



**КАШТАНОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ
БАХЧИСАРАЙСКИЙ РАЙОН
РЕСПУБЛИКА КРЫМ**

28 - сессия 2-го созыва

РЕШЕНИЕ № 125

от 21 февраля 2022 года

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемных домах коммерческого использования Каштановского сельского поселения

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьями 14, 19, 91.16, 91.17, Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом Каштановского сельского поселения, Совет депутатов Каштановского сельского поселения

КАШТАНОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемных домах коммерческого использования Каштановского сельского поселения.
2. Настоящее решение подлежит обнародованию на официальном сайте администрации Каштановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым (<http://kashtanovskoe-sp.ru/>) в разделе Решения 2022.
3. Решение вступает в силу с момента его обнародования.

Председатель Каштановского сельского совета - глава администрации Каштановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым



В.Э.Григорян

Утверждено
Решением Каштановского сельского совета
Бахчисарайского района РК 2-го созыва
от 21.02.2022 N125

**Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда
коммерческого использования в наемных домах коммерческого использования
Каштановского сельского поселения**

1. Общие положения.

1.1. Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемных домах коммерческого использования Каштановского сельского поселения (далее - Положение) определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Каштановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым (далее - жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования) в наемных домах коммерческого использования Каштановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым (далее - наемные дома коммерческого использования).

1.2. Наемные дома коммерческого использования располагаются по следующим адресам:
Республика Крым, Бахчисарайский район, село Шевченково, ул.Школьная,21, корпус 3.

Все жилые помещения в этих домах отнесены к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования и предназначены для предоставления определенным настоящим Положением категориям граждан во временное пользование за плату для проживания в них по договору найма.

1.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемных домах коммерческого использования не подлежат продаже либо отчуждению иным способом, не подлежат передаче в поднаем и не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

1.4. Вселение в жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в соответствии с постановлением администрации Каштановского сельского поселения о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, которое является основанием для заключения с гражданином договора найма.

1.5. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор найма) заключается на срок до одного года в письменной форме в соответствии с приложением 1 к данному Положению.

**2. Категории граждан, имеющие право на предоставление жилых помещений
муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемных домах
коммерческого использования**

2.1. Граждане, работающие в Каштановском сельском поселении, пенсионеры, не являющиеся малоимущими, и не имеющие (и/или члены семьи которых не имеют) жилых

помещений в Каштановском сельском поселении на праве собственности, праве социального найма, праве найма жилых помещений социального использования, праве найма жилых помещений специализированного жилого фонда, праве найма муниципальных (государственных) жилых помещений коммерческого использования.

3. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма

3.1. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма гражданин подает в администрацию Каштановского сельского поселения заявление по форме в соответствии с приложением 2 к данному Положению. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копии паспортов заявителя и членов его семьи;
- свидетельства о рождении детей, свидетельство о заключении брака;
- копии документов, подтверждающих право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и/или членами его семьи (правоустанавливающие документы на жилое помещение, находящееся в собственности, право собственности на которые не зарегистрированы в Росреестре);

3.2. Администрация Каштановского сельского поселения запрашивает в порядке межведомственного взаимодействия следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о наличии или отсутствии объектов недвижимого имущества на праве собственности на территории Каштановского сельского поселения, предоставляемую на заявителя и членов его семьи;
- договор социального найма, найма жилых помещений социального использования, найма жилых помещений специализированного жилого фонда, найма муниципальных (государственных) жилых помещений коммерческого использования.

Документы, указанные в пункте 3.2 настоящего Положения, граждане вправе представлять по собственной инициативе.

3.3. Администрация Каштановского сельского поселения после проверки документов, указанных в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Положения, направляет их в комиссию администрации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства для согласования принятия решения о предоставлении (или отказе в предоставлении) заявителю жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма. Комиссия администрации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства в течение 10 дней направляет выписку из протокола заседания комиссии о принятом решении в администрацию Каштановского сельского поселения.

3.3.1. В течение **тридцати дней** после получения заявления и документов, указанных в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Положения, администрация Каштановского сельского поселения **выносит постановление** о предоставлении (или отказе в предоставлении) заявителю жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма на срок до одного года.

3.4. **Основания для отказа** в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма:

3.4.1. Гражданин не относится к категориям граждан, установленных пунктом 2.1 настоящего Положения.

3.4.2. Не представлены документы, предусмотренные пунктом 3.1 настоящего Положения.

3.4.3. Отсутствуют свободные жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.5. В течение **10 дней** после вынесения постановления о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования администрация Каштановского сельского поселения заключает договор найма с заявителем и передает ему жилое помещение по

акту приема-передачи. В случае пропуска заявителем десятидневного срока на заключение договора найма без уважительных причин постановление о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования подлежит отмене.

3.6. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования заключается, прекращается и расторгается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующими порядок краткосрочного найма жилых помещений.

3.7. Наниматель вносит плату за жилое помещение и плату за коммунальные услуги в сроки, определенные договором найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования рассчитывается в соответствии с методикой расчета платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с приложением 3 к данному Положению.

3.8. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в полном объеме поступает в бюджет Каштановского сельского поселения.

4. Продление, прекращение или расторжение договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

4.1. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть продлен на новый срок до одного года при соблюдении нанимателем и членами его семьи правил пользования жилыми помещениями и отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Договор продлевается на основании постановления администрации Каштановского сельского поселения. Для рассмотрения вопроса о продлении договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования наниматель представляет в администрацию Каштановского сельского поселения заявление и справку из управляющей организации или ресурсоснабжающих организаций (в случае заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями) об отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальных платежей.

4.2. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования расторгается:

4.2.1. В случае получения гражданином и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения, после её реализации.

4.2.2. В случае получения гражданином и (или) одним из членов его семьи жилого помещения по договору социального найма.

4.3. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 83 Жилищного кодекса.

4.4. В случае прекращения или расторжения договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, наниматель и граждане, совместно с ним проживающие, обязаны выселиться и освободить занимаемое жилое помещение.

Приложение N 1
к Положению о порядке предоставления
жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования в наемных домах
коммерческого использования
Каштановского сельского поселения

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ N

место составления договора _____ " ____ " _____ 20__ г.

Администрация _____ в лице главы администрации _____, действующего на основании Устава _____ от имени собственника жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования _____ именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин (ка) _____ (фамилия, имя, отчество, дата рождения, паспортные данные) именуемый (ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании постановления администрации _____ от _____ N _____ " _____ " _____ заключили настоящий договор найма (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю во временное пользование за плату для проживания жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемном доме коммерческого использования (далее - жилое помещение) в виде _____ квартиры общей площадью _____ кв.м, (однокомнатной, двухкомнатной) расположенной по адресу: _____.

1.2. Совместно с Нанимателем жилым помещением пользуются члены его семьи:

- 1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)
- 2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)
- 3) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается:

с " ____ " _____ 20__ г. по " ____ " _____ 20__ г.

2. Обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Передать Нанимателю указанное в п. 1.1 Договора жилое помещение в надлежащем состоянии по акту приема-передачи жилого помещения.

2.1.2. Принимать участие в надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

2.1.3. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

2.1.4. Наймодатель исполняет иные обязанности, 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, поддерживать его в надлежащем состоянии, проводить текущий ремонт, не допускать самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения.

2.2.4. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента заключения настоящего Договора.

2.2.5. 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.

2.2.6. При обнаружении ненадлежащего состояния жилого помещения или неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю.

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

2.2.8. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение, сдать его по акту приема-передачи жилого помещения в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, погасив задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.9. Наниматель исполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.3. Наймодатель имеет право:

2.3.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.2. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях:

- нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора;

- в случае получения Нанимателем и (или) одним из членов его семьи жилого помещения по договору социального найма;

- в случае получения Нанимателем и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения, после её реализации;

2.3.3. Производить осмотр жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, с целью проверки их состояния и соблюдения Нанимателем условий их использования, в заранее согласованное с Нанимателем время.

2.3.4. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.4. Наниматель имеет право:

2.4.1. Использовать жилое помещение для проживания, в том числе с членами семьи.

2.4.2. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

2.4.3. Получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.4.4. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

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

2.6. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в

поднаем.

2.7. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

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

2.9. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи. В случае прекращения семейных отношений с Нанимателем право пользования жилым помещением за бывшими членами семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и бывшими членами его семьи.

3. Размер платы за жилое помещение, предоставленное по Договору, и порядок расчетов по Договору

3.1. Наниматель вносит плату за жилое помещение и плату за коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за месяцем, за который производится оплата.

3.2. Размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования рассчитывается в соответствии с методикой расчета платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.3. Плата за наем по настоящему Договору устанавливается в размере _____ рублей в месяц.

3.4. По истечении срока действия Договора или его расторжении Наниматель вносит плату за жилое помещение, предоставленное по Договору, и плату за коммунальные услуги за весь период до момента подписания Сторонами акта приема-передачи жилого помещения и освобождения жилого помещения самим Нанимателем и членами его семьи.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и настоящим договором, стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

5. Порядок изменения, расторжения и прекращения Договора

5.1. Настоящий Договор подлежит изменению в случае вселения в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя и в случае выезда членов семьи нанимателя, проживающих совместно с ним в жилом помещении, в другое постоянное место жительства.

5.2. Договор может быть продлен на новый срок до одного года при соблюдении нанимателем и членами его семьи правил пользования жилыми помещениями и отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.3. Внесение изменений в настоящий Договор осуществляется путем заключения дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемыми частями договора.

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

5.5. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

5.5.1. Получение Нанимателем и (или) одним из членов его семьи жилого помещения по договору социального найма.

5.5.2. Получение Нанимателем и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения, после её реализации.

5.6. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

5.6.1. Неполное и (или) несвоевременное внесение Нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.6.2. Разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

5.6.3. Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей.

5.6.4. Использование жилого помещения не по назначению.

5.7. Настоящий договор прекращается:

5.7.1. В связи с утратой (разрушением) жилого помещения.

5.7.2. В связи со смертью одиноко проживавшего Нанимателя.

6. Прочие условия

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

6.2. Споры, которые могут возникнуть между сторонами, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых хранится у Нанимателя, другой - у Наймодателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Наймодатель _____

Наниматель _____

Приложение N 2
к Положению о порядке предоставления
жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования в наемных домах
коммерческого использования
Каштановского сельского поселения

Главе администрации

от гр. _____

зарегистрированного по адресу: _____

телефон: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ.

Прошу предоставить мне во временное пользование для проживания жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемном доме коммерческого использования в виде _____ квартиры общей площадью _____ кв.м, (однокомнатной, двухкомнатной) расположенной по адресу: _____, дом квартира _____, на семью из _____ человек:

и заключить со мной договор найма.

С условиями проживания в наемном доме коммерческого использования я и члены моей семьи ознакомлены.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____

" _____ " _____ г. _____ / _____ /

(дата) (подпись) (фамилия, инициалы)

Подписи совершеннолетних членов семьи:

Приложение N 3
к Положению о порядке предоставления
жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования в наемных домах
коммерческого использования
Каштановского сельского поселения

**Методика расчета платы за наем жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого использования в наемных домах
коммерческого использования**

1. Настоящая Методика определяет порядок расчета размера платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемных домах коммерческого использования муниципального образования Каштановского сельского поселения.

2. Размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемных домах коммерческого использования муниципального образования Каштановского сельского поселения определяется согласно следующей формуле:

$$P_{\text{кн}} = B_{\text{ст}} \times S, \text{ где:}$$

P_{кн} - размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в месяц в рублях;

B_{ст} - базовый размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц в рублях;

S - общая площадь жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, предоставленного по договору коммерческого найма в квадратных метрах.

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования утверждается **решением совета** депутатов Каштановского сельского поселения.

4. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть изменена **не чаще одного раза в год.**