

**БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГРАЙВОРОНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

РЕШЕНИЕ

23 апреля 2025 года

№ 246

**Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования Грайворонского муниципального округа
Белгородской области**

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Грайворонского муниципального округа Белгородской области, в целях реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью, повышения эффективности использования муниципального жилищного фонда

Совет депутатов Грайворонского муниципального округа Белгородской области **р е ш и л**:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Грайворонского муниципального округа Белгородской области (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Родной край» или в сетевом издании «Родной край 31» (rodkray31.ru), и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления Грайворонского муниципального округа (grajvoron-r31.gosweb.gosuslugi.ru).

3. Контроль выполнения данного решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Грайворонского муниципального округа по экономической политике, муниципальной собственности, развитию предпринимательства, фермерства, инфраструктуры муниципального округа, вопросам благоустройства и экологии (Бережная С.Н.).

**Председатель Совета депутатов
Грайворонского муниципального
округа**



А.Ю. Попов

Приложение

УТВЕРЖДЕНО

**решением Совета депутатов
Грайворонского муниципального округа
от «23» апреля 2025 года № 246**

ПОЛОЖЕНИЕ

**о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования Грайворонского муниципального округа
Белгородской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Грайворонского муниципального округа и определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Грайворонского муниципального округа физическим лицам (далее - Положение).

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования представляет собой совокупность жилых помещений, включающую жилые дома, квартиры, комнаты, находящиеся в собственности Грайворонского муниципального округа, предоставляемые физическим лицам на условиях коммерческого найма.

1.3. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из его состава производится на основании постановления администрации Грайворонского муниципального округа.

1.4. Отнесение жилых помещений муниципального жилищного фонда к жилищному фонду коммерческого использования не допускается, если жилые помещения предоставлены по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, расположены в домах, подлежащих сносу.

1.5. Жилые помещения, отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности,

экологическим и иным требованиям законодательства Российской Федерации.

1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не подлежат отчуждению, в том числе приватизации, обмену.

1.7. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются при наличии таких помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

1.8. При определении оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма учитывается кадастровая стоимость жилого помещения. Стоимость учитывается на момент заключения договора коммерческого найма.

2. Условия предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

2.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

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

Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения (наймодатель) обязуются предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением для проживания и своевременно выполнять обязательства по договору.

2.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или часть жилого дома), находящееся в собственности Грайворонского муниципального округа.

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

2.4. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обременений (залога, ареста и т.п.).

2.5. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет перехода права собственности на него.

2.6. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является управление по строительству, транспорту, ЖКХ и ТЭК администрации Грайворонского муниципального округа, которому жилое помещение передано в оперативное управление.

2.7. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 (пять) лет. Если в договоре коммерческого найма срок не определен, договор считается заключенным на 5 (пять) лет.

2.8. 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.

2.9. Если наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки с выселением его в судебном порядке.

В случае когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

2.10. Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

2.10.1. Муниципальные служащие, лица, занимающие муниципальные должности на постоянной основе, работники муниципальных учреждений, осуществляющие свою деятельность на территории Грайворонского муниципального округа на постоянной основе, не имеющие постоянного места жительства на территории Грайворонского муниципального округа и не имеющие в собственности жилых помещений на территории Грайворонского муниципального округа, а также не осуществившие за последние 5 лет, предшествующих подаче заявления о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, сделок по отчуждению данных жилых помещений.

2.10.2. Государственные служащие и работники органов государственной власти, сотрудники государственных учреждений, осуществляющие свою деятельность на территории Грайворонского муниципального округа, не имеющие постоянного места жительства на территории Грайворонского муниципального округа и не имеющие в собственности жилых помещений на территории Грайворонского муниципального округа, а также не осуществившие за последние 5 лет, предшествующих подаче заявления о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, сделок по отчуждению данных жилых помещений.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договору коммерческого найма

3.1. Жилые помещения фонда коммерческого использования предоставляются на основании заявления, поданного в администрацию Грайворонского муниципального округа (далее - администрация).

3.2. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения гражданин (далее - заявитель) представляет в администрацию:

- заявление о предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма;
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (копия паспорта гражданина РФ, для несовершеннолетних членов семьи - копия свидетельства о рождении);
- копии документов, подтверждающих родство заявителя и членов его семьи (копия свидетельства о заключении брака, при наличии ребенка (детей) копия свидетельства о рождении);
- документы, содержащие сведения о месте жительства заявителя и членов его семьи;
- справку с места работы для граждан, указанных в подпунктах 2.10.1, 2.10.2 настоящего Положения;
- заверенную копию трудовой книжки для граждан, указанных в подпунктах 2.10.1, 2.10.2 настоящего Положения;
- ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма для граждан, указанных в подпунктах 2.10.1, 2.10.2 настоящего Положения;
- выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на объекты недвижимости на всех членов семьи (запрашиваются в порядке межведомственного взаимодействия);
- справка БТИ о зарегистрированных правах на объекты недвижимости на заявителя и членов его семьи;
- письменное согласие на обработку персональных данных заявителя и членов его семьи.

Администрация Грайворонского муниципального округа не вправе требовать от заявителя представлять документы, не установленные настоящим Положением, а также документы, которые могут быть получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

3.3. Заявление о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования со всеми необходимыми документами рассматривается на заседании жилищной комиссии при администрации Грайворонского муниципального округа (далее - комиссия) в порядке, установленном Положением о комиссии при администрации Грайворонского муниципального округа.

Информация о принятом комиссией решении направляется заявителю в течение трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

По итогам решения, принятого на заседании комиссии, издается соответствующее постановление администрации Грайворонского муниципального округа.

На основании постановления о предоставлении жилого помещения коммерческого использования в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня его принятия, с заявителем заключается договор коммерческого найма жилого помещения.

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

- непредставление заявителем документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения;
- выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;
- заявитель не является лицом, имеющим право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в пункте 2.10 настоящего Положения;
- отсутствие свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

4. Плата за жилые помещения, предоставляемые по договорам 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 коммунальные услуги;
- плату за содержание жилого помещения;

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается нормативным актом администрации Грайворонского муниципального округа.

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 Грайворонского муниципального округа.

4.3. Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Наниматель жилого помещения вносит плату за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

5.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон, а также в любое время с письменного предупреждения одной из сторон за 3 месяца.

5.2. Договор коммерческого найма может быть расторгнут по требованию наймодателя в судебном порядке в следующих случаях:

- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение 6 (шести) месяцев;

- если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, договор коммерческого найма может быть расторгнут в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.3. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон договора коммерческого найма, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

5.4. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора при отсутствии заявления о заключении договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, должны освободить жилое помещение в течение одного месяца с даты окончания срока действия договора коммерческого найма. В случае отказа освободить жилое помещение наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора коммерческого найма, подлежат выселению на основании решения суда.

Бремя содержания жилого помещения, в том числе оплата коммунальных услуг, до момента освобождения жилого помещения возлагается на нанимателя.

5.5. Возобновление расторгнутого договора коммерческого найма не производится.