления Администрации Зубцовского муниципального округа Тверской области.

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

1.6. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечёт передачу права собственности на него (граждане, вселившиеся в жилое помещение по договору коммерческого найма, право собственности на жилое помещение не приобретают).

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 заключённого договора коммерческого найма жилого помещения.

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

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

1.9. Поднаём, обмен, отчуждение жилого помещения не допускается.

2. Условия и порядок коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является орган, уполномоченный собственником муниципального жилого помещения.

2.2. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются Администрацией Зубцовского муниципального округа Тверской области в соответствии с решением жилищной комиссии Администрации Зубцовского муниципального округа (далее также - жилищная комиссия).

2.3. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный по месту жительства на территории Российской Федерации в установленном порядке.

Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

а) муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления Зубцовского муниципального округа Тверской области, лица, занимающие муниципальные должности на постоянной основе, работники муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, осуществляющих свою трудовую деятельность на территории Зубцовского муниципального округа Тверской области на постоянной основе;

б) государственные служащие и работники органов государственной власти, сотрудники государственных учреждений и государственных предприятий, осуществляющие свою трудовую деятельность на территории Зубцовского муниципального округа Тверской области;

в) лица, приглашённые Администрацией Зубцовского муниципального округа Тверской области для участия в официальных мероприятиях;

г) граждане, находящиеся в трудной жизненной ситуации (под трудной жизненной ситуацией понимается временное обстоятельство или обстоятельства, которые значительно ухудшают условия жизнедеятельности гражданина и последствия, которых он не может преодолеть самостоятельно в срок до полугода).

2.4. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма заявитель представляет в Администрацию Зубцовского муниципального округа Тверской области:

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) документы, содержащие сведения о месте жительства Заявителя и членов его семьи;

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

б) справку с места работы для граждан, указанных в пп. «а», «б» пункта 2.3. настоящего Положения;

7) заверенную копию трудовой книжки, заверенную нотариально или кадровой службой по месту службы (работы), и (или) сведения о трудовой деятельности, оформленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и (или) иные документы, подтверждающие служебную (трудовую) деятельность гражданина (за исключением случаев, когда служебная (трудовая) деятельность осуществляется впервые) для граждан, указанных в пп. «а», «б», «г» пункта 2.3. настоящего Положения;

8) документы, подтверждающие нахождение в трудной жизненной ситуации для граждан, указанных в пп. «г» пункта 2.3. настоящего Положения;

9) документы, подтверждающие приглашение для граждан, указанных в пп. «в» пункта 2.3. настоящего Положения;

10) 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);

11) документы, подтверждающие отсутствие на праве собственности жилых помещений у заявителя и постоянно проживающих совместно с ним граждан, включая всех членов семьи, в Зубцовском муниципальном округе Тверской области (выписки из Единого государственного реестра недвижимости, полученные на дату подачи заявления);

12) согласие гражданина, а также всех вселяющихся совершеннолетних членов его семьи на обработку и использование их персональных данных в письменной форме.

Согласие на обработку персональных данных недееспособных, несовершеннолетних граждан и граждан, ограниченных судом в дееспособности по основаниям, предусмотренным статьей 30 Гражданского кодекса Российской Федерации, дают их законные представители в письменной форме.

2.5. Представленные документы подлежат рассмотрению Администрацией Зубцовского муниципального округа Тверской области (жилищной комиссией) в течение 30 дней со дня их поступления Зубцовского муниципального округа Тверской области.

Заявитель письменно уведомляется Администрацией Зубцовского муниципального округа Тверской области о принятом решении.

В случае положительного решения заявитель письменно уведомляется о предоставлении ему жилого помещения и о необходимости обращения в Администрацию Зубцовского муниципального округа Тверской области для заключения договора коммерческого найма.

Основанием для заключения договора коммерческого найма является постановление Администрации Зубцовского муниципального округа Тверской области.

Проекты постановления и уведомления готовятся соответствующим структурным подразделением Администрации Зубцовского муниципального округа Тверской области в сфере жилищных правоотношений.

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

1) непредставление заявителем документов, указанных в п. 2.4 настоящего Положения;

2) выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;

3) выявление информации о намеренном ухудшении жилищных условий или виновных действий, дающих право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения;

4) заявитель не является лицом, имеющим право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в п. 2.3 настоящего Положения;

5) у заявителя на момент обращения имеются задолженности по налоговым, коммунальным платежам и иным обязательным платежам;

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

2.7. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определённый договором, но не более чем на 3 года. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определён, договор считается заключённым на 3 года.

Преимущественно договор коммерческого найма заключается на срок до одного года.

2.8. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключённому на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 3.1, 3.2, 3.3 настоящего Положения.

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

3. Права и обязанности Нанимателя

3.1. 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 условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее установленной учётной нормы площади жилого помещения.

3.2. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продлённым на тех же условиях.

3.3. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.4. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя, но не более двух месяцев. 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.

3.5. Наниматель несёт ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, 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.

3.6. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его

несвоевременно, Наймода́тель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причинённых Наймода́телю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объёме.

3.7. 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.

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

3.9. Наниматель не вправе производить перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймода́теля.

3.10. Наниматель обязан своевременно производить за свой счёт текущий ремонт жилого помещения.

3.11. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения, он обязан оплатить Наймода́телю стоимость не произведённого им и входящего в его обязанность текущего ремонта помещений или произвести его за свой счёт, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был заранее извещён.

4. Права и обязанности Наймода́теля

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

4.2. Наймода́тель 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.

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

4.4. Наймода́тель не отвечает за недостатки сданного в наем жилого помещения, которые были им, оговорены при заключении договора коммерческого найма жилого помещения или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

5. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма жилого помещения

5.1. 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 жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги;
- иные платежи в соответствии с законодательством.

5.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается Наймода́телем в денежном выражении в договоре коммерческого найма в соответствии с порядком расчёта, указанным в приложении к настоящему Положению, и перечисляется в бюджет Зубцовского муниципального округа Тверской области.

5.3. 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 жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

При этом изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменений порядка расчёта платы за коммерческий наем.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договору коммерческого найма жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в установленные сроки.

6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма жилого помещения

6.1. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения допускается по соглашению сторон.

6.2. Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения, а также, если помещение перестаёт быть пригодным для постоянного проживания;

- с окончанием срока действия договора;

- с неиспользованием по назначению жилого помещения более двух месяцев.

6.4. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в пятидневный срок освободить жилое помещение и передать его Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения. 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. 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 наем в течение не менее года.

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

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

- разрушения или повреждения (порчи) жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- расторжения трудового договора;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- по окончании срока действия договора коммерческого найма;

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

- если Наниматель не внёс платежи, указанные в договоре, в течение более 6 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.

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

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

6.5. Наймода́тель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений.

6.6. 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 на основании решения суда.

7. Заключительные положения

7.1. Основанием для заключения с Нанимателем акта передачи жилого помещения по договору коммерческого найма является выписка из соответствующего постановления Администрации Зубцовского муниципального округа Тверской области.

7.2. Наниматель, заключивший договор коммерческого найма и получивший выписку из постановления Администрации Зубцовского муниципального округа Тверской области, обязан в десятидневный срок принять жилое помещение по акту.

7.3. В случае пропуска срока на заключение акта передачи жилого помещения, указанного в п. 7.2 Положения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении Наймода́тель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 20 дней.

Приложение
к Положению
о коммерческом найме жилых помещений,
находящихся в собственности Зубцовского
муниципального округа Тверской области

ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ

1. Размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения определяется по следующей формуле:

$$П_{кн} = ГС \times К / 12,$$

где:

П_{кн} - размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения в месяц;

ГС - годовая ставка платы за коммерческий наем жилого помещения*;

К - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения **;

12 - количество календарных месяцев года.

* Годовая ставка платы за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в размере 10% от кадастровой стоимости жилого помещения.

Для граждан, указанным в пп. «а» пункта 2.3. Положения, годовая ставка платы за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в размере 6% от кадастровой стоимости жилого помещения.

Для граждан, указанным в пп. «г» пункта 2.3. Положения, годовая ставка платы за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в размере 4% от кадастровой стоимости жилого помещения.

** В зависимости от благоустройства жилых помещений коэффициент К применяется равным следующим значениям:

1,3 - для жилых помещений, расположенных в домах, имеющих лифт и мусоропровод, с полным благоустройством (с централизованными водоснабжением и водоотведением, централизованным горячим водоснабжением, электроснабжением или газоснабжением);

1,2 - для жилых помещений, расположенных в домах без лифта и мусоропровода, с полным благоустройством (с централизованными водоснабжением и водоотведением, централизованным горячим водоснабжением, электроснабжением или газоснабжением);

1,1 - для жилых помещений с электроснабжением, водонагревателями разного типа и централизованным или автономным водоотведением;

0,9 - для жилых помещений с электроснабжением;

2. Размер ежемесячной платы за коммерческий наем части квартиры или части жилого дома, определяется по следующей формуле:

$$П_{кнк} = П_{кн} / S \times (S_k + W),$$

где: П_{кнк} - размер ежемесячной платы за коммерческий наем части квартиры или части жилого дома;

П_{кн} - размер ежемесячной платы за коммерческий наем квартиры;

S - общая площадь квартиры;

S_к - жилая площадь части квартиры или части жилого дома;

W - доля мест общего пользования в квартире или жилом доме. Доля мест общего пользования определяется пропорционально предоставляемой жилой площади.