



Российская Федерация
Иркутская область
Нижнеилимский муниципальный район
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От «26» 11 20 25 г. № 1527
г. Железногорск-Илимский

«Об утверждении Положения о порядке
и условиях использования жилых помещений
коммерческого найма находящихся на территории
Нижнеилимского муниципального округа
Иркутской области »

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Законом Иркутской области от 23.04.2025 № 25-ОЗ «О преобразовании всех поселений, входящих в состав муниципального образования «Нижнеилимский район» Иркутской области, путем их объединения», Решением Думы Нижнеилимского муниципального округа от 25.09.2025г. № 12 «Об утверждении Положения о порядке правопреемства органов местного самоуправления Нижнеилимского муниципального округа», администрация Нижнеилимского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях использования жилых помещений коммерческого найма находящихся на территории Нижнеилимского муниципального округа (прилагается).
2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя мэра - начальника Управления строительства и архитектуры В.В.Цвейгарта.

Мэр округа

П.Н.Березовский

Рассылка: в дело-2, ДУМИ-3, пресс-служба
Максимова Е.Г.

Положение

о порядке и условиях использования жилых помещений коммерческого найма находящихся на территории Нижнеилимского муниципального округа Иркутской области

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее Положение о порядке и условиях использования жилых помещений коммерческого найма находящихся на территории Нижнеилимского муниципального округа Иркутской области (далее - Положение) определяет единые на территории Нижнеилимского муниципального округа условия и порядок предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма.
- 1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 1.3. Настоящее положение не распространяется на договора найма специализированных жилых помещений.
- 1.4. Использование жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.
- 1.5. Жилой фонд коммерческого использования формируется в целях обеспечения жильем на возмездной основе дееспособных граждан Российской Федерации, зарегистрированных на территории Российской Федерации в установленном порядке.
- 1.6. Предоставление гражданам жилого помещения на условиях договора коммерческого найма не является основанием для исключения их из очереди нуждающихся в получении жилья на условиях социального найма.
- 1.7. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда.
- 1.8. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, заключаемый в письменной форме.
- 1.9. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.
- 1.10. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.
- 1.11. Решения об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также о переводе жилого помещения жилого фонда коммерческого использования в жилой фонд другого вида осуществляются на основании постановления Администрации Нижнеилимского муниципального округа (далее – Администрация) с учетом решения жилищной комиссии при Администрации.

2. Основные условия и порядок предоставления жилых помещений по договорам найма

- 2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого

помещения от имени Нижнеилимского муниципального округа выступает Администрация.

2.2. По договору коммерческого найма жилого помещения норма предоставления и учетная норма площади жилья не имеют значения.

2.3. Для рассмотрения вопроса предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданам необходимо представить в Администрацию следующие документы:

1. Заявление о заключении договора коммерческого найма.
2. Копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность членов семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий), для несовершеннолетних членов семьи - свидетельство о рождении и документы, подтверждающие наличие у них гражданства Российской Федерации (копии представляются с плинниками для сверки);
3. Копии документов подтверждающих родство заявителя и членов его семьи (копия свидетельства о заключении брака, при наличии ребенка (детей) копия свидетельства о рождении);
4. Документы на каждого члена семьи, подтверждающие наличие или отсутствие жилых помещений (на праве собственности, по договорам найма, социального найма) на территории Нижнеилимского района.

2.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается жилищной комиссией при Администрации в течении 30 дней с даты подачи заявления с составлением протокола.

2.5. Решение о предоставлении жилых помещений по договорам коммерческого найма осуществляется на основании постановления Администрации с учетом решения жилищной комиссии при Администрации. Постановление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

2.6. О принятом решении Заявитель информируется любым доступным способом.

2.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем не позднее 10 рабочих дней.

2.8. В случае пропуска без уважительных причин (болезнь, командировка и т.д.) Заявителем 10-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения, постановление Администрации о предоставлении Заявителю жилого помещения может быть отменено.

2.9. Договор коммерческого найма заключается на срок до одного года (краткосрочный наем).

Если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При возобновлении найма жилья на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Отказ одной из сторон от внесения изменений во вновь заключаемый договор коммерческого найма влечет прекращение договора. По прекращении договора коммерческого найма наниматель должен возвратить жилое помещение в надлежащем состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

3. Права и обязанности Нанимателя

3.1. Наниматель с согласия Наймодателя в письменной форме вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору коммерческого найма своего супруга, своих детей и родителей, других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи.

3.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения при добросовестном использовании жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения, Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

3.3. 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.

3.4. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя по уважительным причинам (болезнь, командировка и т.д.). 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.

3.5. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

3.6. 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.

3.7. Наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

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

3.9. Наниматель без письменного разрешения Наймодателя не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения; сдавать жилое помещение в поднаем; допускать проживания в жилом помещении временных жильцов.

3.10. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения.

3.11. Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

3.12. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору 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 заранее извещен.

3.13. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан в трехдневный срок передать Наймодателю жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

3.14. Наниматель имеет иные права и обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором коммерческого найма.

4. Права и обязанности Наймодателя

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

4.2. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять

осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

4.3. В случае аварий орган, уполномоченный собственником жилого помещения, обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.4. Управляющие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

4.5. 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.

4.6. Наймодатель вправе в одностороннем порядке изменять плату за коммерческий наем жилого помещения, о чем письменно уведомляет Нанимателя в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

4.7. Наймодатель имеет иные права и обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором коммерческого найма.

5. Оплата, жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма

5.1 Плата за жилое помещение занимаемого по договору коммерческого найма и коммунальные услуги для Нанимателя, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (далее - плата за коммерческий наем);
- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую 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;
- плату за коммунальные услуги;
- взносы в фонд капитального ремонта многоквартирных домов;
- иные платежи, начисляемые управляющей организацией.

5.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения для г. Железногорска-Илимского устанавливается по формуле:

$R_{гп} = Cб \times Kм \times Kт \times Kэ \times Kи \times Pк \times S$, где:

R_{гп} - размер годовой платы за коммерческий наем жилого помещения;

Cб – стоимость строительства 1 кв.м. жилья, которая определяется из величины средней рыночной стоимости строительства 1 кв.м., и ежегодно утверждается постановлением администрации Нижнеилимского муниципального округа;

Kм-коэффициент качества строительного материала:

Кирпич-0,7

Ж/бетон и прочие -0,6

Дерево-0,25

Каркасно-засыпной-0,2

Kт-коэффициент типа строения:

До трех этажей-0,7

До девяти этажей-0,6

Более девяти этажей-0,5

Kэ-коэффициент этажности квартиры:

1,7-9 и выше 0,35

2-6-0,4

Ки-коэффициент изоляции комнат:

Изолированное-0,25

Неизолированное -0,2

Для однокомнатных квартир и комнат применяется коэффициент изоляции комнат равный 0,2

Пк-понижающий коэффициент

Применяется для жилых помещений коридорного типа-0,1

Применяется для жилых помещений, находящихся в бывших общежитиях города секционного типа-0,5

Применяется для работников образования и здравоохранения-0,2

S-общая площадь жилого помещения.

Рмп=Ргп/12, где:

Рмп-размер месячной платы за коммерческий наем жилого помещения;

Ргп - размер годовой платы за коммерческий наем жилого помещения.

5.3. Плата за коммерческий наем жилого помещения для поселений на территории Нижнеилимского муниципального округа, кроме г. Железногорска-Илимского устанавливается по формуле:

Ргп=Сб х Км х Кт х Кэ х Ки х S, где:

Ргп - размер годовой платы за коммерческий наем жилого помещения;

Сб – кадастровая стоимость 1 кв.м. общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, рассчитываемая посредством деления кадастровой стоимости жилого помещения на общую площадь жилого помещения;

Км-коэффициент качества строительного материала:

Кирпич-0,7

Ж/бетон и прочие -0,6

Дерево-0,25

Кт-коэффициент типа строения:

До трех этажей-0,7

До девяти этажей-0,6

Кэ-коэффициент этажности квартиры:

1,7-9 и выше 0,35

2-6-0,4

Ки-коэффициент изоляции комнат:

Изолированное-0,25

Неизолированное -0,2

Для однокомнатных квартир и комнат применяется коэффициент изоляции комнат равный 0,2.

S-общая площадь жилого помещения.

Рмп=Ргп/12, где:

Рмп - размер месячной платы за коммерческий наем жилого помещения;

Ргп - размер годовой платы за коммерческий наем жилого помещения.

5.4. Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы определяются договором коммерческого найма жилого помещения. Плату за жилое помещение (плату за коммерческий наем) следует вносить ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае несвоевременного внесения платы за коммерческий наем Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Сторона, допустившая нарушение своих обязательств по Договору, обязана возместить потерпевшей Стороне понесенные последней стороной убытки.

6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

6.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

6.2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

6.3. 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.

6.4. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;
- если Наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

- если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

6.5. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случае:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

6.6. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

6.7. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

6.8. 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. Выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма

7.1. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, возникает у Нанимателя, по истечению года с момента заключения договора коммерческого найма.

7.2. Решение о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, принимается при соблюдении в совокупности следующих условий:

7.2.1. Отсутствие нарушений условий договора коммерческого найма со стороны Нанимателя и совместно проживающих с ним лиц;

7.2.2. Отсутствие задолженности по оплате за пользование и содержание данного жилого помещения, коммунальных услуг.

7.3. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, предоставляется только один раз.

7.4. Не подлежат отчуждению жилые помещения, расположенные на территории г. Железнодорожска-Илимского.

7.5. Для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, Наниматель обращается в Администрацию с заявлением о намерении выкупа жилого помещения с предоставлением следующих документов:

7.5.1. заявление о выкупе жилого помещения

7.5.2. документы, удостоверяющие личность нанимателя жилого (предоставляются в копиях всего документа с предъявлением подлинника);

7.5.3. Документы, подтверждающие отсутствие задолженности по всем видам коммунальных услуг за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма.

7.6. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда зачисляются в бюджет Нижнеилимского муниципального округа.

7.7. Оплата стоимости жилого помещения производится единым платежом нанимателем в течение 10 рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи жилого помещения и до подписания акта приема-передачи жилого помещения по договору купли-продажи.

Датой оплаты стоимости жилого помещения считается дата зачисления денежных средств в бюджет Нижнеилимского муниципального округа.

7.8. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение несет покупатель.

Мэр округа



П.Н.Березовский