



## РЕШЕНИЕ

### Совета депутатов муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики»

#### Об утверждении Положения о жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики»

Принято Советом депутатов муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики»

21 декабря 2023 года

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики», в целях реализации государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696,

Совет депутатов муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» РЕШАЕТ:


1. Утвердить Положение о жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики».


2. Настоящее решение опубликовать в печатном средстве массовой информации «Ведомости правовых актов муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» и на официальном сайте муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Совета депутатов  
муниципального образования  
«Муниципальный округ Шарканский  
район Удмуртской Республики»

Глава муниципального образования  
«Муниципальный округ Шарканский  
район Удмуртской Республики»



  
Д.Л.Орлов

  
В.Г.Муклин

с.Шаркан  
от 21.12. 2023 года.  
№ 23.07.

Утверждено  
решением Совета депутатов муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики»  
от 21.12.2023г. № 23.07.

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ  
ШАРКАНСКИЙ РАЙОН УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики», в целях реализации государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696, и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики».

1.2. Наем жилых помещений коммерческого использования представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики», в соответствии с их назначением.

1.3. Положение устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» (далее - жилищный фонд коммерческого использования), категории граждан, имеющих право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

1.4. В состав жилищного фонда коммерческого использования включаются жилые помещения в виде квартир, комнат, жилых домов, (далее - жилые помещения), отвечающих установленным санитарным и техническим нормам. Комнаты включаются в состав жилищного фонда коммерческого использования при условии отсутствия граждан, претендующих на получение жилого помещения на основании частей 1 - 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Доля жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 10% (десять процентов) от общей площади муниципального жилищного фонда муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики».

1.6. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики». Договор найма жилого помещения коммерческого использования - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и (или) пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор найма жилого помещения коммерческого использования считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем. В договоре найма жилого помещения коммерческого использования должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами статьи 679 Гражданского кодекса РФ.

## **2. Порядок и условия включения жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключения из указанного фонда**

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования включаются свободные жилые помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики», отвечающие следующим требованиям:

- не признанные в установленном порядке непригодными для проживания;
- свободные от прав третьих лиц;
- не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности;
- обеспеченные централизованными или автономными инженерными системами (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение);
- жилое помещение не может быть меньше площади, равной учетной норме площади жилого помещения в расчете на 1 человека, установленной муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики». В жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения с частичными удобствами.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования жилых помещений, занятых по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения, жилых помещений, расположенных в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов, или в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.3. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования заинтересованное структурное подразделение администрации муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» (далее - заинтересованная сторона) направляет на имя главы муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» ходатайство об отне-

сении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования. Ходатайство об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования должно содержать информацию об адресе жилого помещения, основаниях его освобождения либо поступления в муниципальную собственность, общей и жилой площади жилого помещения, количестве комнат, степени благоустройства.

2.4. Решение о включении или об отказе во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования принимается в течение 30 календарных дней со дня направления ходатайства.

2.5. Заинтересованной стороне может быть отказано во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования по следующим основаниям:

2.5.1. Жилое помещение необходимо для предоставления по договору социального найма.

2.5.2. Жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания.

2.5.3. Жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.5.4. Жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство.

2.5.5. Жилое помещение включено в специализированный жилищный фонд муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики».

2.6. Для рассмотрения вопроса об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования заинтересованная сторона направляет на имя главы муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» ходатайство об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования.

2.7. Решение об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования может быть принято только в случае, если такое помещение является свободным от каких-либо прав на него, в том числе прав третьих лиц.

2.8. Решение об исключении или об отказе в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования принимается в течение 30 календарных дней со дня направления ходатайства.

2.9. Заинтересованной стороне может быть отказано в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования по следующим основаниям:

2.9.1. Жилое помещение не является свободным.

2.9.2. Жилое помещение обременено правами, в том числе правами третьих лиц.

2.9.3. Имеется потребность в жилом помещении в качестве жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

2.10. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании правового акта Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики».

Одновременно с принятием решения об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования принимается самостоятельное решение о включении указанного жилого помещения в соответствующий муниципальный жилищный фонд муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики».

### **3. Категории граждан, имеющих право на получение жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору найма**

3.1. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются во временное владение и (или) пользование за плату для проживания гражданам следующих категорий:

- муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики»;

- работники муниципальных предприятий и учреждений муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики»;

- граждане, являющиеся участниками государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696.

### **4. Порядок и условия предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору найма**

4.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору найма жилого помещения коммерческого использования осуществляется на основании постановления Администрации муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики».

4.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору найма жилого помещения коммерческого использования, является договор найма жилого помещения коммерческого использования, заключенный между Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и муниципальными правовыми актами, а также подписанный обеими сторонами договора акта приема жилого помещения.

4.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования граждан, соответствующий категории граждан, указанных в п. 3.1 настоящего Положения (далее - Заявитель) представляет в Администрацию муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» следующие документы:

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

- документ, удостоверяющий личность Заявителя, копии документов, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем;

- справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную работодателем, копию трудового договора с работодателем (для граждан, указанных в абзаце 3 пункта 3.1 настоящего Положения);

- справку о регистрации заявителя и членов его семьи по месту жительства, запрашиваемые в органе, осуществляющем регистрационный учет по месту жительства указанных граждан и членов их семей.

4.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору найма жилого помещения коммерческого использования рассматривается Администрацией района в течение 20 календарных дней с момента поступления. Решение о предоставлении жилого помещения по договору найма принимается при наличии свободного жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования. Решение о предоставлении жилого помещения по договору найма гражданам, являющимся участниками государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 №696 принимается Администрацией муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» без рассмотрения жилищной комиссией, с учетом норм и правил установленных вышеуказанным постановлением.

4.5. Передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью договора по передаче жилого помещения коммерческого использования в наем.

4.6. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него, за исключением жилых помещений, предоставленных гражданам, являющимся участниками государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 №696, которые имеют право:

- на приобретение жилого помещения коммерческого использования в собственность по цене, не превышающей 10 (десяти) процентов расчетной стоимости строительства жилья, определенной Государственной программой, по истечении 5 (пяти) лет работы по трудовому договору с работодателем;

- на приобретение жилого помещения коммерческого использования в собственность по цене, не превышающей 1 (одного) процента расчетной стоимости строительства жилья, определенной Государственной программой, по истечении 10 (десяти) лет работы по трудовому договору с работодателем.

В случае приобретения Нанимателем жилого помещения коммерческого использования в собственность, данное жилое помещение исключается из реестра муниципальной собственности муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики».

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

4.8. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет, кроме договоров найма помещений, предоставленных гражданам, являющимся участ-

никами государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696, которые заключаются на срок не более 10 лет.

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

4.10. По истечении договора найма жилого помещения коммерческого использования, при необходимости, Наниматель вправе обратиться в Администрацию муниципального образования «Муниципальный округ Шарканский район Удмуртской Республики» с заявлением о заключении нового договора найма жилого помещения коммерческого использования. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора найма жилого помещения коммерческого использования.

4.11. Договор найма жилого помещения коммерческого использования сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства.

4.12. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору найма жилого помещения коммерческого использования, которые нарушают условия договора найма жилого помещения коммерческого использования. 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.

4.13. 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.

4.14. Наймодатель за свой счет производит капитальный ремонт переданного в наем жилого помещения. По согласованию с Наймодателем Наниматель имеет право произвести капитальный ремонт за свой счет.

4.15. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора найма жилого помещения коммерческого использования в случае ненадлежащего состояния жилого помещения он обязан возместить Наймодателю расходы на проведение текущего ремонта жилого помещения для приведения его в надлежащее состояние.

4.16. Наниматель обязан в установленные договором найма жилого помещения коммерческого использования сроки вносить плату за наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные

услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

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

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

## **5. Порядок оплаты коммерческого найма жилого помещения**

5.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договору найма жилого помещения коммерческого использования вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения коммерческого использования.