



СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
закрытого административно-территориального образования
г.Радужный Владимирской области

Р Е Ш Е Н И Е

24.04.2023

№ 9/29

Об утверждении Положения
о предоставлении жилых помещений
по договору коммерческого найма
из муниципального жилищного фонда
ЗАТО г. Радужный Владимирской области

В целях реализации конституционного права граждан на жилье путем развития договорных отношений в жилищной сфере, рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде ЗАТО г. Радужный Владимирской области, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" рассмотрев обращение главы города ЗАТО г. Радужный Владимирской области от 18.04.2023 2023 г. № 21-11-1645, руководствуясь статьей 25 Устава муниципального образования ЗАТО г. Радужный Владимирской области, Совет народных депутатов

Р Е Ш И Л:

1. Утвердить Положение о предоставлении жилых помещений по договору коммерческого найма из муниципального жилищного фонда ЗАТО г. Радужный Владимирской области, согласно приложению № 1.
2. Утвердить форму договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда ЗАТО г. Радужный Владимирской области, согласно приложению № 2.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в информационном бюллетене администрации ЗАТО г. Радужный «Радуга-информ».

Глава города

А.В. Колгашкин

Председатель
Совета народных депутатов

С.А. Найдухов

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ИЗ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА ЗАТО г. РАДУЖНЫЙ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о предоставлении жилых помещений по договору коммерческого найма из муниципального жилищного фонда ЗАТО г. Радужный Владимирской области (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законом Российской Федерации от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании», Уставом ЗАТО г. Радужный Владимирской области в целях реализации конституционного права граждан на жилье путем развития договорных отношений в жилищной сфере, рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде ЗАТО г. Радужный Владимирской области.

1.2. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности ЗАТО г. Радужный Владимирской области.

1.3. Объектом коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение без ограничения его размеров, в виде отдельной квартиры или комнаты в коммунальной квартире.

1.4. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям ЗАТО г. Радужный.

1.5. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет за собой передачу права собственности на него.

1.6. Жилые помещения, предоставленные по договору коммерческого найма не подлежат приватизации, отчуждению, обмену, передаче в аренду или поднаем.

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

2. Условия коммерческого найма

2.1. Жилые помещения на условиях коммерческого найма могут предоставляться следующим категориям граждан:

- работникам Федерального казенного предприятия «Государственный лазерный полигон «Радуга»;
- лицам, избранным на выборные должности в органы местного самоуправления;
- муниципальным служащим и иным работникам органов местного самоуправления ЗАТО г. Радужный Владимирской области;
- работникам муниципальных предприятий, учреждений и муниципальных бюджетных организаций, расположенных на территории ЗАТО г. Радужный;
- работникам юридических лиц, учредителем которых является муниципальное образование ЗАТО г. Радужный Владимирской области;
- работникам ЗАО «Радугаэнерго» и иных предприятий жизнеобеспечения города;
- работникам ГБУЗ «Городская больница ЗАТО г. Радужный Владимирской области»
- сотрудникам правоохранительных органов, ФГКУ «Специальное управление ФПС № 66 МЧС России» и иных органов государственной власти Российской Федерации и Владимирской

области, а также сотрудникам государственных учреждений, осуществляющих деятельность на территории ЗАТО г. Радужный Владимирской области.

2.2. Юридическим лицам жилые помещения по договорам коммерческого найма не предоставляются.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок не более 5 лет и предусматривает регистрацию граждан по месту пребывания в предоставленные жилые помещения на срок действия договора, с возможностью его заключения на новый срок до 5 лет.

2.4. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя жилого помещения по договору коммерческого найма (далее – Наймодатель) с нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма (далее – Наниматель), является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (приложение 2).

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи нанимателя, которые будут проживать совместно с ним.

Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

3.1. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в отдел по жилищным вопросам администрации ЗАТО г. Радужный Владимирской области:

- личное заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

- ходатайство руководителя учреждения (предприятия), в котором работает (проходит службу) гражданин. Ходатайство должно содержать обоснование необходимости предоставления гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма.

- копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи, которые будут проживать совместно с ним;

- копии документов, подтверждающих семейные отношения гражданина;

- копию трудового договора (или трудовой книжки);

- выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Владимирской области (для всех членов семьи). По желанию гражданина данные выписки могут быть запрошены администрацией ЗАТО г. Радужный Владимирской области в рамках межведомственных запросов.

3.2. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма рассматривается жилищной комиссией администрации ЗАТО г. Радужный Владимирской области в течение одного месяца с даты подачи заявления.

3.3. Решение о предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма оформляется в виде постановления администрации ЗАТО г. Радужный Владимирской области.

3.4. Договор коммерческого найма заключается на срок, указанный в постановлении администрации ЗАТО г. Радужный Владимирской области о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, и считается заключенным с момента его подписания сторонами на срок не более 5 лет.

3.5. При прекращении трудовых отношений гражданина, которому предоставлено жилое помещение по договору коммерческого найма, работодатель направляет в течение 5 рабочих дней со дня прекращения трудового договора в администрацию ЗАТО г. Радужный Владимирской области извещение о прекращении трудовых отношений с гражданином, которому было предоставлено жилое помещение по договору коммерческого найма.

4. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

4.1. Наниматель должен использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.2. Наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения.

4.3. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за пользование жилым помещением, коммунальные услуги, а также плату за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. Размер платы за коммерческий найм ежегодно утверждается постановлением администрации ЗАТО г. Радужный Владимирской области.

4.5. Наниматель обязан заключить договор на предоставление коммунальных услуг с организацией, осуществляющей управление жилого дома (управляющая организация), и другими соответствующими службами.

4.6. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма он обязан в течение 10 дней сдать его в надлежащем состоянии, при необходимости произвести текущий ремонт или оплатить его стоимость, погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. При отказе освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг также взыскивается в судебном порядке.

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

4.8. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним и указанных в договоре коммерческого найма, которые нарушают условия договора коммерческого найма.

4.9. 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.

4.10. По истечении срока договора коммерческого найма Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок в случае сохранения условий, послуживших основанием для предоставления ему жилого помещения по договору коммерческого найма.

5. Права и обязанности Наймодателя

5.1. Наймодатель обязан передать Нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

5.2. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно или в ненадлежащем состоянии, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки и возмещения причиненных Наймодателю убытков в полном объеме.

5.3. Иные права и обязанности Нанимателя и Наймодателя устанавливаются в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма.

6. Расторжение договора коммерческого найма

6.1. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.2. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением Наймодателя.

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

- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения Нанимателем платежей, указанных в договоре коммерческого найма, в течение шести месяцев, если договором коммерческого найма не установлен более длительный срок.

6.4. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора коммерческого найма в судебном порядке только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока.

6.5. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

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

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.6. В случае расторжения договора коммерческого найма Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению без предоставления иного жилого помещения в установленном действующим законодательством порядке.

Договор
коммерческого найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда
ЗАТО г. Радужный Владимирской области

г. Радужный

« ____ » _____ 202__ г.

Администрация ЗАТО г. Радужный Владимирской области, являющаяся собственником жилищного фонда, в лице _____, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», с одной стороны, и гражданин _____, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны, на основании постановления администрации ЗАТО г. Радужный Владимирской области от _____ года № _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. **Наймодатель** передает Нанимателю и членам его семьи в срочное возмездное владение и пользование (коммерческий наем) жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от _____ г. № _____, общей площадью _____ кв. метров, расположенное в ЗАТО г. Радужный Владимирской области по адресу: квартал ____, дом № ____, жилое помещение № _____, для временного проживания в нем.

2. Жилое помещение предоставляется на период работы _____.

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

4. Совместно с **Нанимателем** в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

5. Срок договора коммерческого найма жилого помещения устанавливается в соответствии с постановлением администрации ЗАТО г. Радужный Владимирской области от _____ г. № ____ на _____ лет (года) с " ____ " _____ 20__ г. по " ____ " _____ 20__ г.

II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

6. **Наниматель** имеет право:

- 1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;
- 2) на пользование общим имуществом в доме;
- 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 жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;

4) на своевременное проведение **Наймодателем** капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

5) на расторжение в любое время настоящего Договора;

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

7. **Наниматель** обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) соблюдать правила пользования жилым помещением;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, установленных в жилом помещении;

4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;

5) проводить текущий ремонт жилого помещения;

6) своевременно вносить плату за коммерческий найм жилого помещения и коммунальные услуги. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

7) переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное **Наймодателем** (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа **Нанимателя** и членов его семьи от переселения в это жилое помещение **Наймодатель** может потребовать переселения в судебном порядке;

8) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя **Наймодателя** для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического, систему пожарной сигнализации и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

9) при обнаружении неисправностей жилого помещения, ограждающих балконных конструкций, санитарно-технического, иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению, в случае необходимости сообщать о них **Наймодателю** или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

10) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней **Наймодателю** в надлежащем состоянии, с исправной системой пожарной сигнализации (при наличии), санитарно-технического и иного оборудования, установленных в жилом помещении, оплатить стоимость не произведенного **Нанимателем** и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате за коммерческий найм жилого помещения и коммунальных услуг;

12) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение **Наниматель** и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Временное отсутствие **Нанимателя** и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

9. **Наниматель** не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

10. Члены семьи **Нанимателя** имеют право на пользование жилым помещением наравне с **Нанимателем** и имеют равные права и обязанности по настоящему Договору.

11. Члены семьи **Нанимателя** обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

12. Дееспособные члены семьи **Нанимателя** несут солидарную с **Нанимателем** ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

13. Если гражданин перестал быть членом семьи **Нанимателя**, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют **Наниматель** и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

III. Права и обязанности Наймодателя

14. **Наймодатель** имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за коммерческий найм жилого помещения и коммунальные услуги;

2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения **Нанимателем** жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

15. **Наймодатель** обязан:

1) передать **Нанимателю** свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) предоставить **Нанимателю** и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения

Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего Договора. Переселение **Нанимателя** и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств **Наймодателя**;

5) информировать **Нанимателя** о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

6) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

7) обеспечивать предоставление **Нанимателю** коммунальных услуг;

8) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у **Нанимателя** с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 7 настоящего Договора;

9) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации;

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

16. **Наниматель** в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

17. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

18. Расторжение настоящего Договора по требованию **Наймодателя** допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения **Нанимателем** платы за коммерческий найм жилого помещения и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения **Нанимателем** или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению.

19. Настоящий Договор прекращается в связи:

1) с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) со смертью **Нанимателя**;

3) утраты **Нанимателем**, послуживших для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма оснований (истечение срока трудового договора, окончание срока службы);

4) предоставление **Нанимателю** жилого помещения по договору социального найма или жилого помещения специализированного жилищного фонда;

20. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора **Наниматель** и члены его семьи должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Внесение платы по Договору

21. **Наниматель** вносит плату за коммерческий найм жилого помещения и коммунальные услуги ежемесячно на основании представленных платежных документов.

22. **Наниматель** вносит плату за жилое помещение в порядке и размере, которые предусмотрены действующим законодательством.

23. Размер платы за коммерческий найм ежегодно утверждается постановлением администрации ЗАТО г. Радужный Владимирской области.

VI. Иные условия

22. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

23. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у **Наймодателя**, другой - у **Нанимателя**.

Наймодатель _____
(подпись)

М.П.

Наниматель _____
(подпись)