

Проект

**РЕШЕНИЕ**  
**Районного Собрания Медынского района**

От \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

**Об утверждении Положения**  
**«О жилищном фонде коммерческого**  
**использования, находящемся в собственности**  
**муниципального района «Медынский район» .**

Заслушав информацию заместителя Главы администрации муниципального района «Медынский район» Курилюк О.В. , Об утверждении Положения «О жилищном фонде коммерческого использования, находящемся в собственности муниципального района «Медынский район» , Районное Собрание РЕШИЛО:

Утвердить Положение «О жилищном фонде коммерческого использования, находящемся в собственности муниципального района «Медынский район».

Глава Медынского района-

**С.Б.ПУЧКОВ**

# ПОЛОЖЕНИЕ О ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, НАХОДЯЩЕМСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА "МЕДЫНСКИЙ РАЙОН"

## 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о жилищном фонде коммерческого использования (далее - Положение) разработано в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации с целью установления единого механизма заключения договоров коммерческого найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (далее – договоры коммерческого найма), предоставленных гражданам прежним собственником до передачи их в собственность муниципального района «Медынский район» и занимаемых гражданами на момент утверждения настоящего Положения, а также предоставления освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в собственности муниципального района "Медынский район" физическим лицам по договорам коммерческого найма и юридическим лицам по договорам аренды.

1.2. С гражданами, занимающими жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования на момент утверждения настоящего Положения на основании решения прежнего собственника заключаются договоры коммерческого найма.

1.3. Освободившиеся жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются:

- юридическим лицам по договорам аренды для заселения гражданами - работниками юридических лиц (далее работники, работник) на условиях найма;

- физическим лицам (далее - Граждане) по договорам коммерческого найма.

1.4. По договорам аренды и найма предоставляются жилые помещения, отнесенные в установленном порядке к жилищному фонду коммерческого использования.

1.5. Объектом договора аренды и договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, благоустроенное применительно к местным условиям и отвечающее санитарным и техническим нормам. В аренду и коммерческий наем может быть передан жилой дом либо его часть.

1.6. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилых помещений из указанного фонда осуществляются на основании постановления Администрации муниципального района "Медынский район".

## 2. Основания заключения договоров коммерческого найма и предоставления освободившихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Заключение договоров коммерческого найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, предоставленных гражданам на основании решения прежнего собственника и предоставление освободившихся жилых помещений Гражданам на условиях коммерческого найма и юридическим лицам по договору аренды осуществляется на основании постановления Администрации муниципального района "Медынский район" по результатам рассмотрения жилищной комиссией Администрации муниципального района "Медынский район" представленных документов.

2.2. Постановление Администрации муниципального района "Медынский район" является основанием для заключения с Гражданами договора коммерческого найма жилого помещения (Приложение № 1) и юридическими лицами договора аренды жилого помещения. (Приложение № 2)

2.3. Заключенный в установленном порядке договор коммерческого найма (аренды) жилого помещения является единственным основанием для возникновения юридических прав

у граждан на занимаемые жилые помещения, а также возникновения прав у юридических лиц и граждан для вселения граждан в освободившиеся жилые помещения.

2.4. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения.

3. Порядок заключения договоров коммерческого найма жилых помещений, предоставленных гражданам на основании решения прежнего собственника и занимаемых гражданами на момент утверждения настоящего Положения.

3.1. Заключение договоров коммерческого найма жилых помещений, предоставленных гражданам на основании решения прежнего собственника и занимаемых гражданами на момент утверждения настоящего Положения осуществляется на основании заявления граждан о заключении договора коммерческого найма жилого помещения по форме (Приложение № 3), которое подается в администрацию муниципального района «Медынский район».

3.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

3.2.1. Документы, удостоверяющие личность гражданина и членов его семьи, свидетельства о рождении детей, не достигших 14 лет, а также копии этих документов.

3.2.2. Справка о составе семьи гражданина.

3.2.3. Решение прежнего собственника жилого помещения о его предоставлении, либо договор найма служебного жилого помещения, заключенный с прежним собственником.

3.3. Копии документов, прилагаемых к заявлению, представляются нотариально заверенными либо с одновременным представлением оригинала. Копии документов после проверки соответствия оригиналу заверяются лицом, принимающим документы.

3.4. Решение о заключении договора коммерческого найма жилого помещения принимается жилищной комиссией администрации муниципального района «Медынский район» не позднее 30 дней со дня представления всех документов, указанных в п.3.2.

3.5. Основанием для отказа в заключении договора коммерческого найма является не предоставление документов, указанных в п.3.2.

3.6. Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий 5 (пяти лет) и может быть заключен на срок до 1 (одного) года.

3.7. В случае если граждане, занимающие жилые помещения на основании решения прежнего собственника, в течение 30 дней с момента опубликования настоящего Положения не обратились с заявлением, указанным в п.3.1., они должны освободить занимаемые ими жилые помещения в течение 10 дней с момента письменного уведомления администрацией муниципального района «Медынский район». По истечении указанного срока и не освобождении жилого помещения, администрация муниципального района «Медынский район» вправе обратиться с иском в суд о выселении граждан из занимаемых ими жилых помещений без предоставления другого жилого помещения.

4. Порядок предоставления Гражданам освободившихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма

4.1. Освободившиеся жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются Гражданам на основании их заявления о постановке на учет для предоставления жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по форме (Приложение № 4), которое подается в администрацию МР «Медынский район».

4.2. К заявлению прилагаются следующие документы:

4.2.1. Документы, удостоверяющие личность Гражданина и членов его семьи, свидетельства о рождении детей, не достигших 14 лет, а также копии этих документов.

4.2.2. Справку о составе семьи Гражданина.

4.3. Копии документов, прилагаемых к заявлению, представляются нотариально заверенными либо с одновременным представлением оригинала. Копии документов после

проверки соответствия оригиналу заверяются лицом, принимающим документы.

4.4. Решение о принятии на учет или отказе в принятии на учет Гражданина принимается жилищной комиссией Администрации муниципального района "Медынский район", не позднее чем через 30 дней со дня представления всех документов, указанных в п. 4.2.

4.5. Основания для отказа в принятии на учет и предоставления жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования является не предоставление документов, указанных в п. 4.2.

4.6. Из Граждан, принятых на учет, формируется список очередников. Датой постановки на учет является дата регистрации заявления о принятии на учет. Освободившиеся жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются Гражданам, состоящим в списке очередников, исходя из времени принятия на учет.

4.7. На каждого Гражданина, принятого на учет, заводится учетное дело, где содержатся заявление о принятии на учет и прилагаемые к заявлению документы.

4.8. При принятии решения о предоставлении жилого помещения Граждане представляют обновленные документы, предусмотренные 4.2. настоящего Положения, в 15-дневный срок с момента получения уведомления о предоставлении жилого помещения коммерческого найма.

4.9. Основания для снятия Граждан с учета:

4.9.1. Подача заявления гражданином о снятии с учета.

4.9.2. Выезд на постоянное место жительства за пределы муниципального района "Медынский район".

4.9.3. Выявление в представленных документах сведений, не соответствующих действительности.

4.9.4. Непредставление обновленных документов в сроки, установленные пунктом 4.8 настоящего Положения.

4.10. Решение о снятии с учета принимается жилищной комиссией администрации муниципального района «медынский район» не позднее 30 дней со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием для снятия с учета.

4.11. На основании постановления Администрации муниципального района "Медынский район" о предоставлении Гражданам жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается договор коммерческого найма жилого помещения, который должен быть заключен в срок, не превышающий 30 дней со дня принятия постановления.

4.12. Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий 5 (пяти) лет. Договор коммерческого найма может быть заключен на срок до 1 (одного) года.

## 5. Порядок предоставления юридическим лицам освободившихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды

5.1. Основным документом, определяющим круг прав и обязанностей арендатора и арендодателя, является договор аренды жилого помещения.

5.2. Договор аренды жилого помещения коммерческого использования заключается при наличии следующих документов:

5.2.1. Ходатайства юридического лица о предоставлении в аренду жилого помещения коммерческого использования в письменном виде, содержащего сведения:

- полное наименование с указанием организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение (для направления корреспонденции) юридического лица;

- фамилия, имя, отчество, занимаемая должность, стаж работы специалиста, для которого юридическое лицо ходатайствует о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

5.2.2. Заявление работника организации в адрес работодателя.

5.2.3. Решения профсоюзного органа (при его наличии) о распределении жилого

помещения коммерческого использования.

5.2.4. Справки о составе семьи работника.

5.2.5. Копий документов, удостоверяющих личность, на всех членов семьи.

5.2.6. Копий правоустанавливающих документов юридического лица.

5.2.7. Копии приказа (решения) о назначении на должность руководителя.

5.2.8. Банковские реквизиты юридического лица.

5.3. Решение о заключении договора аренды или отказе в заключении договора аренды принимается жилищной комиссией Администрации муниципального района "Медынский район" не позднее чем через 30 дней со дня представления всех документов, указанных в п. 5.2. настоящего Положения, на основании которого принимается постановление Администрации муниципального района "Медынский район" о предоставлении в аренду жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования и с юридическим лицом заключается договор аренды жилого помещения.

5.4. Договор аренды заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 (пять) лет (предельный срок). В случаях, если срок аренды жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

5.5. Договор аренды жилого помещения, заключенный на срок не менее 1 (одного) года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.6. Арендодатель направляет проект договора аренды жилого помещения арендатору для подписания. В случае непоступления от арендатора сведений о согласии подписать договор аренды жилого помещения в течение 30 дней с момента отправки проект договора аннулируется. Жилое помещение коммерческого использования перераспределяется в установленном действующим законодательством порядке.

5.7. Заключенный договор аренды жилого помещения является основанием для заключения организацией (далее - Арендатор) договора найма жилого помещения с её работником на срок, определенный договором аренды.

5.8. При заключении договора найма жилого помещения с работником Арендатор предварительно согласовывает проект договора найма с Арендодателем.

5.9. При сдаче Арендатором жилого помещения работнику по договору найма ответственным перед Арендодателем остается Арендатор.

## 6. Плата за пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования

6.1. Юридические лица (Арендаторы) и Граждане (наниматели) обязаны своевременно вносить плату за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования (арендную плату, плату за коммерческий найм).

6.2. Размер платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования определяется в соответствии с Методикой расчета платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования (приложение № 5), и утверждается постановлением Администрации муниципального района "Медынский район", но не чаще одного раза в год.

6.3. Сроки внесения платы за пользование жилыми помещениями в бюджет муниципального района "Медынский район" устанавливаются договорами аренды и коммерческого найма жилых помещений.

6.4. Плата за пользование жилыми помещениями вносится юридическими лицами (Арендаторами) и Гражданами (нанимателями) независимо от факта пользования жилыми помещениями.

## 7. Общий порядок сдачи и приемки жилого помещения коммерческого использования при заключении и расторжении договора коммерческого найма, договора аренды

7.1. Передача и принятие жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования оформляется актом приема-передачи и подписывается сторонами.

7.2. В акте приема-передачи должны содержаться сведения о санитарно-техническом состоянии жилого помещения коммерческого использования, а также условие о приеме в том санитарно-техническом состоянии, в котором оно находится на момент его фактической передачи.

7.3. Уклонение от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ от принятия данного жилого помещения коммерческого использования.

## 8. Прочие условия

8.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования обмену, приватизации и сдаче в поднаем не подлежат.

8.2. Договоры коммерческого найма и аренды жилых помещений вместе с представленными документами формируются в учетные дела и хранятся в Администрации муниципального района "Медынский район" в течение 5 лет с момента расторжения договоров.

8.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.