

Совет депутатов Городского округа Балашиха Московской области

Р Е Ш Е Н И Е
21-е заседание

от 20 апреля 2016 года

№ 11/21

Об утверждении Положения
о коммерческом найме жилых
помещений муниципального
жилищного фонда Городского округа
Балашиха

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Совет депутатов Городского округа Балашиха
РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда Городского округа Балашиха. Приложение.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Факт» и разместить на официальном сайте Городского округа Балашиха в сети «Интернет».

3. Признать утратившими силу решение Совета депутатов Городского округа Балашиха от 30.12.2014 № 9/44 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Балашиха», решение Совета депутатов городского округа Железнодорожный от 22.05.2013 № 05/41 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Железнодорожный».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя комитета по жилищно-коммунальному хозяйству, благоустройству, жилому фонду, транспорту и связи Совета депутатов Городского округа Балашиха Лагутина Ю.В.

Глава Городского
округа Балашиха

Е.И. Жирков

Председатель Совета депутатов
Городского округа Балашиха

Т.В. Ефимов

**ПОЛОЖЕНИЕ
О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА**

1. Общие положения

1.1. Положение о коммерческом найме жилых помещений (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Городского округа Балашиха Московской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности Городского округа Балашиха, для проживания граждан.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (Приложение 1).

Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во владение и пользование за плату, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, отвечающее санитарным и техническим нормам, находящееся в собственности Городского округа Балашиха. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения (Приложение 2).

1.5. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.

В соответствии со ст. 675 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

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

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

2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Администрация Городского округа Балашиха (далее по тексту - Администрация). Платежи за коммерческий наем жилого помещения поступают в бюджет Городского округа Балашиха.

2.2. Нанимателями жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут являться только совершеннолетние граждане, зарегистрированные на территории Российской Федерации в установленном порядке.

Право на получение жилого помещения на условиях коммерческого найма, при предъявлении документов, указанных в п.3.3. настоящего Положения, имеют: сотрудники органов местного самоуправления Городского округа Балашиха, сотрудники муниципальных учреждений, сотрудники противопожарной службы МЧС России, сотрудники правоохранительных органов, прокуратуры и суда, осуществляющие свою деятельность на территории Городского округа Балашиха.

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

2.4. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

2.5. Прекращение Нанимателем трудовой деятельности с учетом которой предоставлено жилое помещение на условиях коммерческого найма, является основанием для расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. В этом случае Наймодатель вправе требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения.

2.6. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения, договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.7. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма жилого помещения. При этом Наниматель, или по его поручению уполномоченное лицо, обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.8. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения.

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности, при условии уведомления об этом Наймодателя, указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем, в соответствии с условиями договора.

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. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

2.10. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма, он обязан в срок, согласованный с Наймодателем в письменной форме, оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.11. Наниматель обязан вносить плату за коммерческий наем жилого помещения в установленные Администрацией размере и сроки а также своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги.

2.12. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.

2.13. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма и действующим законодательством.

2.14. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные п. 2.4. настоящего Положения.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

3.1. Предоставление гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации с учетом решения общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, а также подписанный обеими сторонами договора акт приема-передачи жилого помещения.

3.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию личное заявление, ходатайство руководителя организации (предприятия), справку с места работы либо копию трудовой книжки, копию контракта, заверенные надлежащим образом, паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя, паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем, выписку из домовой книги Заявителя, выписку из домовой книги граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем, а также иные документы по требованию Администрации.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается общественной комиссией по жилищным вопросам при Администрации.

3.5. В случае положительного решения общественной комиссии по жилищным вопросам о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма, уполномоченный орган готовит проект постановления Администрации о предоставлении Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.6. После издания постановления Администрации, оформляется договор коммерческого найма жилого помещения, а Заявителю направляется письменное приглашение (далее - Приглашение) прибыть в назначенный день для заключения (подписания) договора в Администрацию. Приглашение направляется Заявителю по указанному им в заявлении адресу или сообщается по телефону (на копии приглашения, о том кому и по какому телефону сообщено, делается соответствующая отметка за подписью исполнителя и начальника отдела).

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 месяца с момента получения им Приглашения. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате Приглашения в Администрацию, Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

3.8. В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения может быть отменено.

В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.), этот срок продлевается при условии уведомления Администрации о невозможности заключения договора в указанный в Приглашении день.

3.9. В целях сокращения сроков отведенных для заключения договоров коммерческого найма жилого помещения, Администрация вправе изменить порядок Приглашения Заявителя для подписания договора, предусмотренный п. 3.6 настоящего Положения, на иной, удобный для Заявителя порядок, не нарушая при этом его прав и законных интересов.

Приложение №1
к Положению о коммерческом найме
жилых помещений муниципального
жилищного фонда Городского
округа Балашиха
от 20.04.2016 № 11/21

ДОГОВОР
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА
№ _____

Московская область, городской округ Балашиха "___" _____ 20__ г.

Администрация Городского округа Балашиха Московской области в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемая в дальнейшем "Наймода-
тель", с одной стороны, и гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество)

_____,
(наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)
действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой
стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании постановления Администрации Го-
родского округа Балашиха Московской области от "___" _____ 20__ г. № _____
заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное владение и
пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из

*(указываются количество комнат, размер общей площади помещения(ий), номер квар-
тиры, номер дома, название улицы, название населенного пункта)*

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на _____ (_____) года с "___"
_____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г.

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состоя-
ния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержит-
ся в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

(указываются фамилия, имя, отчество гражданина, год рождения, наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством.

2.1.4. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма (за исключением краткосрочных договоров).

2.1.5. На расторжение в любое время настоящего Договора.

2.1.6. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.1.7. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.8. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ.

2.2.8. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

2.2.9. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию.

2.2.10. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.11. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2.2.12. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.13. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2.14. Временное (до трех месяцев) отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.2.15. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

2.2.16. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между ними.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. 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, о чем составляется соответствующий Акт, подписанный обеими Сторонами.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего договора.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

3.2.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.4. Предоставить Нанимателю и гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ре-

монта или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда без расторжения настоящего договора.

3.2.5. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за три месяца до начала работ.

3.2.6. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг в соответствии с жилищным законодательством.

3.2.8. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.11 настоящего договора.

3.2.9. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение договора

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

4.3. Расторжение настоящего договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока действия договора.

- с не использованием по назначению жилого помещения более трех месяцев.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в связи с истечением срока договора, Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в пятидневный срок освободить жилое помещение и передать его Наймодателю по Акту приема-передачи жилого помещения. 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.

5. Внесение платы по договору

5.1. Наниматель ежемесячно, не позднее 15 числа каждого месяца, вносит плату за коммерческий наем жилого помещения по следующим реквизитам.

Наименование получателя: Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет по управлению имуществом Администрации Городского округа Балашиха)

ИНН получателя: 5001106785

КПП получателя: 500101001

ОКТМО: 46704000

Банк получателя: Отделение 1 Москва г. Москва 705
БИК: 044583001
Счет получателя: 40101810600000010102
КБК: 00211109044040000120 – прочие поступления от использования имущества:
коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда Городского
округа Балашиха.

Назначение платежа: плата за коммерческий найм по договору _____ от _____.

6. Иные условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

Наймодатель

Наниматель

Приложение №2
к Положению о коммерческом найме
жилых помещений муниципального
жилищного фонда Городского
округа Балашиха
от 20.04.2016 № 11/21

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Московская область, г. о. Балашиха "___" _____ 20__

Администрация Городского округа Балашиха от имени собственника жилого помеще-
ния _____ Городского округа Балашиха, в лице
_____ действующего на основании Устава,
именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка)
_____, именуемый(ая) в дальнейшем
"Наниматель", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Наймодатель в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения № ___ от
"___" _____ 20__ г. передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципаль-
ного жилищного фонда, состоящее из _____.

Помещение оборудовано: *центральным водопроводом, центральной канализацией,
центральным отоплением, центральным горячим водоснабжением, электроснабжением,
газом, мусоропроводом, радиотрансляционной сетью, телевизионной сетью.*

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств жилого по-
мещения наниматель не имеет.

Наймодатель:

Наниматель:

Приложение №3
к Положению о коммерческом найме
жилых помещений муниципального
жилищного фонда Городского
округа Балашиха
от 20.04.2016 № 11/21

РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ

1. Размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения определяется по следующей формуле:

$$П_{кн} = ГС / 12,$$

где:

П_{кн} - размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения;

ГС - годовая ставка платы за коммерческий наем жилого помещения.

Годовая ставка платы за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в размере 3% от инвентаризационной стоимости жилого помещения для налогообложения в текущих ценах, определяемой органами технического учета, расположенными на территории Городского округа Балашиха.