

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ
БЕЛОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
(девятый созыв)

РЕШЕНИЕ

27.02.2025

№ 37/08

г. Белогорск

Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования Администрации города Белогорск

Руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Уставом муниципального образования горда Белогорск, решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 26.09.2024 № 30/76 «Об утверждении структуры Администрации города Белогорск», городской Совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования Администрации города Белогорск согласно приложению к настоящему решению.
2. Признать утратившими силу Решение Белогорского городского Совета народных депутатов от 27.05.2011 № 42/267 «Об утверждении Положения «О порядке и условиях предоставления жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования города Белогорск» (в редакции решений городского Совета от 29.03.2012 № 55/22, от 25.06.2015 № 29/67).
3. Разместить настоящее решение в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на портале www.belogorsk-nra.ru.
4. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования.

Председатель Белогорского городского
Совета народных депутатов

В.В. Гратий

Глава города Белогорск

С.Ю. Мелюков

27 февраля 2025 года

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ИЗ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА БЕЛОГОРСК

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования Администрации города Белогорск (далее по тексту – «Положение») разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования города Белогорск и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности Администрации города Белогорск.
- 1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями.
- 1.3. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме. Типовой договор коммерческого найма жилого помещения утверждается постановлением Администрации города Белогорск.
Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее – «Наймодатель») передает другой стороне (далее – «Нанимателю») жилое помещение за плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.
В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане (физические лица), постоянно проживающие с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.
- 1.4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

Включение муниципальных жилых помещений в фонд коммерческого использования и исключение из фонда коммерческого использования осуществляются на основании постановления Администрации города Белогорск. Учет жилых помещений фонда коммерческого использования ведет муниципальное казенное учреждение «Комитет жилищных отношений Администрации города Белогорск» (далее – «Комитет»).

- 1.5. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.
В соответствии со статьей 675 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.
- 1.6. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.
- 1.7. Обязанность по страхованию сдаваемого в коммерческий наем жилого помещения возлагается на Нанимателя.

2. Условия коммерческого найма

- 2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Комитет.
- 2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, либо физическое лицо, получившее разрешение на временное проживание на территории РФ. Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:
 - муниципальные (государственные) служащие;
 - работники муниципальных (государственных) предприятий и учреждений;
 - военнослужащие, проходящие военную службу на территории города Белогорск;
 - граждане, проживающие в жилых помещениях, не соответствующих санитарно-техническим требованиям, либо в неблагоустроенных жилых помещениях;
 - граждане, состоящие на учете на улучшение жилищных условий в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
- 2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок

коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

- 2.4. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора 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.
- 2.5. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан (физическое лицо), 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. При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами (физическими лицами), указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане (физические лица), постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с частью 2 статьи 686 ГК РФ.
- 2.6. Договор коммерческого 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 и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства.
- 2.7. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан (физических лиц), совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения. В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами (физическими лицами), договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймодателя, указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.
- 2.8. 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.
- 2.9. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма 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.

- 2.10. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма жилого помещения сроки вносить плату за коммерческий 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.
- 2.11. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласие Наймодателя не требуется.
- 2.12. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма.
- 2.13. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 2.4, 2.5, абзаца 2 п. 2.7 Положения.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

- 3.1. Предоставление гражданам (физическим лицам) жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации города Белогорск с учетом решения жилищной комиссии Администрации.
- 3.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в установленном законом порядке Наймодателем и Нанимателем.
- 3.3. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (физическое лицо) (далее – «Заявитель») представляет в Комитет личное заявление, справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом, паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя, паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан (физических лиц), которые будут проживать вместе с Заявителем.
Предоставление справки с места работы, либо копии трудовой книжки Заявителю необходимо в случае заключения договора коммерческого найма на период его трудовых отношений.
- 3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается жилищной комиссией Администрации в течение 30 дней с момента поступления заявления.

Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма являются:

- наличие у Заявителя и (или) у членов его семьи в собственности жилого помещения (либо доли) на территории города Белогорск;
- наличие у Заявителя и (или) у членов его семьи жилого помещения, предоставленного на условиях социального найма, найма специализированного жилого помещения, коммерческого найма.

3.5. В случае положительного решения жилищной комиссии Администрации Комитет подготавливает проект постановления Администрации города Белогорск о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.6. После издания постановления Администрацией города Белогорск Комитет оформляет договор коммерческого найма жилого помещения и направляет Заявителю письменное приглашение (далее – «Приглашение») прибыть в определенный день в Комитет для заключения (подписания) договора.

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем не позднее 10 рабочих дней с момента получения им Приглашения.

При получении Приглашения Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Комитет о невозможности прибыть в Комитет для заключения договора коммерческого найма в указанный в Приглашении день.

3.8. В случае пропуска Заявителем 10-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин постановление Администрации города Белогорск о предоставлении этому Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма может быть отменено.

В случае пропуска Заявителем установленного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) этот срок продлевается при условии уведомления Заявителем Комитета о невозможности заключения договора коммерческого найма в указанный в Приглашении день.

4. Порядок оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за наем жилого помещения рассчитывается в соответствии с нормативным правовым актом, принятым представительным органом местного самоуправления города Белогорск и устанавливающим порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.