

Российская Федерация
Иркутская область
Муниципальное образование «город Черемхово»
А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 26 мая 2023 года

№ 231

О порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Черемхово

В целях реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью, повышения эффективности использования муниципального жилищного фонда, увеличения доходной части местного бюджета, руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями п. 3 ст. 23, ст. 38, п/п 3 п. 2 ст. 42 Устава муниципального образования «город Черемхово», решением Думы города Черемхово от 25 мая 2023 года № 32/4-ДГ «О внесении изменения в Положение о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью города Черемхово, утвержденное решением Думы города Черемхово от 25 марта 2010 года № 62/4-ДГ», администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Черемхово (прилагается).

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в газете «Черемховский рабочий» и размещению на официальном сайте администрации города Черемхово информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Мэр города Черемхово

В.А. Семенов

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
города Черемхово
от 26 мая 2023 года № 231

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений,
находящихся в муниципальной собственности города Черемхово

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение, разработанное в соответствии с требованиями главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, устанавливает единые условия и порядок предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Черемхово, гражданам по договорам коммерческого найма, юридическим лицам по договорам аренды или иным договорам.

1.2. Коммерческий найм жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Черемхово, представляет собой основанное на договоре возмездное временное владение и пользование жилыми помещениями для проживания в них.

При заключении договоров коммерческого найма с гражданами либо договоров аренды, иных договоров с юридическими лицами, жилое помещение должно относиться к жилищному фонду коммерческого использования.

1.3. Для оформления договора коммерческого найма жилого помещения гражданин представляет в администрацию города Черемхово в лице отдела жилищного-коммунального хозяйства, транспорта и связи комитета жизнеобеспечения (далее - уполномоченное лицо):

- заявление о заключении договора коммерческого найма жилого помещения;
- документ, удостоверяющий личность, и его копия;
- справку с места работы о среднемесячном доходе за три последних месяца;
- свидетельство о рождении ребенка или иные документы, подтверждающие наличие иждивенцев, и их копии.

1.4. Основанием для заключения договора коммерческого найма является постановление мэра города Черемхово о предоставлении гражданину жилого помещения на условиях коммерческого найма.

1.5. Договор коммерческого найма заключается в письменной форме.

Наймодателем от лица собственника муниципального имущества выступает администрация города Черемхово. Нанимателем является гражданин.

1.6. По договору коммерческого найма наймодатель передает нанимателю жилое помещение за договорную плату во временное пользование, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые будут проживать в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится с согласия наймодателя.

1.7. Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры, жилого дома, отвечающих санитарным и техническим правилам и нормам. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору коммерческого найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

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

Фактическая передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью договора.

1.9. В случае смерти гражданина, являющегося нанимателем, признания его недееспособным, его выбытия на другое постоянное место жительства, по соглашению сторон права и обязанности могут быть переданы одному из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем и указанных в договоре. Основанием для заключения соглашения о внесении изменений в договор коммерческого найма в таком случае, является соответствующее постановление администрации города Черемхово. Договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях.

1.10. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет свое действие при временном отсутствии Нанимателя и членов его семьи, но не более шести месяцев. При этом наниматель или, по его поручению, уполномоченное им лицо, обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

1.11. Жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, не подлежит обмену и приватизации.

1.12. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен на срок до 5 лет.

1.13. Гражданин, которому в соответствии с постановлением администрации города Черемхово предоставляется жилое помещение на условиях коммерческого найма, обязан в течение 10 дней заключить договор на указанное в постановлении жилое помещение. Договор коммерческого найма считается заключенным с момента подписания его сторонами.

1.14. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставленное по

договору коммерческого найма, является подписанный сторонами договор и акт приема-передачи жилого помещения.

1.15. Юридическим лицам жилые помещения могут быть предоставлены во владение и (или) пользование на основе договоров аренды или иных договоров в порядке, предусмотренном статьей Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», заключаемых комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Черемхово.

1.16. Юридические лица могут использовать жилые помещения только для проживания граждан.

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

1.18. Уполномоченное лицо ведет реестр жилых помещений коммерческого найма.

2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Наниматель вносит плату за коммерческий найм жилого помещения на расчетный счет наймодателя, указанный в договоре. Размер оплаты определяется комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации города Черемхово по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

2.2. Оплата за коммерческий найм и коммунальные услуги начисляется с даты подписания акта приема-передачи.

2.3. Срок внесения платы за коммерческий найм жилого помещения, размер пени в случае нарушения этого срока определяются договором.

2.4. Плату за коммунальные услуги и техническое обслуживание жилого помещения наниматель производит организациям, предоставляющим данные услуги.

2.5. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг производится в установленном законом порядке и не распространяется на плату за коммерческий найм жилого помещения.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Наниматель имеет право:

1) требовать от наймодателя передачи жилого помещения в соответствии со статьей 676 Гражданского кодекса Российской Федерации и возмещения убытков, если жилое помещение не предоставлено наймодателем в срок, определенный договором;

2) случае надлежащего исполнения обязанностей по договору, наниматель имеет преимущественное право перед другими лицами на

заключение договора коммерческого найма на новый срок.

3.2. Обязанности нанимателя:

1) использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания;

2) содержать помещение в технически исправном и надлежащем состоянии;

3) не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения наймодателя.

4) производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, обеспечивать наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния;

5) в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за жилое помещение, а также своевременно вносить платежи за коммунальные услуги и техническое обслуживание жилого помещения;

6) при освобождении жилого помещения передать наймодателю жилое помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии по акту приема-передачи с приложением акта обследования жилого помещения соответствующей организацией, осуществляющей обслуживание жилого фонда;

7) по договору коммерческого найма наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, указанных в договоре в качестве постоянно проживающих совместно с ним, в случае нарушения ими условий договора коммерческого найма жилого помещения.

3.3. Права и обязанности наймодателя:

1) наймодатель в месячный срок после подписания договора обязан передать жилое помещение, соответствующее условиям договора найма, нанимателю и обеспечить доступ нанимателю в жилое помещение;

2) наймодатель не отвечает за недостатки сданного в найм жилого помещения, которые были оговорены им при заключении договора или были заранее известны нанимателю, либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения;

3) если наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки и выселения из занимаемого жилого помещения.

4. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

4.2. Наймодатель обязан письменно, не позднее чем за 1 месяц уведомить нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма и либо предложить нанимателю заключить договор на тех же или

иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма.

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

- если наниматель или граждане, указанные в договоре коммерческого найма, или иные граждане, за действия которых отвечает наниматель, умышленно портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей, используют жилое помещение или его часть не по назначению;

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

- если жилое помещение используется не по назначению более 3 –х месяцев;

- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- если наниматель и члены его семьи отсутствуют в жилом помещении более 6 месяцев.

Управляющий делами администрации –
заместитель мэра города

Г.А. Попова