

**ПОРЯДОК
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ОМУТИНСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ ОКРУГЕ**

Настоящий Порядок разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти" и определяет порядок, сроки и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам найма жилого помещения коммерческого использования в Омутинском муниципальном округе, порядок изменения и расторжения договоров найма жилого помещения коммерческого использования.

1. Основные понятия и термины

1.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Омутинскому муниципальному округу.

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность муниципальных жилых помещений, которые используются администрацией Омутинского муниципального округа (далее по тексту - Администрация) для проживания граждан на условиях возмездного пользования. Отнесение жилого помещения к фонду коммерческого использования осуществляется постановлением администрации.

1.3. Договор найма жилого помещения коммерческого использования - соглашение, согласно которому Администрация передает нанимателю жилое помещение за плату во временное владение и пользование.

1.4. Объект договора - изолированное жилое помещение, являющееся недвижимым имуществом, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам и пригодное для постоянного проживания граждан.

**2. Порядок предоставления жилых помещений по договорам найма
жилых помещений коммерческого использования**

2.1. Предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется на принципах законности, уважения и соблюдения прав и свобод человека и гражданина, уважения чести и достоинства личности, равенства граждан перед законом, коллегиальности,

объективности и гласности.

2.2. Предоставление жилых помещений, предоставляемых по договорам найма жилого помещения коммерческого использования, не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

2.3. Право на получение жилого помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения коммерческого использования из муниципального жилищного фонда, имеют следующие лица, не имеющие жилья в Омутинском округе на праве собственности или по договорам социального найма:

2.3.1. Граждане, состоящие в трудовых отношениях с:

1) Органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти Тюменской области, осуществляющими деятельность на территории Омутинского муниципального округа;

2) Государственными унитарными предприятиями, государственными учреждениями, осуществляющими деятельность на территории Омутинского муниципального округа;

3) Граждане, работающие на предприятиях, учреждениях, организациях иных форм собственности.

2.3.2. Нетрудоспособные граждане, достигшие пенсионного возраста.

2.3.3. Граждане, изъявившие желание проживать в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования и не относящиеся к подпунктам 2.3.1. и 2.3.2. настоящего Порядка.

2.4. Предоставление жилого помещения из муниципального фонда предоставляемых по договорам найма жилого помещения коммерческого использования производится по мере появления свободных жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования Омутинского муниципального округа.

2.5. Лица, указанные в пункте 2.3 настоящего Положения, заинтересованные в получении жилого помещения, обращаются в Администрацию с заявлением о предоставлении жилых помещений на имя Главы Омутинского муниципального округа (далее по тексту - Глава округа).

2.6. Заявителем в заявлении указываются сведения:

- о составе семьи, члены которой проживают совместно с заявителем (с указанием степени родства).

К заявлению прилагаются:

1) копии паспортов или иных документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи, которые будут проживать вместе с заявителем, а также документов, подтверждающих степень родства указанных членов семьи (в том числе свидетельства о рождении, о заключении брака и др.);

2) копия трудовой книжки заявителя, заверенная по месту работы (службы) – для граждан, состоящих в трудовых отношениях.

3) копия пенсионного удостоверения – для нетрудоспособных граждан, достигших пенсионного возраста.

Предоставление документов и информации, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, и органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления, организаций, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг".

2.6.1. У заявителей запрашиваются подлинные экземпляры документов

либо их копии, заверенные в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

2.7. Заявление и прилагаемые документы, поступившие в адрес Главы округа, подлежат обязательной регистрации и направляются в Управление ЖКХ СГТСБ администрации Омутинского муниципального округа (далее по тексту – Управление ЖКХ СГТСБ) для проверки (наличие полного пакета документов, соответствие) и подготовки к рассмотрению на заседании Комиссии по жилищным вопросам (далее - Комиссия).

Состав и порядок работы Комиссии утверждаются постановлением Администрации.

2.8. Управление ЖКХ СГТСБ осуществляет проверку заявления и представленных документов на предмет их соответствия требованиям настоящего порядка в течение 10 рабочих дней.

В случае если в результате проверки установлено соответствие заявления и наличие полного пакета документов, Управление ЖКХ СГТСБ выносит заявление и названные документы для рассмотрения на очередном заседании Комиссии.

В случае если в результате проверки установлено несоответствие заявления или отсутствие полного пакета документов, Управление ЖКХ СГТСБ не выносит заявление и названные документы для рассмотрения на Комиссию, о чем письменно информирует заявителя.

2.9. До рассмотрения Комиссией заявлений и документов по существу Управление ЖКХ СГТСБ представляет в Комиссию список имеющихся жилых помещений муниципального жилищного фонда Омутинского округа.

2.10. Комиссия по результатам рассмотрения заявления и прилагаемых документов принимает решение, о котором Управление ЖКХ СГТСБ в течение 3 рабочих дней после дня проведения заседания Комиссии уведомляет заявителя или иное уполномоченное им лицо в ходе личного приема либо посредством почтового отправления.

2.11. В решении Комиссии о предоставлении жилого помещения Заявителю должны быть указаны:

- адрес и площадь предоставленного жилого помещения;
- срок предоставления жилого помещения (договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет).

2.12. На основании решения Комиссии о предоставлении жилого помещения, Администрация заключает договор найма жилого помещения коммерческого использования с Заявителем. Заявитель, со дня заключения договора найма, осуществляет функции (права и обязанности) Нанимателя.

2.13. Договор найма жилого помещения, относящегося на день принятия Комиссией решения о предоставлении жилого помещения к жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования Омутинского муниципального округа, заключается Администрацией и Заявителем на основании решения Комиссии и постановления администрации Омутинского муниципального округа "О предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования" в срок не позднее 10 рабочих дней со дня принятия Комиссией решения о предоставлении жилого помещения.

2.14. В случае нарушения установленных пунктом 2.13 сроков заключения договора найма жилого помещения по вине заявителя или иного уполномоченного им лица без уважительных причин жилое помещение не

предоставляется, принятое решение аннулируется, вопрос о предоставлении жилого помещения повторно Комиссией не рассматривается.

3. Договор найма жилого помещения коммерческого использования

3.1. Основанием для вселения в жилое помещение является заключенный договор найма жилого помещения коммерческого использования (Приложение N 1 к настоящему Положению) и подписанный акт приема-передачи жилого помещения, являющийся неотъемлемым приложением к Договору найма.

3.2. Плата за пользование жилым помещением устанавливается в договоре найма жилого помещения и выплачивается в местный бюджет.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги со дня заключения договора найма жилого помещения вносится Нанимателем в соответствии с договорами, заключенными с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

3.4. Предоставляемое жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства на день его предоставления).

3.5. Наймодатель не позднее чем за 90 календарных дней до истечения договора найма жилого помещения в ходе личного приема либо посредством почтового отправления уведомляет о предстоящем прекращении договора найма.

3.6. Наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение по договору найма в последний день срока действия договора найма с подписанием акта приема-передачи жилого помещения.

3.7. По заявлению нанимателя, с согласия наймодателя, срок договора найма жилого помещения коммерческого использования может быть продлен на тех же основаниях и на срок, не превышающий 5 лет.

3.8. Наниматель обязан использовать предоставленное жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, соблюдать правила пользования жилым помещением, обеспечивать его сохранность, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии за свой счет.

3.9. Осуществление Нанимателем текущего ремонта, перепланировки и переоборудования допускается исключительно с письменного согласия Наймодателя, при этом возмещение расходов Нанимателя, связанных с текущим ремонтом, перепланировкой и переоборудованием, со стороны Наймодателя не производится.

3.10. Договор найма жилого помещения коммерческого использования может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон или по требованию Нанимателя.

3.11. Договор найма жилого помещения коммерческого использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя при неисполнении Нанимателем обязательств по договору найма жилого помещения коммерческого использования, а также в иных, предусмотренных законом, случаях.

3.12. При расторжении, прекращении договора найма жилого помещения коммерческого использования Наниматель обязан вернуть жилое помещение в том состоянии, в котором он его получил.

Приложение N 1
к Порядку предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда по договору найма жилого
помещения коммерческого использования
в Омутинском муниципальном округе

**Типовой ДОГОВОР
найма жилого помещения коммерческого использования
N _____**

с. Омутинское
_____ г.

« ____ »

Администрация Омутинского муниципального округа, в лице **Главы округа** _____, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин (ка) _____, _____ г.р., паспорт серия _____ № _____, выдан _____, _____ г., именуемый (ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления администрации Омутинского муниципального округа «О предоставлении жилого помещения коммерческого использования» от _____ г. № _____, заключили настоящий договор найма жилого помещения коммерческого использования о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю и членам его семьи за плату в срочное возмездное владение и пользование пригодное для постоянного проживания жилое помещение, общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: ул. _____ для использования в целях проживания.

1.2. Наниматель уплачивает ежемесячную плату за пользование жилым помещением в порядке и на условиях, предусмотренных в разделе 4 настоящего договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается на срок с "___" _____ г. по "___" _____ г.

1.4. Основанием для заселения и проживания Нанимателя в жилом помещении, указанном в 1.5, является настоящий договор и акт приема-передачи жилого помещения.

1.5. Жилое помещение предоставлено в связи с _____ (работой, достижением пенсионного возраста, проживанием более 5 лет).

2. Права и обязанности Наймодателя

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. Передать Нанимателю жилое помещение в надлежащем состоянии по акту приема-передачи жилого помещения, являющемуся неотъемлемой частью Договора, в

течение 10 дней после подписания договора.

2.1.2. Обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение после подписания договора.

2.1.3. Не позднее чем за 3 месяца до истечения срока настоящего Договора направить Нанимателю уведомление о предстоящем прекращении настоящего Договора.

2.2. Наймодатель вправе:

В установленном порядке производить осмотр жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, с целью проверки их состояния и соблюдения Нанимателем условий их использования.

3. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

3.1. Наниматель обязуется:

3.1.1. Принять жилое помещение по акту приема-передачи жилого помещения.

3.1.2. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, соблюдать правила пользования жилым помещением.

3.1.3. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

3.1.4. Осуществлять текущий ремонт жилого помещения за свой счет с письменного согласия Наймодателя.

3.1.5. Осуществлять перепланировку и переоборудование жилого помещения исключительно с письменного согласия Наймодателя.

При этом Наниматель обязан самостоятельно:

- осуществить все предусмотренные действующим законодательством РФ действия, связанные с получением разрешительных документов на перепланировку или переоборудование жилого помещения;

- осуществить последующий ввод в эксплуатацию жилого помещения;

- обеспечить внесение соответствующих изменений в техническую документацию жилого помещения;

- представить Наймодателю все необходимые документы для внесения изменений в правоустанавливающие документы на жилое помещение.

Стоимость неотделимых улучшений, а также расходы Нанимателя, связанные с перепланировкой, переоборудованием жилого помещения, со стороны Наймодателя не возмещаются.

3.1.6. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого помещения, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра и оценки его технического состояния.

3.1.7. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения до истечения срока договора найма или в связи с окончанием срока настоящего договора он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить иные имеющиеся по договору задолженности.

3.1.8. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за наем жилого помещения.

3.1.9. Своевременно производить оплату коммунальных услуг.

3.1.10. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Наймодателю в течение месяца с подписанием акта приема-передачи жилое

помещение.

3.1.11. Исполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством РФ.

3.2. Наниматель и лица, совместно с ним проживающие, вправе:

Зарегистрироваться в органах регистрационного учета граждан РФ по месту жительства.

4. Размер оплаты жилья и расчеты по договору

4.1. В соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Положением «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», утвержденным постановлением администрации Омутинского муниципального района от 19.01.2018 № 20-п (в редакции постановления администрации Омутинского муниципального района от 09.06.2023г. № 364-п, плата за жилое помещение составляет _____ руб. _____ коп. в месяц.

Плата за жилое помещение вносится по реквизитам:

УФК по Тюменской области (Администрация Омутинского муниципального округа,
Тюменской области ЛС 04673002190)

ОКЦ №4 Уральского ГУ Банка России

БИК 017102101

ИНН 7220003786

КПП 722001001

ОКТМО 71634448

Казначейский счет 03100643000000016700

КБК 28511109045050000120

ЕКС 40102810945370000060

4.2. Плата вносится Нанимателем ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. При необходимости Наниматель предоставляет в Администрацию Омутинского муниципального округа (кабинет N 211) копии платежных документов для сверки.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги со дня заключения настоящего Договора вносится Нанимателем в соответствии с договорами, заключенными им с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4.5. Увеличение размера платы за жилое помещение возможно по соглашению сторон, а также в случае изменения суммы оплаты 1 кв. м.

Пересчет платы за жилое помещение производится не чаще 1 раза в год.

5. Ответственность сторон

5.1. За несвоевременное внесение платы за пользование жилым помещением Нанимателю начисляются пени в размере **0,05%** с просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.2. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

5.3. При неуплате Нанимателем коммунальных и прочих платежей за жилое помещение Наниматель уплачивает пени в порядке, установленном договорами,

заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

5.4. При нарушении Правил пользования жилым помещением Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Нанимателя.

6. Порядок расторжения договора

6.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

6.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению в следующих случаях:

6.2.1. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

6.2.2. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пункте 4, в течение шести месяцев.

6.2.3. Если Наниматель нарушает обязательства по договору.

6.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон в судебном порядке:

6.3.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в непригодном для проживания состоянии, а также подлежит сносу, Наймодатель обязан в течение 3 месяцев заключить с Нанимателем договор найма на иное жилое помещение либо по желанию Нанимателя расторгнуть настоящий Договор.

6.3.2. В других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в установленном законом порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются федеральным законодательством.

7.4. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

7.5. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один у Наймодателя.

Экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8. Адреса и подписи сторон

Наймодатель

**Администрация Омутинского
муниципального округа Тюменской
области**

Тюменская область, Омутинский
муниципальный округ, с. Омутинское, ул.

Наниматель

Первомайская, д. 78а;

ИНН 7220003786

КПП 722001001

Глава округа
