Коми Республикаса
«Инта» муниципальнӧй
кытшлӧн сӧвет

Совет муниципального
округа «Инта»
Республики Коми

ПОМШУӦМ
РЕШЕНИЕ

от 18 июня 2025 года № IV-47/2

Республика Коми, г. Инта

Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности муниципального округа «Инта» Республики Коми

Руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального округа «Инта» Республики Коми, Совет муниципального округа «Инта» Республики Коми
РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городского округа «Инта», согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального округа «Инта»
Республики Коми -
руководитель администрации Г.И. Николаев

Председатель Совета
муниципального округа «Инта»
Республики Коми И.В. Артеева

ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению Совета муниципального
округа «Инта» Республики Коми
от 18 июня 2025 г. № IV-47/2

ПОЛОЖЕНИЕ
О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА «ИНТА» РЕСПУБЛИКИ КОМИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «О коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности муниципального округа «Инта» Республики Коми (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, 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», Уставом муниципального округа «Инта» Республики Коми и определяет порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального округа «Инта» Республики Коми.

1.2. Коммерческий наем жилого помещения представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилым помещениям за плату для проживания в нем.

.

2. Договор коммерческого найма

2.1. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме на основании постановления администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми.

Типовая форма договора коммерческого найма жилого помещения утверждается постановлением администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми.

2.2. 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 для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным со дня его подписания.

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

2.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть

изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры, жилого дома или комнаты, находящейся в собственности муниципального округа «Инта» Республики Коми, свободное от прав третьих лиц.

2.4. В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с Нанимателем.

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

К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 5.2.6, 5.2.7, 7.2, 7.6 настоящего Положения.

2.6. Наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация муниципального округа «Инта» Республики Коми.

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

3. Порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключение из него осуществляется постановлением администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми.

3.2. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения допускается после отнесения такого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

3.3. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется администрацией муниципального округа «Инта» Республики Коми.

4. Порядок предоставления жилых помещений на условиях коммерческого найма

4.1. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут быть:

1) иностранные граждане, лица без гражданства;

2) граждане, приглашенные для работы на территории муниципального округа «Инта» по ходатайствам руководителей организаций и учреждений;

3) граждане, не обеспеченные жилыми помещениями на территории муниципального округа «Инта» Республики Коми, за исключением населенных пунктов со статусом поселок городского типа, поселок сельского типа, село, деревня, не являющиеся малоимущими и не состоящие на учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма.

4.1.1. Не обеспеченными жилыми помещениями признаются граждане:

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) у которых единственные жилые помещения признаны в установленном порядке непригодными для проживания, не являющиеся малоимущими и не состоящие на учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма.

4.2. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления администрации муниципального округа «Инта» с учетом решения Общественной жилищной комиссии при администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми.

4.3. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный в установленном порядке между Наймодателем и Нанимателем.

4.4. Для предоставления жилого помещения гражданин (физическое лицо) предоставляет в администрацию муниципального округа «Инта» Республики Коми (в отдел по предоставлению жилищных субсидий, учету и распределению жилья администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми (далее – Отдел) следующие документы:

1) заявление с указанием фамилии, имени и отчества заявителя и граждан, совместно с ним проживающих, адреса места жительства (пребывания), контактного телефона;

2) паспорта или иные документы, удостоверяющие личность заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих;

3) документы, подтверждающие родственные отношения заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих (при наличии);

4) ходатайство руководителя организации или учреждения в трудовых отношениях с которым состоит заявитель (при наличии);

5) письменное согласие на обработку персональных данных заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих.

В случае если от имени Заявителя действует лицо, являющееся его представителем в соответствии с законодательством Российской Федерации, также представляется документ, удостоверяющий личность представителя, и документ, подтверждающий соответствующие полномочия.

В случае направления документов, указанных в 4.4 настоящего Положения почтовым отправлением подлинники документов не направляются, удостоверение верности копий прилагаемых документов и свидетельствование подлинности подписи на заявлении осуществляются в установленном федеральным законодательством порядке.

Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и прилагаемые к нему документы регистрируется в администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми (в Отделе) в день их поступления.

Отдел в течение 10 рабочих дней со дня регистрации заявления в администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми (в Отделе) осуществляет проверку наличия у заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, жилых помещений на территории муниципального округа «Инта» Республики Коми путем направления межведомственных запросов в органы, осуществляющие регистрацию прав объектов недвижимости, организации, осуществляющие государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, а также в организации, ответственные за прием и передачу документов в органы регистрационного учета (ОМВД России «Интинский») и направляет заявление с приложенными документами на рассмотрение Общественной жилищной комиссии при администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми (далее - Комиссия).

По факту рассмотрения Комиссией заявления и прилагаемых к нему документов Отдел в течение 3 рабочих дней со дня заседания Комиссии письменно извещает об этом заявителя.

4.5. По результатам заседания Комиссии, при отсутствии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма Отдел готовит и направляет главе муниципального округа «Инта» Республики Коми – руководителю администрации на подписание проект постановления администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми о предоставлении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования.

4.6. В течение 30 дней со дня издания постановления Отдел заключает с заявителем договор коммерческого найма и передает жилое помещение по акту приема-передачи.

4.7. Срок рассмотрения заявления - 30 дней со дня его регистрации в администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми (Отделе). Регистрация заявления осуществляется в день его поступления.

4.8. Основания для отказа в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма:

1) отсутствие одного или нескольких документов, указанных в п. 4.4 настоящего Положения;

2) обеспеченность заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, жилыми помещениями на территории муниципального округа «Инта» Республики Коми более учетной нормы, за исключением населенных пунктов со статусом поселок городского типа, поселок сельского типа, село, деревня;

3) отсутствие свободного от прав граждан жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

4) заявление подано лицом, не являющимся надлежащим заявителем.

5. Пользование жилым помещением на условиях коммерческого найма

5.1. Права и обязанности Наймодателя.

5.1.1. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

5.1.2. Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

5.1.3. Наймодатель имеет право требовать своевременного внесения платы за пользование жилым помещением, его содержание и коммунальные услуги. Вправе в заранее согласованное с Нанимателем время осуществлять осмотр технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые ремонтные работы.

5.2. Права и обязанности Нанимателя.

5.2.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей. Обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме.

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

5.2.3. Наниматель не вправе производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного Жилищным кодексом порядка. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

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

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

5.2.6. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

5.2.7. 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 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.

5.2.8. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или его законный представитель обязаны вносить плату за коммерческий наем, содержание жилого помещения, коммунальные услуги, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

5.2.9. При прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.10. Права нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма определяются в таком договоре.

6. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);

2) плату за содержание жилого помещения;

3) плату за коммунальные услуги.

6.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с Методикой расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам коммерческого найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, находящегося на территории муниципального округа «Инта» Республики Коми (далее – Методика расчета). Методика расчета утверждается постановлением администрации муниципального округа «Инта» Республики Коми.

6.3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения осуществляется в

одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения Методики расчета и размера платы за коммерческий наем, но не чаще одного раза в календарный год.

6.4. Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

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

7. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

7.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

7.1.1. Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживающего нанимателя.

7.2. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за 15 дней уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в наем в течение не менее года.

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

1) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

2) если наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи систематически нарушают права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, используют его не по назначению;

3) невнесение нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при найме менее одного года - платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

7.4. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случае:

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

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

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

Наймодателя за три месяца.

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

7.8. Если в случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма Наниматель не возвратил жилое помещение по акту приема-передачи либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесение платы за жилое помещение за все время просрочки.