



# «ИНТА» КАР КЫТШЛӦН МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЮКӦНСА СӖВЕТ

## СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ИНТА»

ул. Горького, д.16, г. Инта, Республика Коми, 169840

---

### КЫВКӖРТӖД РЕШЕНИЕ

15 июня 2016 года

№ III-6/4

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

Руководствуясь главами 34 и 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 образования городского округа «Инта», Совет муниципального образования городского округа «Инта»  
РЕШИЛ:

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

2. Утвердить методику расчета размера платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городского округа «Инта», согласно приложению 2 к настоящему решению.

3. Признать утратившим силу решение Совета муниципального образования городского округа «Инта» от 19.10.2007 № I-8/10 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городского округа «Инта».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и подлежит размещению в средствах массовой информации.

Глава муниципального образования  
городского округа «Инта» -  
председатель Совета муниципального образования  
городского округа «Инта»

В.Ю. Сидор

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ  
В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ИНТА»**

**1. Общие положения**

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

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями.

**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 образования городского округа «Инта».

С юридическими лицами заключается договор аренды в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Положением.

Типовая форма договоров (коммерческого найма, аренды (далее – Договор коммерческого найма жилого помещения) утверждается постановлением администрации муниципального образования городского округа «Инта».

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 (или) 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.

Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

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 проживания, в виде отдельной квартиры

или комнаты, находящейся в собственности муниципального образования городского округа «Инта», 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 настоящего Положения.

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

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 образования городского округа «Инта».

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 городского округа «Инта».

### **4. Порядок предоставления жилых помещений на условиях коммерческого найма**

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

- 1) юридические лица;
- 2) иностранные граждане, лица без гражданства;
- 3) граждане, приглашенные для работы в городе (медицинские работники) по ходатайствам руководителей организаций и учреждений;
- 4) граждане, проживающие в жилых помещениях, признанных 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;
- 5) граждане, не обеспеченные жилыми помещениями на территории муниципального образования городского округа «Инта», 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.

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

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

4.4. Для предоставления жилого помещения гражданин (физическое лицо) представляет в отдел по предоставлению жилищных субсидий, учету и распределению жилья администрации муниципального образования городского округа «Инта» (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, срока, на который заявитель желает получить жилое помещение в наем.

2) копии паспортов или иных документов, удостоверяющих 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) справку о составе семьи на заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих;

5) сведения в отношении жилых помещений заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдаваемые Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, в виде выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории муниципального образования городского округа «Инта».

В случае если заявитель не представил документ, указанный в подпункте 5 пункта 4.4. настоящего Положения, Отдел запрашивает соответствующие сведения в порядке межведомственного взаимодействия.

Юридические лица подают заявление с указанием реквизитов, необходимых для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

Отдел в течение 15 рабочих дней направляет заявление с приложенными документами на рассмотрение Общественной жилищной комиссии при администрации МОГО «Инта» (далее – Комиссия).

4.5. По результатам заседания Комиссии, при отсутствии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма Отдел готовит и

направляет на согласование и подписание проект постановления администрации муниципального образования городского округа «Инта» о предоставлении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования.

При наличии оснований для отказа Отдел в течение 5 рабочих дней со дня заседания Комиссии письменно извещает об этом заявителя.

4.6. В течение 10 рабочих 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. Регистрация заявления осуществляется в течение 1 рабочего дня.

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

1) отсутствие одного или нескольких документов, указанных в п. 4.5 настоящего Положения;

2) обеспеченность заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, жилыми помещениями на территории муниципального образования городского округа «Инта»;

3) выявление неточных или недостоверных данных в заявлении или в приложенных документах;

4) отсутствие свободного от прав граждан жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

## **5. Пользование жилым помещением на условиях коммерческого найма**

### **5.1. Права и обязанности Наймодателя.**

5.1.1. Наймодатель обязан предоставить свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям коммерческого найма и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

5.1.2. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр санитарно-технического состояния жилого помещения.

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

### **5.2. Права и обязанности Нанимателя.**

5.2.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

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

5.2.3. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения. Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

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 по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

5.2.9. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма в случае ненадлежащего состояния жилого помещения он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

## **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 и ремонт жилого помещения;
- 3) плату за коммунальные и жилищные услуги.

6.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения (приложение № 2 к настоящему Положению) и направляется в доход бюджета муниципального образования городского округа «Инта».

6.3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения осуществляется в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и (или) базовой ставки 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, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении

Наймодателем платы за коммерческий наем жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

6.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также 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.

7.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 3 месяца 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) если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, разрушают жилое помещение;

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 или создают своим поведением условия, невозможные для проживания с ними в одной квартире, одном доме, иным лицом;

3) если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести 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 внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.



**Методика расчета размера платы за коммерческий наем жилых помещений,  
находящихся в собственности муниципального образования  
городского округа «Инта»**

1. Настоящая Методика разработана с целью создания методической базы по расчету размера платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городского округа «Инта» (далее - жилищный фонд коммерческого использования).

2. Величина платы за коммерческий наем жилых помещений устанавливается дифференцированно в зависимости от уровня благоустройства, месторасположения жилого помещения и категории нанимателя.

3. Месячная плата за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (Н) рассчитывается по следующей формуле:

$$H = C \times S \times K1 \times K2 \times K3,$$

где:

C – ставка платы за наем, утвержденная решением Совета муниципального образования городского округа «Инта» за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, находящихся на территории муниципального образования городского округа «Инта», руб. за 1 кв.м.;

S - общая площадь жилого помещения;

K1 – коэффициент, учитывающий уровень благоустройства жилого помещения;

K2 – коэффициент, учитывающий месторасположение жилого помещения;

K3 - коэффициент, отражающий категорию нанимателя.

4. Коэффициенты для определения платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городского округа «Инта»

п/п	Показатель (критерий)	Значение
1.	K1 - коэффициент благоустройства жилого помещения	
	жилые дома со всеми видами благоустройства (центральное отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение)	1,5
	жилые дома без одного вида благоустройства	1,0
2.	K2 – коэффициент, учитывающий месторасположение жилого помещения	
	город Инта, за исключением микрорайонов	1

	микрорайон Западный, Южный	0,9
	микрорайон Восточный, пгт. Верхняя Инта, пст. Абезь, пст. Юсьтыдор	0,7
	поселки сельского типа (кроме пст. Абезь, пст. Юсьтыдор)	0,35
	села, деревни, железнодорожные станции	0,3
3.	КЗ - коэффициент, отражающий категорию нанимателя	
	<p>физические лица:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- граждане, проживающие в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;</li> <li>- граждане, не обеспеченные жилыми помещениями на территории муниципального образования городского округа «Инта».</li> <li>- иностранные граждане, лица без гражданства;</li> </ul>	1
	- граждане, приглашенные для работы в городе (медицинские работники) по ходатайствам руководителей организаций и учреждений;	3
	юридические лица	10