

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**  
**Городского округа Шатура Московской области**

**РЕШЕНИЕ**

---

г. Шатура

от 27.10.2022 № 3/41

**Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений,  
находящихся в муниципальной собственности Городского округа Шатура  
Московской области**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Городского округа Шатура Московской области, Совет депутатов Городского округа Шатура Московской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Городского округа Шатура Московской области (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение в газете «Большая Шатура» и разместить на официальном сайте Городского округа Шатура.

Председатель Совета депутатов

Д.Ю. Янин

Глава Городского округа

А.В. Артюхин

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ  
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ШАТУРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**1. Общие положения**

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

1.2. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда Городского округа Шатура Московской области.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, заключаемый в письменной форме. Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения либо орган, уполномоченный собственником (далее - Наймодатель), передает 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.

1.4. Договор коммерческого найма считается заключенным с даты его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются 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 соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.5. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений является изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

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

1.6. На условиях коммерческого найма предоставляются жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.7. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него.

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

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

1.10. Уполномоченным органом, ответственным за заключение договоров коммерческого найма, является отдел по учету и распределению жилой площади администрации Городского округа Шатура Московской области (далее – отдел по учету и распределению жилой площади).

## **2. Условия коммерческого найма**

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

Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют лица, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, лица, находящиеся в трудной жизненной ситуации, лица, замещающие должности в органах местного самоуправления Городского округа Шатура Московской области, работники бюджетной сферы, медицинские и педагогические работники, осуществляющие свою профессиональную деятельность в муниципальных и государственных медицинских и образовательных учреждениях, расположенных на территории Городского округа Шатура Московской области, сотрудники правоохранительных органов.

2.2. Для рассмотрения вопроса предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения гражданам необходимо представить через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ) следующие документы:

1) заявление о предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма с указанием всех членов семьи;

2) копии документов, удостоверяющих личность гражданина и членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий), для несовершеннолетних членов семьи - свидетельство о рождении, свидетельство о регистрации по месту его пребывания (копии представляются с подлинниками для сверки);

3) копии документов, подтверждающих семейные отношения заявителя (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, судебные решения и др.);

4) согласие всех членов семьи на обработку персональных данных;

5) ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

6) документы, подтверждающий трудовые отношения (копия трудовой книжки, копия трудового договора, заверенные работодателем, приказ о назначении на должность);

7) документы с места жительства (выписка из домовой книги) (при отсутствии регистрации на территории Городского округа Шатура указанный документ не требуется);

8) справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг в предоставленном жилом помещении;

9) иные документы, необходимые для оказания муниципальной услуги.

Администрацией Городского округа Шатура самостоятельно в порядке межведомственного взаимодействия осуществляется запрос сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии (отсутствии) в собственности заявителя и членов его семьи жилого помещения.

2.3. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения принимается Администрацией Городского округа Шатура с учетом решения жилищной комиссии Городского округа Шатура Московской области и оформляется постановлением администрации Городского округа Шатура (далее-Постановление). Постановление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения в течение 7 рабочих дней договора коммерческого найма жилого помещения по форме согласно приложению 1 к настоящему Положению.

2.4. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

2.5. Наниматель, заключивший договор коммерческого найма и получивший постановление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, обязан принять жилое помещение по акту приема-передачи по форме согласно приложению №2 к настоящему Положению и зарегистрироваться по месту пребывания в предоставленном жилом помещении.

2.6. В случае пропуска срока на подписание акта приема-передачи жилого помещения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении, Наймодатель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 10 дней.

### **3. Права и обязанности Нанимателя**

3.1. Наниматель на основании дополнительного Соглашения с Наймодателем и письменного согласия членов семьи нанимателя, вправе вселить в жилое помещение других членов семьи.

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

3.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок.

3.3. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающий с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними.

3.4. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи.

3.5. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

3.6. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно и в полном объеме вносить платежи за коммунальные услуги и содержание жилого помещения.

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

3.8. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

3.9. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, он обязан оплатить задолженность за жилищно-коммунальные услуги и коммерческий найм, а также по всем дополнительным обязательствам, о которых он был заранее извещен.

3.10. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан в трехдневный срок передать Наймодателю жилое помещение.

#### **4. Права и обязанности Наймодателя**

4.1. Наймодатель обязан предоставить Нанимателю свободное жилое помещение, соответствующее его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

4.2. Наймодатель, 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. Управляющие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

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

4.5. Наймодатель вправе изменять плату за коммерческий наем жилого помещения.

#### **5. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма**

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 найм);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за коммерческий наем рассчитывается исходя из размера общей площади жилого помещения.

5.3. Плата за коммерческий наем жилого помещения определяется в соответствии с Положением о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, коммерческого найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Городского округа Шатура и поступает в бюджет Городского округа Шатура Московской области.

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.

Банковские реквизиты для перечисления платы за жилое помещение, занимаемое по договору коммерческого найма, указываются в платежном документе, предоставляемом организацией, уполномоченной собственником жилого помещения.

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

## **6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма**

6.1. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут как в судебном, так и во внесудебном порядке по инициативе каждой 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.

6.2. Наниматель жилого помещения вправе в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за 3 месяца.

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

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение в течение 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;
- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению, а также при систематических нарушениях прав и интересов соседей;

6.4. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

6.5. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;
- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

6.6. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением его срока Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение в

течение 3-х дней. 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.