



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КАРГОПОЛЬСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от «13» января 2020 года № 16

г. Каргополь

**Об утверждении Положения «О порядке предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма».**

В соответствии Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Каргопольский муниципальный район», Уставом муниципального образования «Каргопольское», администрация муниципального образования «Каргопольский муниципальный район» **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма» согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление опубликовать в бюллетенях «Вестник Каргопольского района», «Вестник города «Каргополь» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования «Каргопольский муниципальный район».

3. Признать утратившим силу постановление главы муниципального образования «Каргопольское» от 19.10.2007 г. № 402 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня опубликования.

Глава муниципального образования
«Каргопольский муниципальный район»

Н.В. Бубенщикова

ПОЛОЖЕНИЕ
«О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма».

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «О порядке предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма» (далее - Положение) определяет единые на территории муниципального образования «Каргопольский муниципальный район» условия и порядок предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Каргопольское» и муниципального образования «Каргопольский муниципальный район» по договорам коммерческого найма.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.3. Использование жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования. Включение и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании распоряжения главы муниципального образования «Каргопольский муниципальный район».

1.4. Жилые помещения, входящие в жилой фонд коммерческого использования, предоставляются на условиях договора коммерческого найма муниципального жилого помещения.

1.5. Главой муниципального образования «Каргопольский муниципальный район» может быть принято решение о переводе жилого помещения коммерческого жилого фонда в жилой фонд другого вида.

1.6. Объектом договора найма является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания граждан, - комната, квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома. Объект имеет строго определенную цель - проживание в нем нанимателя.

1.8. Жилые помещения, входящие в жилой фонд коммерческого использования по договорам коммерческого найма, предоставляются гражданам, на основании решения комиссии по учету и распределению жилья на территории муниципального образования «Каргопольский муниципальный район».

1.9. Предоставление гражданам жилого помещения на условиях договора коммерческого найма не является основанием для исключения их из очереди нуждающихся в получении жилья на условиях социального найма.

1.10. По договору коммерческого найма предоставляются освободившиеся жилые

помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования, свободные от прав третьих лиц.

2. Основные условия и порядок предоставления жилых помещений по договорам найма

2.1. Распоряжение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения с нанимателем указанного жилого помещения договора коммерческого найма.

2.2. Гражданин с целью получения жилья по договору коммерческого найма представляет в администрацию муниципального образования «Каргопольский муниципальный район» заявление с приложением документов, удостоверяющих личность.

2.3. Вселение иных граждан в предоставленное по договору коммерческого найма жилое помещение осуществляется только с согласия собственника.

2.4. По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

2.5. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в простой письменной форме.

2.6. Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

2.7. Договор коммерческого найма может заключаться на срок до одного года (краткосрочный наем).

2.8. Если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

2.9. При возобновлении найма жилья на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Отказ одной из сторон от внесения изменений во вновь заключаемый договор коммерческого найма влечет прекращение договора. По прекращении договора коммерческого найма наниматель должен возвратить жилое помещение в надлежащем состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

2.10. По истечении срока договора коммерческого найма, заключенного на срок от одного года до пяти лет, наниматель, при отсутствии нарушений договора найма, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора найма.

2.11. Досрочное прекращение договора допускается по соглашению сторон, а в предусмотренных законом случаях - по требованию одной из сторон.

2.12. Наниматель жилого помещения, с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, вправе расторгнуть договор коммерческого найма в любое время с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

2.13. По требованию любой из сторон договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.14. Передача жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется на основании акта приема – передачи жилого помещения.

2.15. Обязательства по договору коммерческого найма возникают с момента предоставления жилого помещения и подписания договора коммерческого найма.

2.16. По договору коммерческого найма жилого помещения норма предоставления и учетная норма жилого помещения не имеют значения.

3. Пользование жилыми помещениями, переданными в наем

3.1. Основанием для заселения жилого помещения гражданами является договор коммерческого найма жилого помещения.

3.2. Граждане, вселившиеся в жилое помещение по договору коммерческого найма, должны использовать его для проживания.

3.3. Пользование жилыми помещениями наниматель осуществляет в соответствии с требованиями правил и норм эксплуатации жилищного фонда, нормами Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ.

3.4. Наниматель производит текущий ремонт жилого помещения за свой счет.

3.5. Правом пользования жилым помещением, переданным в наем помимо нанимателя, обладают граждане, вселенные в помещение в качестве постоянно проживающих вместе с нанимателем. Граждане, постоянно проживающие с нанимателем, указываются в договоре коммерческого найма жилого помещения. Указанные граждане не выступают стороной в договоре, наделяются равными с нанимателем правами пользования жилым помещением. Эти права определяются законом и не могут быть ограничены соглашением.

3.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, обмена, приватизации и сдаче в поднаем не подлежат.

4. Оплата, жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма

4.1. Размер платы за жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, определяется в денежном выражении и устанавливается из расчета за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц в размере 2-кратной ставки стоимости 1 кв. м. общей площади, установленной для соответствующих жилых помещений по договорам социального найма.

4.2. Оплата за содержание и текущий ремонт мест общего пользования, коммунальные и иные услуги по договору коммерческого найма производится нанимателями отдельно и должна соответствовать аналогичной оплате по договору социального найма по утвержденным для населения тарифам.

4.3. Плата за жилое помещение вносится нанимателем с момента заключения договора в срок до 10 числа каждого месяца.

4.4. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

4.5. Средства, получаемые за коммерческий найм жилых помещений, поступают в бюджет муниципального образования.