

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**АРСЕНЬЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 16 января 2023 г. | г.Арсеньев | № | 14-па |

**Об утверждении** **Положени****я о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа**

В целях регулирования отношений, связанных с коммерческим наймом жилых помещений на территории Арсеньевского городского округа, в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации, с подпунктом 4 пункта 3 статьи 19, пунктом 4 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Арсеньевского городского округа, администрация Арсеньевского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа.

2. Организационному управлению администрации городского округа (Абрамова) обеспечить официальное опубликование и размещение на официальном сайте администрации Арсеньевского городского округа настоящего постановления.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования и распространяет действие на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров найма жилых помещений.

Глава городского округа В.С. Пивень

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации Арсеньевского городского округа

от 16 января 2023 г. № 14-па

Положение

о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда

 коммерческого использования, находящихся

в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления по договорам коммерческого найма (далее - договор найма) жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования (далее - жилые помещения) Арсеньевского городского округа.

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа, предназначенных для предоставления за плату во владение и пользование по договорам найма жилых помещений.

1.3. Предоставление гражданам жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору найма жилого помещения осуществляется на основании решения жилищной комиссии администрации Арсеньевского городского округа (далее - жилищная комиссия) о предоставлении жилого помещения по договору найма, утвержденного постановлением администрации Арсеньевского городского округа.

Жилищная комиссия действует на основании Положения о комиссии по жилищным вопросам, порядок работы и состав которой утвержден администрацией Арсеньевского городского округа.

1.4. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор найма, заключаемый в письменной форме. Фактическая передача жилого помещения при заключении договора найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения.

1.5. Коммерческий найм жилого помещения представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилым помещением.

1.6. Предоставление в возмездное пользование жилого помещения не влечет за собой возможности перехода права собственности на жилое помещение к Нанимателю.

1.7. Наниматель жилого помещения не вправе осуществлять отчуждение, обмен, передачу третьим лицам по договору поднайма жилого помещения или иному договору, а также использовать жилое помещение в качестве нежилого помещения.

1.8. Объектом договора найма является изолированное жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, комната), находящееся в муниципальной собственности, являющееся недвижимым имуществом, и не относящееся к жилищному фонду социального использования и специализированному жилищному фонду, за исключением случая, указанного в пункте 2.2 настоящего Положения.

2. Порядок отнесения жилых помещений

к жилищному фонду коммерческого использования

2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования состоит из жилых помещений, являющихся муниципальной собственностью Арсеньевского городского округа.

2.2. Отнесение жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования не допускается, если они заняты по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется по договору найма в целях сохранности жилого помещения и поддержания жилого помещения в состоянии, пригодном для постоянного проживания граждан в соответствии с установленными санитарными и техническими правилами и нормами, требованиями законодательства Российской Федерации.

2.3. К жилищному фонду коммерческого использования относятся жилые помещения, которые невозможно предоставить по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в связи с необходимостью проведения капитального ремонта жилого помещения и приведение его в состояние, отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации.

2.4. Исключение жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в случаях:

1) заключения договора социального найма жилого помещения с Нанимателем, состоящим на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении и осуществившим капитальный ремонт жилого помещения, занимаемого на условиях договора найма, которое не отвечало установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации;

2) выкупа жилого помещения Нанимателем;

3) отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

3. Порядок предоставления

жилых помещений коммерческого использования

3.1. Предоставление жилого помещения по договору найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма жилищного фонда Арсеньевского городского округа.

3.2. Площадь жилого помещения, предоставляемого в коммерческий наем, не нормируется.

3.3. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения граждане обращаются с заявлением в администрацию Арсеньевского городского округа с приложением следующих документов:

1) письменное заявление гражданина;

2) копии паспортов гражданина и членов его семьи, свидетельств о рождении.

3.4. Жилищная комиссия рассматривает документы в течение 30 дней со дня их поступления в администрацию Арсеньевского городского округа. Решение жилищной комиссии утверждается постановлением администрации Арсеньевского городского округа.

3.5. Предоставление жилого помещения по договору найма осуществляется в порядке очередности поступления и рассмотрения заявления и документов, указанных в [пункте 3.](#P56)3 настоящего Положения.

Учет очередности поступивших заявлений и документов осуществляется отделом по учету и распределению жилья управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа.

3.6. По результатам рассмотрения документов жилищная комиссия принимает решение:

1) о предоставлении жилого помещения по договору найма;

2) об отказе в предоставлении жилого помещения по договору найма.

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

1) предоставление неполного пакета документов, указанных в 3.3 настоящего Положения;

2) отсутствие свободных помещений жилищного фонда коммерческого использования.

3.8. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения по договору найма направляется гражданину в течение 3 рабочих дней со дня утверждения решения жилищной комиссии постановлением администрации Арсеньевского городского округа.

4. Заключение, расторжение и учет

договоров коммерческого найма жилого помещения

4.1. Заключение, расторжение и учет договоров найма жилого помещения осуществляется отделом по учету и распределению жилья управления жизнеобеспечения администрация Арсеньевского городского округа.

4.2. Основанием для заключения с гражданином договора найма жилого помещения является постановление администрации Арсеньевского городского округа об утверждении соответствующего решения жилищной комиссии о предоставлении жилого помещения по договору найма.

4.3. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме, не позднее 10 рабочих дней со дня утверждения решения жилищной комиссии постановлением администрации Арсеньевского городского округа.

4.4. В договоре найма жилого помещения указываются граждане, совместно проживающие с гражданином, которому предоставляется жилое помещение.

4.5. Договор найма жилого помещения оформляется в 2-х экземплярах. Один экземпляр выдается нанимателю, другой хранится в отделе по учету и распределению жилья управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа.

4.6. Договор найма жилого помещения заключается в соответствии с типовым [договором](#P118) (приложение к настоящему Положению) на срок, определенный договором, но не более чем 5 (пять) лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 (пять) лет.

4.7. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора при прочих равных условиях, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора найма на новый срок. Заключение договора найма на новый срок осуществляется в установленном настоящим Положением порядке.

4.8. Наниматель, состоящий на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору найма и осуществивший капитальный ремонт жилого помещения, занимаемого на условиях договора найма, которое не отвечало установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации, имеет преимущественное право на заключение договора социального найма этого жилого помещения в порядке, установленном администрацией Арсеньевского городского округа.

4.9. Наниматель имеет преимущественное право на выкуп жилого помещения, занимаемого на условиях договора найма, в порядке, установленном администрацией Арсеньевского городского округа.

4.10. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.11. Наниматель жилого помещения в любое время может расторгнуть договор найма жилого помещения.

4.12. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя при неисполнении Нанимателем и проживающими совместно с ним лицами обязательств по договору найма жилого помещения, а также в следующих случаях:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев подряд;

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

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом доме;

4) использования жилого помещения не по назначению.

4.13. Договор найма жилого помещения прекращается в связи:

1) с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) со смертью Нанимателя.

Если совместно с Нанимателем постоянно проживают иные граждане, то в случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

4.14. В случае расторжения (прекращения) договора найма жилого помещения Наниматель и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение в 3-дневный срок со дня расторжения (прекращения) договора найма.

4.15. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан сдать его в надлежащем состоянии по акту приема-передачи с предоставлением документов, свидетельствующих об отсутствии задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

4.16. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

5. Плата за жилое помещение коммерческого использования

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору найма, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за найм);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за найм устанавливается в договоре найма и рассчитывается исходя из размера общей площади жилого помещения и стоимости найма 1 кв.м общей площади жилого помещения.

Стоимость найма 1 кв.м общей площади жилого помещения устанавливается Думой Арсеньевского городского округа, но не чаще одного раза в год.

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ФОРМА Приложение к Положению**

о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда

 коммерческого использования, находящихся

**в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа**

**ДОГОВОР**

**НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**№**

Арсеньевский городской округ

Приморский край « » года

Отдел по учету и распределению жилья управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа (далее - Отдел, администрация), действующий от имени собственника жилого помещения на основании постановления администрации от 04 июня 2014 года № 488-па «О возложении полномочий», именуемый в дальнейшем **Наймодатель**, в лице Начальника Отдела **ФИО**, с одной стороны, и гражданин(ка) **ФИО**, именуемый(ая) в дальнейшем **Наниматель**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, на основании решения жилищной комиссии, утвержденного постановлением администрации от « » года № , заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу:
**ул.\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_, кв. \_\_\_,** г. Арсеньев, Приморский край, состоящее из \_\_\_\_комнат(ы) в отдельной (коммунальной) квартире общей площадью \_\_\_\_ **кв.м.,** для использования в целях проживания.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на 11 месяцев:

**с** \_\_\_\_\_ **по** \_\_\_\_\_**.**

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

**нет.**

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

1.5. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи жилого помещения, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

**2. Обязанности сторон**

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Передать Нанимателю указанное в [пункте 1.1](#Par23) настоящего договора жилое помещение в течение 10 дней после подписания договора.

2.1.2. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

2.1.3. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.8. настоящего договора.

2.1.4. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение, указанное в [пункте 1](#Par21).1 настоящего договора, для проживания.

2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Наймодателя.

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

2.2.5. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за наем жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи).

2.2.7. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Наймодателю в течение 10 дней жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение [пункта 2.2.3](#Par57).

**3. Права Сторон**

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за наем жилого помещения, его содержание и ремонт, коммунальные услуги.

3.1.2. Осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

3.2. Наниматель, выполняющий принятые на себя по договору найма обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

**4. Размер платы за жилое помещение и расчеты по договору**

Наниматель своевременно и в полном объеме ежемесячно вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам; плата за пользование жилым помещением (плата за наем) вносится в размере платы за социальный найм, установленный решением Думы Арсеньевского городского округа.

**5. Ответственность Сторон**

Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

**6. Порядок расторжения договора**

6.1. Расторжение договора допускается по соглашению Сторон.

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

6.2.1. При использовании жилого помещения в нарушение пункта 1.1 настоящего договора.

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

6.3. Наймодатель имеет право расторгнуть настоящий договор в любое время, уведомив об этом Нанимателя не менее чем за 30 дней до расторжения.

**7. Прочие условия**

7.1. Все изменения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор вступает в законную силу с момента его подписания обеими Сторонами.

7.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**8. Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наймодатель:****Отдел по учету и распределению жилья** **управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИОМ.П. | **Наниматель:****ФИО**Паспорт: Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

Приложение

к договору найма

жилого помещения

от « » года № \_\_\_\_\_\_

**А К Т**

**приема-передачи жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арсеньевский городской округ Приморский край** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

Отдел по учёту и распределению жилья управления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа (далее - Отдел, администрация), действующий от имени собственника жилого помещения на основании постановления администрации от 04 июня 2014 г. № 488-па «О возложении полномочий», именуемый в дальнейшем **Наймодатель**», в лице Начальника Отдела **ФИО**, с одной стороны, и гражданин(ка) **ФИО**, именуемый(ая) в дальнейшем **Наниматель**, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем.

**Наймодатель** в соответствии с договором найма жилого помещения
от №\_\_\_\_ передает **Нанимателю** свободное (несвободное) от прав иных лиц пригодное (непригодное) для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем (не отвечающем) требованиям пожарной безопасности, санитарно-техническим, экологическим требованиям, расположенное по адресу: **ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_, кв. \_\_,** г.Арсеньев, Приморский край, а **Наниматель** принимает данное жилое помещение.

**На момент передачи претензий у Нанимателя к Наймодателю по состоянию жилого помещения не имеется.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Сдал**Наймодатель:Отдел по учету и распределению жильяуправления жизнеобеспечения администрации Арсеньевского городского округа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИОМ.П. | **Принял**Наниматель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО  |