

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ПЕРВОМАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КОНАКОВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ
ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ

19.07.2022

д. Поповское

№ 70

«Об утверждении положения
о жилищном фонде коммерческого
использования Первомайского сельского
поселения Конаковского района Тверской области»

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, статьями 209, 215, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", ст.45 Устава Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области,

Совет депутатов Первомайского сельского поселения решил:

1. Утвердить Положение о жилищном фонде коммерческого использования Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его обнародования.

Председатель Совета депутатов
Первомайского сельского поселения

Н.В. Золотов

Глава Первомайского
сельского поселения

В.Ф.Катихина

**Положение
о жилищном фонде коммерческого использования
Первомайского сельского поселения Конаковского района
Тверской области**

1. Общие положения

1.1 Настоящее Положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области.

1.2. Положение определяет порядок включения жилого дома (жилого помещения), принадлежащего на праве собственности Первомайскому сельскому поселению, в жилищный фонд коммерческого использования Первомайского сельского поселения (далее - жилищный фонд коммерческого использования) и исключения жилого дома (жилого помещения) из указанного фонда, а также порядок и условия предоставления жилого дома (жилого помещения) жилищного фонда коммерческого использования (далее - жилое помещение коммерческого использования) по договорам найма жилого помещения коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма жилого помещения).

1.3. Администрация Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области ведет реестр жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

Структурное подразделение, ответственное за ведение реестра жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования – бухгалтерский отдел администрации Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области.

1.4. Предоставление жилых помещений коммерческого использования гражданам в возмездное пользование осуществляется по договору коммерческого найма жилого помещения.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в соответствии с формой договора, утверждаемой постановлением администрации Первомайского сельского поселения. (далее - администрация).

Предоставление жилых помещений коммерческого использования по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма и жилых помещений специализированного жилищного фонда Первомайского сельского поселения.

1.5. Объектом договора коммерческого найма может быть жилое помещение в виде жилого помещения, отвечающее санитарным, техническим и противопожарным нормам.

1.6. Жилое помещение коммерческого использования, предоставляемое по договору коммерческого найма жилого помещения, должно быть свободно от прав третьих лиц. Фактическая передача жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью договора коммерческого найма жилого помещения.

2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования включаются жилые помещения, отвечающие следующим требованиям:

- находящиеся в муниципальной собственности (в казне) Первомайского сельского поселения Конаковского района;
- пригодные для постоянного проживания;
- обеспеченные централизованными или автономными инженерными системами;
- свободные от прав третьих лиц.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования жилых помещений, занятых по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения, расположенных в аварийных домах, подлежащих сносу или реконструкции.

2.3. Принятие решения о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования находится в исключительной компетенции администрации Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области.

2.4. Принятие решения о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования осуществляется на основании обращения МУП «Первомайский Жилкомсервис» Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области.

2.5. В обращении указываются:

- основание поступления жилого помещения в муниципальную собственность;
- вид жилого помещения;
- кадастровый номер жилого помещения;
- общая площадь жилого помещения;
- местонахождение жилого помещения;
- количество комнат жилого помещения;
- степень благоустройства жилого помещения.

2.6. К обращению прилагаются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- копия технического плана жилого помещения.

2.7. Обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в администрацию Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области.

2.8. Обращение, поданное с нарушением требований пунктов 2.5. и 2.6. настоящего Положения, подлежит возврату в МУП «Первомайский Жилкомсервис» в течение 10 дней со дня его регистрации.

2.9. Срок рассмотрения обращения не должен превышать 30 дней со дня его регистрации.

2.10. По результатам рассмотрения обращения главный специалист администрации подготавливает проект одного из решений:

- постановления о включении указанного в заявке жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования;
- уведомления об отказе во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования с указанием оснований такого отказа.

2.11. Основаниями для отказа во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования являются:

- необходимость использования жилого помещения, относящегося к

определенному виду муниципального жилищного фонда Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области, в соответствии с его целевым назначением;

- признание в установленном законодательством порядке жилого помещения непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования

3.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является МУП «Первомайский Жилкомсервис» Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области. Платежи за коммерческий найм жилого помещения поступают в бюджет Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области.

3.5. Предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования в наем осуществляется:

- гражданам, при наличии свободного (освободившегося) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

- добросовестным нанимателям по истечении срока действия договора найма жилых помещений фонда коммерческого использования путем заключения договора на новый срок.

3.3. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования принимается постановлением администрации Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области на основании протокола жилищной комиссии, рассмотревшей заявление гражданина (далее - Заявитель), с приложением следующих документов:

- копии паспортов или иных документов, удостоверяющих личность Заявителя и членов его семьи;

- копии документов, подтверждающих родственные отношения Заявителя и членов его семьи (свидетельство о заключении брака, свидетельство о рождении и другие документы);

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

К заявлению может быть приложено ходатайство работодателя о предоставлении Заявителю жилого помещения коммерческого использования.

3.4. Заявление подлежит рассмотрению в течение тридцати календарных дней со дня регистрации уполномоченным органом.

В исключительных случаях, а также в случае необходимости направления запроса о представлении документов и материалов, необходимых для рассмотрения заявления, руководитель уполномоченного органа либо уполномоченное на то лицо, вправе продлить срок рассмотрения заявления не более чем на тридцать календарных дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения гражданина, направившего заявление, не позднее, чем за два дня до истечения срока рассмотрения заявления.

3.5. Заявителю отказывается в предоставлении жилого помещения коммерческого использования в следующих случаях:

- на дату поступления заявления свободное жилое помещение коммерческого использования отсутствует;

- отказ заявителя в предоставлении жилого помещения по договору найма на основании личного заявления.

В случае отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования уполномоченный орган в письменной форме уведомляет Заявителя о принятом решении.

3.6. Подготовка проекта постановления администрации Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области о предоставлении жилого помещения коммерческого использования производится главным специалистом администрации Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области

3.7. На основании постановления администрации Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области о предоставлении в возмездное владение и пользование жилого помещения коммерческого использования заключается договор коммерческого найма жилого помещения.

3.8. Договор коммерческого найма жилого помещения коммерческого использования является основанием для вселения в данное жилое помещение.

3.9. Договор коммерческого найма жилого помещения коммерческого использования заключается в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.10. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен на срок не превышающий 5 лет по утвержденной форме (Приложение №2)

3.11. Наниматели, которым предоставлены жилые помещения коммерческого использования по договорам коммерческого найма жилого помещения, вносят плату за пользование жилым в соответствии с разделом 4 настоящего Положения.

4. Плата за жилое помещение коммерческого использования

4.1. Наниматель, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, осуществляет платежи за жилое помещение коммерческого использования, которые включают:

- плату за пользование жилым помещением - коммерческий найм;
- плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги;
- иные платежи ресурсоснабжающих организаций.

4.2. При предоставлении жилого помещения коммерческого использования гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения годовая плата за пользование жилым помещением коммерческого использования определяется в соответствии с Методикой определения размера платы за наем жилого дома (жилого помещения) жилищного фонда коммерческого использования Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области, утвержденной решением Совета депутатов Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области.

4.3. В договорах коммерческого найма жилого помещения в установленном законодательством порядке предусматривается возможность изменения размера платы за пользование жилым помещением коммерческого использования. При этом изменение размера указанной платы допускается не чаще чем один раз в год.

4.4. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, электроснабжение и другие услуги) устанавливается и производится в соответствии с договорами о предоставлении указанных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.5. Сроки внесения платы за пользование жилым помещением коммерческого использования оп

Приложение 1
к Порядку предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда коммерческого
использования Первомайского сельского поселения
Конаковского района
в администрацию Первомайского сельского
поселения Конаковского района

от _____
(Ф.И.О.)
проживающий (ая) по адресу: _____
_____ место работы _____
_____ контактный телефон _____

Заявление

Прошу рассмотреть возможность предоставления жилого помещения, расположенного по адресу: _____,
(адрес объекта указывается при заключении договора на новый срок)
по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, на состав семьи в количестве ____ человек, в том числе:

1. _____;
(фамилия, имя отчество) (родственная связь) (год рождения)
2. _____;
(фамилия, имя отчество) (родственная связь) (год рождения)
3. _____;
(фамилия, имя отчество) (родственная связь) (год рождения)

В соответствии с требованиями пункта 4 статьи 9 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", даю согласие органам местного самоуправления муниципального образования Первомайского сельского поселения, на обработку, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение следующих моих персональных данных, необходимых для рассмотрения возможности предоставления жилого помещения, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, в том числе в случаях, необходимых для надлежащего исполнения обязательств, возникших между мной и муниципальным образованием «Первомайское сельское поселение» Конаковского района, защиты интересов муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Конаковского района:

- фамилия, имя, отчество;
- пол, возраст;
- дата и место рождения;
- данные документа, удостоверяющего личность;
- адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания;
- номер телефона (домашний, мобильный);
- адрес электронной почты;
- семейное положение, сведения о составе семьи;
- сведения о трудовом стаже;
- сведения об имуществе (движимом, недвижимом);

- информация о приеме, переводе, увольнении и иных событиях, относящихся к моей трудовой деятельности;

- сведения о договорах, контрактах, соглашениях, заключенных с муниципальным образованием «Первомайское сельское поселение» Конаковского района, иными организациями независимо от организационно-правовой формы, в том числе ресурсоснабжающими, управляющими, обслуживающими организациями.

Я (мы) ознакомлен (а), (ны), что:

1) согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего согласия, бессрочно;

2) согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления, составленного в произвольной форме.

_____ " ____ " _____ 20 _____
(Ф.И.О.) (дата) (подпись)

_____ " ____ " _____ 20 _____
(Ф.И.О.) (дата) (подпись)

_____ " ____ " _____ 20 _____
(Ф.И.О.) (дата) (подпись)

—

К заявлению прилагаю:

1. _____

2. _____

3. _____

—

_____ " ____ " _____ 20 _____
(подпись Заявителя) (Ф.И.О. Заявителя) (дата)

Договор N _____
найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого
использования

п. Первое Мая

"__" _____ 20__ г.

МУП «Первомайский жилкомсервис» Первомайского сельского поселения Конаковского района от имени муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Конаковского района Тверской области на основании Положения о жилищном фонде коммерческого использования Первомайского сельского поселения Конаковского района Тверской области, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", в лице _____,

(Ф.И.О., занимаемая должность)

с одной стороны, и гражданин (ка) _____,
(Ф.И.О.)

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании постановления администрации Первомайского сельского поселения от _____ N _____ Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное пользование за плату жилое помещение (далее - жилое помещение), являющееся муниципальной собственностью, расположенное по адресу: Россия, Тверская обл., Конаковский р-н, п. (д.) _____, улица _____, дом _____, квартира _____, площадью _____ кв.м, на условиях настоящего договора без права распоряжения данным жилым помещением.

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

1. _____
2. _____
3. _____

1.3. Срок договора найма жилого помещения устанавливается с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ года.

1.4. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения (приложение к настоящему Договору).

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Использовать помещение по назначению только для проживания граждан.

2.1.2. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.1.3. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт нанимаемого жилого помещения.

2.1.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, чистоту и порядок в подъездах, на лестничных

клетках и в других местах общественного пользования.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных, электрических приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей возможности внутридомовой электрической сети, без предварительного письменного согласования и разрешения Наймодателя и энергоснабжающей организации.

2.1.7. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену его поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателя или совместно проживающих с ним лиц.

2.1.8. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.9. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

2.1.10. Не производить вселение лиц, не указанных в пункте 1.2. раздела 1 настоящего договора.

2.1.11. Не производить сдачу занимаемого жилого помещения в поднаем.

2.1.12. Не производить обмен, приватизацию, продажу и иные действия с нанимаемым жилым помещением.

2.1.13. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим управление и содержание жилого дома, беспрепятственный доступ в занимаемое жилое помещение для осмотра его технического состояния по предварительному согласованию, после письменного уведомления от Наймодателя.

2.1.14. В случае выезда из жилого помещения на срок более 3 месяцев, письменно уведомлять Наймодателя о таком выезде с указанием уважительности причин.

2.1.15. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении Наниматель и члены его семьи обязаны:

- освободить жилое помещение и сняться с регистрационного учета по месту жительства в течение 10 календарных дней;

- оплатить задолженность по всем обязательствам.

2.2. Лица, не освободившие жилое помещение по истечении срока договора найма или при его расторжении, вносят плату за жилое помещение в размере и порядке, предусмотренном ранее действовавшим договором.

2.3. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

2.4. Наниматель имеет право:

2.4.1. Сохранить за собой жилое помещение в случае временного отсутствия на срок действия настоящего договора, при этом Наниматель не освобождается от платы за жилое помещение. Плата за коммунальные услуги на время отсутствия производится в соответствии с действующим законодательством.

2.4.2. Наниматель и лица, указанные в пункте 1.2 раздела 1 настоящего договора имеют право на регистрацию по месту жительства в предоставляемом согласно настоящему договору жилом помещении.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель обязан:

3.1.1. После подписания договора предоставить жилое помещение, указанное в пункте 1.1., обеспечить в него свободный доступ.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание, эксплуатацию, ремонт инженерного оборудования, мест общего пользования дома и придомовой территории в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, с учетом финансирования жилищного фонда.

3.2. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

3.3. 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, Наймодатель может потребовать их возмещения.

3.4. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон. Расторжение договора оформляется соглашением, подписывается обеими сторонами. Передача помещения производится по акту приема-передачи жилого помещения (приложение к настоящему Договору).

3.5. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Наймодателя в судебном порядке в случаях:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

2) разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению, не проживания в жилом помещении более 3 месяцев без заблаговременного уведомления Наймодателя в соответствии с подпунктом 2.1.14. пункта 2.1. настоящего договора;

5) приобретения иного жилого помещения нанимателем и/или членами его семьи в собственность;

6) получение нанимателем и/или членами его семьи иного муниципального жилого помещения в пользование (социальный наем, наем специализированного жилищного фонда);

7) нарушения Нанимателем и/или членами его семьи условий договора.

4. Порядок платы за жилое помещение и расчеты по договору найма

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

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем) в размере (_____) рублей ____ копеек;

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление

(теплоснабжение).

При изменении вышеуказанных тарифов в период действия настоящего договора оплата жилищно-коммунальных услуг осуществляется по измененным тарифам.

4.2. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные услуги в установленном порядке, не позднее 10 числа следующего за прожитым месяцем.

4.3. Плата за наем производится в порядке, установленном постановлением администрации города Радужный от 10.08.2017 N 1235.

4.4. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги является бременем содержания имущества, возложенного настоящим договором на Нанимателя, в порядке, предусмотренном статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.5. В случае несвоевременного внесения Нанимателем платы за пользование жилым помещением, Наниматель выплачивает Наймодателю проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Прочие условия

5.1. Все отдельные улучшения жилого помещения, произведенные Нанимателем, являются собственностью Нанимателя.

5.2. Все неотделимые улучшения жилого помещения, произведенные Нанимателем, являются собственностью Наймодателя. Расходы Нанимателя по осуществлению неотделимых улучшений возмещению не подлежат.

5.3. Расходы по ремонту жилого помещения и иные расходы, связанные с жилым помещением, по настоящему договору возмещению Нанимателю не подлежат.

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

5.5. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.7. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

5.8. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя, один - организации, осуществляющей управление и содержание жилого помещения. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

6. Адреса и подписи Сторон

<p>Наймодатель:</p> <p>МУП «Первомайский жилкомсервис» Первомайского сельского поселения</p> <p>_____</p> <p>(занимаемая должность)</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>(Ф.И.О.) (подпись)</p>	<p>Наниматель:</p> <p>_____</p> <p>(Ф.И.О.)</p> <p>Место жительства:</p> <p>_____</p> <p>Телефон</p> <p>_____</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>(Ф.И.О.) (подпись)</p>
--	--

определяются сторонами в договоре коммерческого найма жилого помещения.