**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**АДМИНИСТРАЦИИ УСТЬЕВОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СОБОЛЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

от « 18 » февраля 2022 года № 8

с. Устьевое, Соболевский район

#  [«Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Устьевог](http://internet.garant.ru/document/redirect/26360434/0)о сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края»

В соответствии с [главой 35](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/2035) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статьей 19](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/19) Жилищного кодекса Российской Федерации, [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Уставом](http://internet.garant.ru/document/redirect/26313638/0) Устьевого сельского поселения, в целях реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью, повышения эффективности использования муниципального жилищного фонда, а также увеличения доходной части местного бюджета

**АДМИНИСТРАЦИЯ ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить [Положение](#sub_1000) о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Устьевого сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края согласно приложению к настоящему постановлению.

2. [Разместить](http://internet.garant.ru/document/redirect/26460434/0) настоящее постановление на официальном сайте администрации Устьевого сельского поселения и обнародовать в соответствии с Уставом Устьевого сельского поселения.

3. Настоящее постановление вступает в силу с 01.03.2022.

4. Заключенные до вступления в силу договоры коммерческого найма, договоры возмездного найма жилых помещений подлежат перезаключению с 01.03.2022 после письменного уведомления нанимателей жилых помещений.

 5. При заключении (перезаключении) договоров коммерческого, возмездного найма жилых помещений обязательно ознакомление нанимателей с настоящим постановлением.

Глава Устьевого сельского поселения С.В. Третьякова

Приложение
к постановлению администрации

Устьевого сельского поселения

от 18 февраля 2022 года №8

# Положениео муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Устьевого сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края

# 1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с [Гражданским кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации, [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Уставом](http://internet.garant.ru/document/redirect/26313638/0) Устьевого сельского поселения и определяет порядок образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Устьевого сельского поселения.

Настоящее Положение разработано в целях установления единого механизма предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории Устьевого сельского поселения.

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

1.3. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из его состава производится на основании распоряжения администрации Устьевого сельского поселения, в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

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, а также, если имеются обременения прав на это имущество.

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

# 2. Порядок предоставления жилых помещений по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Коммерческий найм 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 письменном виде по форме.

Сторонами по договору коммерческого найма являются наймодатель и наниматель. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма могут быть только физические лица.

Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется 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 жилого дома), находящееся в собственности Устьевого сельского поселения.

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 найм не влечет перехода права собственности на него.

2.6. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре коммерческого найма срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

2.7. Расторжение договора коммерческого найма осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также по основаниям, установленным договором коммерческого найма.

2.8. По истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок.

2.9. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма предоставляются физическим лицам, не имеющим жилых помещений на праве собственности либо в пользовании по договору социального найма, а также гражданам, проживающим в жилом помещении, принадлежащем им на праве собственности либо занимаемом ими по договору социального найма, либо вселенным в это помещение в качестве члена семьи собственника (нанимателя).

2.10. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются на основании письменного заявления, поданного лично или через законного представителя в администрацию Устьевого сельского поселения. При личном обращении физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия.

2.11. Наниматель обязан не производить перепланировок, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения наймодателя.

2.12. Текущий ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором коммерческого найма. Капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором коммерческого найма жилого помещения.

2.13. 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.

2.14. При предоставлении жилых помещений по договору коммерческого (возмездного) найма нанимателю предоставляется право только по месту пребывания.

# 3. Размер, порядок внесения платы за жилые помещения, предоставляемые по договорам коммерческого найма

3.1. 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 найм);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2. Плата за коммерческий найм жилого помещения устанавливается в размере 100 рулей за 1 м.кв.

Оплату коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное водоснабжение), потребляемой электроэнергии, а также иных услуг, включая вывоз ТКО, ТБО, Наниматель осуществляет самостоятельно на основании платежных документов, согласно тарифам соответствующих организаций.

Сроки внесения платы – не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](http://internet.garant.ru/document/redirect/10180094/200) 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.

3.4. Увеличение платы за жилое помещение наймодатель вправе произвести в одностороннем порядке, если иное не установлено договором, но не чаще одного раза в год.

Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за коммерческий найм) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения.

3.5. В случае освобождения нанимателем помещения по договору коммерческого найма он обязан 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.

3.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

3.7. Порядок внесения платы за жилое помещение – безналичный расчет по реквизитам, указанным в квитанции.

3.8. Плата за жилое помещение вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

3.9. Денежные средства, полученные от сдачи жилых помещений по договорам коммерческого найма (за исключением коммунальных услуг) поступают в бюджет Устьевого сельского поселения.

# 4. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения

4.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма, предупредив в письменном виде наймодателя за три месяца до даты расторжения договора коммерческого найма.

4.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за три 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 заключения договора коммерческого найма на новый срок.

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

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

- если наниматель не внес платежи, указанные в договоре коммерческого найма, в течение более 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;

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

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

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

- в других случаях, предусмотренных [жилищным законодательством](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0).

4.5. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора коммерческого найма только после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений.

4.6. 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 в порядке, установленным законодательством Российской Федерации.

4.7. Типовая форма договора коммерческого найма устанавливается согласно приложению к настоящему Положению.

Приложение

к Положению

# о муниципальном жилищном фонде

# коммерческого использования

# Устьевого сельского поселения

# Соболевского муниципального района

# Камчатского края

# ДОГОВОР № \_\_\_

**коммерческого найма жилого помещения (квартиры)**

|  |  |
| --- | --- |
| **с. Устьевое** | **«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года** |

**Администрация Устьевого сельского поселения** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны и

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# 1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное пользование за плату квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.**

Общая площадь квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м и она состоит из **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** жилых комнат.

Квартира находится в \_\_\_\_\_\_\_\_-хэтажном многоквартирном (ином) доме.

 1.2. Наймодатель передает в пользование имущество, находящееся в квартире, согласно [описи](http://internet.garant.ru/document/redirect/55737692/0), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора (в случае нахождения такого имущества в квартире).

1.3. Квартира передается в пользование для проживания Нанимателя.

# 2. Порядок передачи квартиры и имущества

2.1. В течение 2-х дней с момента подписания настоящего Договора квартира и имущество должны быть переданы Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.2. Квартира передается по [Акту](http://internet.garant.ru/document/redirect/55737670/0) сдачи-приемки, подписываемому Наймодателем и Нанимателем.

2.3. С момента подписания [Акта](http://internet.garant.ru/document/redirect/55737670/0) сдачи-приемки квартира и имущество считаются сданными Наймодателем и приняты Нанимателем.

2.4. В момент подписания [Акта](http://internet.garant.ru/document/redirect/55737670/0) сдачи-приемки Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в квартиру, комнат (если таковые имеются), а также ключи от подъезда (при наличии).

# 3. Срок найма

3.1. Срок найма - до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.2. По обоюдному согласию Сторон срок найма может быть сокращен.

# 4. Плата по Договору найма и порядок расчетов

# 4.1. Плата за наем квартиры и пользование имуществом, находящимся в квартире, рассчитывается и устанавливается Наймодателем согласно пункту 3.2. Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Устьевого сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края (постановление администрации Устьевого сельского поселения от 18.02.2022 №8).

4.2. Оплата осуществляется Нанимателем на лицевой счет Наймодателя согласно квитанциям за оплату квартиры.

4.4. Оплату коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное водоснабжение), потребляемой электроэнергии, а также иных услуг, включая вывоз ТКО, ТБО, Наниматель осуществляет самостоятельно на основании платежных документов, согласно тарифам соответствующих организаций.

# 5. Права и обязанности Наймодателя

5.1. Наймодатель обязан:

5.1.1. Передать Нанимателю квартиру и имущество в состоянии, соответствующем условиям Договора найма, назначению и пригодности квартиры и имущества для проживания людей.

5.2. Наймодатель имеет право раз в 2 месяца осуществлять проверку порядка использования Нанимателем квартиры и имущества.

# 6. Права и обязанности Нанимателя

6.1. Наниматель обязан:

6.1.1. Использовать квартиру и имущество исключительно для проживания Нанимателя и членов его семьи, оговоренных в [1.4](#sub_15) настоящего Договора.

6.1.2. Своевременно вносить плату за пользование квартирой (плату за наем) в согласованном с Наймодателем порядке, а также производить платежи, указанные в [п. 4.4](#sub_2001) настоящего договора, и предоставлять по требованию Наймодателя оплаченные счета, квитанции по указанным платежам.

6.1.3. Поддерживать квартиру в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ней, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно [п. 4 ст. 30](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/3004) ЖК РФ.

6.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в квартире.

6.1.5. За свой счет устранять последствия аварий и неисправностей, произошедших в квартире по вине Нанимателя.

6.1.6. Соблюдать меры пожарной безопасности.

6.1.7. Не осуществлять перестройку и перепланировку квартиры без согласия Наймодателя.

6.1.8. Беспрепятственно допускать Наймодателя в квартиру для проверки порядка ее использования.

6.1.9. Передать квартиру в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в состоянии, в котором Наниматель принял в наем квартиру с учетом нормального износа.

6.2. Наниматель имеет право:

6.2.1. Оформить (благоустроить, улучшить внешний вид) квартиру по своему усмотрению.

6.2.2. Заменить замки от входной двери при согласии Наймодателя.

# 7. Условия улучшения квартиры

7.1. Наниматель может по согласованию с Наймодателем производить улучшения квартиры.

7.2. Если улучшения квартиры могут быть отделимы без вреда для квартиры, то эти улучшения Наниматель производит за свой счет и они являются собственностью Нанимателя. Если эти улучшения оплачиваются Наймодателем, то они являются собственностью Наймодателя.

7.3. Если улучшения квартиры являются неотделимыми без вреда для квартиры и они произведены без согласия Наймодателя, то Наймодатель имеет право не возмещать Нанимателю расходы по улучшению квартиры и эти улучшения считаются собственностью Наймодателя.

# 8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с [законодательством](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/1025) Российской Федерации.

8.2. Если в результате неправильной эксплуатации и пользования квартирой и имуществом Нанимателем нанесен ущерб квартире и имуществу, Наниматель обязан возместить Наймодателю понесенные убытки согласно [ст. 1064](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/201064) ГК РФ.

8.3. Наймодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий Договор найма:

- если Наниматель не оплачивает наем квартиры в течение 2-х месяцев;

- в случае использования квартиры не для проживания Нанимателя и членов его семьи;

- в случае объявления прописанных в жилом помещении людей.

8.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры и (или) имущества в течение срока действия настоящего Договора найма лежит на Наймодателе.

# 9. Порядок возврата квартиры и имущества

9.1. По истечении срока найма Наниматель обязан передать Наймодателю квартиру и имущество в течение 2-х дней с момента окончания срока действия настоящего Договора по [Акту](http://internet.garant.ru/document/redirect/55737670/0) сдачи-приемки.

9.2. В течение срока, указанного в [п. 9.1](#sub_91) настоящего Договора, Наниматель обязан выехать из квартиры и подготовить ее к передаче Наймодателю.

9.3. С момента подписания [Акта](http://internet.garant.ru/document/redirect/55737670/0) сдачи-приемки квартира и имущество считаются переданными Наймодателю.

9.4. В момент подписания [Акта](http://internet.garant.ru/document/redirect/55737670/0) сдачи-приемки Наниматель обязан передать Наймодателю ключи от входной двери и комнат (если таковые имеются), а также ключи от подъезда (при наличии).

9.5. Квартира и имущество должны быть переданы Наймодателю в том же состоянии, в котором они были переданы в наем с учетом нормального износа.

9.6. Неотделимые улучшения, произведенные в квартире Нанимателем, переходят к Наймодателю без возмещения произведенных Нанимателем затрат.

9.7. Отделимые улучшения Наниматель может из квартиры изъять, если они произведены за его счет и Наймодатель не согласился их оплатить.

# 10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и (или) разногласия, могущие возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции.

# 11. Особые условия

11.1. Наймодатель заявляет о том, что он является единственным собственником сдаваемой в наем квартиры.

11.2. Сдаваемая квартира не заложена, на нее не наложен арест и она не является предметом исков третьих лиц.

11.3. Наниматель и Наймодатель заявляют о том, что они дееспособны, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологическом диспансере не состоят.

11.4. Наймодатель сдает квартиру в наем свободной от проживания третьих лиц.

# 12. Прочие условия

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, действует и подлежит применению [законодательство](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/3) Российской Федерации.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными лицами.

12.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке по одному экземпляру для каждой из Сторон, причем оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

# 13. Адреса и реквизиты сторон