



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПОЧИНКОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 18.12.2025 № 257- адм

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Уставом муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, в целях эффективного использования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области

Администрация муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (приложение № 1).

2. Утвердить прилагаемый Порядок определения средней рыночной стоимости жилого помещения для расчета платы за пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (приложение № 2).

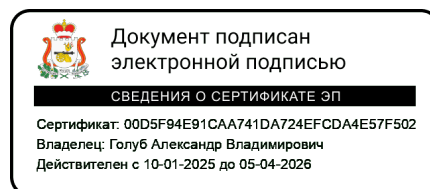
3. Утвердить годовую базовую ставку платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области в размере 0,04 от средней рыночной стоимости жилого помещения.

4. Признать утратившим силу постановление Администрации муниципального образования «Починковский район» Смоленской области от 02.07.2021 № 0084-адм «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области».

5. Разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области И.Н. Прохоренкову.

Глава муниципального образования
«Починковский муниципальный округ»
Смоленской области



А.В. Голуб

УТВЕРЖДЕНО
Приложение № 1
к постановлению Администрации
муниципального образования
«Починковский муниципальный округ»
Смоленской области
от «___» _____ 2025г. № _____

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного
фонда коммерческого использования муниципального образования
«Починковский муниципальный округ» Смоленской области

Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области и определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (далее - жилищный фонд коммерческого использования).

Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений и договор найма специализированных жилых помещений, порядок и условия, заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации и Смоленской области.

2. Жилищный фонд коммерческого использования состоит из жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, за исключением жилых помещений, относящихся к муниципальному специализированному жилищному фонду, жилищному фонду социального использования.

3. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение его из указанного фонда осуществляется на основании распоряжения Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области.

4. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств или обременений.

Понятие коммерческого найма

5. Наем жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования.

6. По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (Наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (Нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. При отсутствии в договоре найма жилого помещения таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии со статьей 679 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Условия коммерческого найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

8. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения от имени муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области является Администрация муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (далее - Администрация). От имени Администрации договор коммерческого найма жилых помещений заключает Глава муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области или уполномоченное им лицо.

9. Нанимателем по договору коммерческого найма жилого помещения может быть только совершеннолетний гражданин, не имеющий жилья на территории муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области на праве собственности и не занимающий жилое помещение на условиях найма, социального найма.

10. Преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения имеют:

- лица, состоящие в трудовых отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, учреждениями и предприятиями независимо от форм собственности, осуществляющие свою деятельность на территории муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области;

- сотрудники правоохранительных органов, осуществляющие трудовую деятельность на территории муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, в том числе органов внутренних дел, участковые уполномоченные полиции, работники судебных органов, системы исполнения наказания, прокуратуры, войск Росгвардии, МЧС.

11. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (приложение № 1 к настоящему Положению).

Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору найма жилого помещения.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с даты его подписания Наймодателем и Нанимателем.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения (приложение № 2 к настоящему Положению).

12. Сдача жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения не влечет передачу права собственности на него.

13. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма жилого помещения, должно быть свободно от любых обязательств и обременений.

14. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

15. По истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок.

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

16. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 14, 15 настоящего Положения.

17. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя, при этом Наниматель обязан вносить плату за наем жилого помещения в соответствии с условиями договора найма жилого помещения.

18. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений

19. Предоставление гражданам жилых помещений по договору

коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании распоряжения Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения, с учетом решения жилищной комиссии при Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области.

20. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, а также подписанный обеими сторонами договора акт приема-передачи жилого помещения.

21. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения гражданин представляет в Администрацию следующие документы:

- заявление на имя Главы муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области о предоставлении жилого помещения;

- согласие на обработку персональных данных;

- копии паспортов гражданина и членов его семьи;

- копии документов о родственных отношениях с членами семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, судебные решения о признании членом семьи, иные документы, подтверждающие факт родственных отношений);

- документы, подтверждающие регистрацию гражданина и членов его семьи по месту жительства (месту пребывания);

- справку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии или отсутствии у заявителя и членов его семьи жилых помещений на праве собственности в городе Починке;

- копию страхового номера индивидуального лицевого счёта (СНИЛС);

- копию идентификационного номера налогоплательщика (ИНН);

- ходатайство работодателя, с которым гражданин состоит в трудовых отношениях, о предоставлении жилого помещения;

- копию приказа (распоряжения) о приеме на работу, трудового договора (контракта), трудовой книжки.

Заявление без одновременного представления документов, указанных в настоящем пункте, не принимается.

22. Заявление о предоставлении жилого помещения гражданину по договору коммерческого найма жилого помещения рассматривается на заседании жилищной комиссии при Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области. Решения жилищной комиссии при Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области носят рекомендательный характер.

23. В случаях отсутствия оснований для предоставления гражданину жилого помещения, предусмотренных настоящим Положением, заявителю дается письменный ответ об отказе в предоставлении такого жилого помещения.

24. В случае соответствия гражданина и представленных им документов

требованиям настоящего Положения отдел строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области (далее - отдел строительства, жк и дорожного хозяйства) подготавливает проект распоряжения Администрации о предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения.

25. Распоряжение Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является основанием для заключения соответствующего договора найма жилого помещения.

26. После издания распоряжения Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения отдел строительства, жк и дорожного хозяйства не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данного распоряжения подготавливает проект договора найма жилого помещения и направляет гражданину письменное уведомление о необходимости его прибытия в десятидневный срок в отдел строительства, жк и дорожного хозяйства для подписания данного договора.

27. В случае неявки гражданина в десятидневный срок в отдел строительства, жк и дорожного хозяйства для заключения договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин распоряжение Администрации о предоставлении этому гражданину жилого помещения по договору найма жилого помещения подлежит отмене.

Уважительными причинами неявки гражданина для заключения договора коммерческого найма жилого помещения признаются болезнь, нахождение в командировке, нахождение на санаторно-курортном лечении и иные обстоятельства, объективно исключающие возможность явки гражданина в десятидневный срок в отдел строительства, жк и дорожного хозяйства для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

28. При наличии нескольких обращений о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения, данное жилое помещение предоставляется в порядке очередности исходя из времени подачи заинтересованным лицом заявления (ходатайство организации) о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения.

Порядок оплаты жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма жилого помещения

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

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

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) рассчитывается путем умножения средней рыночной стоимости жилого помещения, определенной в соответствии с Порядком определения средней

рыночной стоимости жилого помещения для расчета платы за пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, на годовую базовую ставку платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области.

При предоставлении жилого помещения коммерческого использования государственным и муниципальным служащим, работникам государственных и муниципальных учреждений по договору коммерческого найма жилого помещения плата за пользование жилым помещением (плата за наем) рассчитывается путем умножения средней рыночной стоимости жилого помещения, определенной в соответствии с Порядком определения средней рыночной стоимости жилого помещения для расчета платы за пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, на годовую базовую ставку платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области и на коэффициент 0,1.

30. Плата за жилое помещение, занимаемое по договору коммерческого найма жилого помещения, устанавливается в денежном выражении.

При этом размер платы за коммерческий наем не может быть ниже размера платы, установленного решением окружного Совета депутатов муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма. В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за наем, плата за наем, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

31. Плата за коммерческий наем перечисляется в бюджет муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области.

32. Одностороннее изменение размера платы за коммерческий наем не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом, договором коммерческого найма жилого помещения.

33. Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за наем определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

34. Плата за наем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения вносится Нанимателем Наймодателю ежемесячно в сроки, предусмотренные договором коммерческого найма жилого помещения, независимо от факта пользования жилым помещением.

Права и обязанности Нанимателя

по договору коммерческого найма жилого помещения

35. Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

36. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

37. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения, и обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

38. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вселять в жилое помещение иных граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем.

Наниматель не вправе передавать жилое помещение в поднаем без согласия Наймодателя.

39. После прекращения договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель обязан освободить указанное помещение и сдать его Наймодателю по акту возврата жилого помещения (приложение № 3 к настоящему Положению) в десятидневный срок.

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

41. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.

42. При освобождении Нанимателем помещения, требующего проведения ремонта, занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения, он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет.

43. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения помимо указанных в настоящем разделе прав и обязанностей может иметь иные права и обязанности, предусмотренные федеральными законами и договором коммерческого найма жилого помещения.

Права и обязанности Наймодателя по договору коммерческого найма жилого помещения

44. Наймодатель обязан передать Нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

45. Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого

дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление Нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

46. Иные права и обязанности Наймодателем осуществляются в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения

47. Договор коммерческого найма жилого помещения, может быть расторгнут по соглашению сторон.

48. 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.

49. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

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

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

51. Если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

52. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит расторжению, если Наниматель утратил статус работника по причине прекращения трудовых отношений.

53. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Приложение № 1
к Положению о порядке
предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования
муниципального образования
«Починковский муниципальный
округ» Смоленской области

Договор коммерческого найма жилого помещения

г. Починок

"__" _____ 20__ г.

Администрация муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице Главы муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области

с одной стороны, и
гражданин(ка) _____,
года рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан «__» _____,

(наименование подразделения)

именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании распоряжения Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения от "__" _____ 20__ № _____ -р/адм, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договор

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование (коммерческий наем) для проживания принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение в многоквартирном доме, находящееся по адресу: Смоленская область, г. Починок, _____.

1.2. Указанное жилое помещение - квартира имеет следующие характеристики:

- общая площадь – _____ кв.м;
- количество комнат – _____.

В жилом помещении установлено следующее оборудование:

- _____;
- _____;
- _____;
- _____;
- _____;
- _____.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную квартиру подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «___» _____ 20___ (Приложение № ___).

1.4. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанная квартира не обременена правами третьих лиц.

1.5. Многоквартирный дом, в котором находится указанная квартира, не предназначен для сноса, реконструкции, капитального ремонта в ближайшие ___ лет.

1.6. Ограничение (обременение) права собственности на квартиру, возникающее на основании настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.7. В квартире вместе с Нанимателем будут постоянно проживать:

- _____;
(Ф.И.О., дата рождения)
- _____;
(Ф.И.О., дата рождения)
- _____.
(Ф.И.О., дата рождения)

1.8. Лица, указанные в п. 1.7 настоящего Договора, пользуются равными правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего Договора. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия Договора найма жилого помещения.

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату за пользование квартирой в сроки и порядке, установленные настоящим Договором;
- в период действия настоящего Договора своевременно производить все необходимые коммунальные платежи (за электроснабжение, газоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), вывоз твердых коммунальных отходов, содержание и текущий ремонт) в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг в плату за пользование квартирой не входит;
- пользоваться квартирой исключительно в целях проживания граждан;
- надлежащим образом относиться к установленному в квартире оборудованию, использовать его соответственно назначению и техническим особенностям;

-обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры и установленного в ней оборудования;

-содержать квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней сантехнического и иного оборудования;

-возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней оборудованию по вине проживающих в ней граждан;

-по истечении срока настоящего Договора вернуть квартиру Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа по акту возврата жилого помещения (Приложение № __) не позднее ____ (_____) календарных дней со дня истечения срока;

-соблюдать интересы соседей;

-выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в квартире оборудования, произошедшими во время действия настоящего Договора.

В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее оборудование на любое другое имущество, приемлемое для Наймодателя.

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему Договору. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Наниматель имеет право:

-вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за три месяца;

-преимущественно перед другими лицами заключить Договор найма квартиры на новый срок;

-с предварительного согласия Наймодателя разрешить безвозмездное проживание в квартире временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев;

-осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Наниматель может предоставить в поднаем переданную ему в пользование квартиру только с письменного согласия Наймодателя и проживающих совместно с ним лиц с оформлением договора поднайма. Право передавать квартиру в поднаем может быть также предоставлено Нанимателю на основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель обязан:

-передать Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование в исправном состоянии в течение ____ (_____) календарных дней после заключения настоящего Договора. Передача квартиры осуществляется по акту приема-передачи жилого помещения, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № ____);

-не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой;

-продлить срок найма квартиры на тот же срок и на тех же условиях по истечении текущего срока, установленного п. 6.1 настоящего Договора;

-информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за два месяца до начала работ;

-в случае отказа от продления срока найма в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру внаем предупредить об этом Нанимателя не позднее чем за три месяца до истечения срока, установленного в п.6.1 настоящего Договора.

3.2. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом квартиру третьим лицам.

3.3. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе передавать квартиру в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

3.4. Наймодатель имеет право:

-требовать своевременного внесения платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги;

-изменять плату за наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год, уведомив письменно об этом Нанимателя не менее, чем за 10 календарных дней;

-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;

-требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего договора.

3.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. Плата за пользование квартирой

4.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование квартирой.

4.2. Указанная плата составляет ____ (_____) рублей в месяц.

4.3. Оплата производится Нанимателем ежемесячно, до ____ числа месяца, подлежащего оплате, путем перечисления указанной в п. 4.2 настоящего Договора суммы в безналичной форме на банковский счет Наймодателя.

4.4. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и ремонт жилого дома.

4.5. В случае временного отсутствия Нанимателя или совместно с ним проживающих граждан плата за наем изменению не подлежит.

5. Ответственность Сторон

5.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении договора и не были и не могли быть известны Нанимателю.

5.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию жилым помещением и другим находящимся в нем имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении договора.

5.3. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4. За нарушение срока возврата жилого помещения по окончании срока договора Наниматель уплачивает Наймодателю штраф в пятикратном размере ежемесячной платы за наем жилого помещения.

5.5. В случае несвоевременного внесения платы за пользование жилым помещением Наниматель уплачивает Наймодателю пеню в порядке и размере, которые установлены ч. 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

5.7. При нарушении целостности пломб, установленных ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск», осуществленным без составления акта, подписанного ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск» или уполномоченным лицом, Наниматель уплачивает ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск» штраф в размере 10000 рублей за каждое нарушение. Оплата санкций, предусмотренных настоящим пунктом договора, осуществляется Нанимателем в течение 10 суток с момента предъявления ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск» требования, с указанием наименования платежа.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на __ (____) года (лет) с даты заключения.

6.2. По истечении срока найма по настоящему Договору Стороны вправе:

- прекратить свои договорные отношения в случае отказа Нанимателя от продления срока найма на новый срок или решения Наймодателя не сдавать в течение не менее года квартиру внаем;

- продлить срок коммерческого найма квартиры на тех же условиях на новый срок.

7. Расторжение настоящего Договора

7.1. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймодателя за три месяца до предполагаемой даты расторжения.

7.2. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за пользование квартирой за шесть месяцев;

- невнесения Нанимателем предусмотренной Договором платы более 2 (двух) раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа при краткосрочном найме;

- разрушения или порчи квартиры Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон в случаях:

- если квартира перестает быть пригодной для постоянного проживания, а также в случае ее аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

7.4. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют квартиру не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать квартиру не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

7.5. В случае расторжения Договора в судебном порядке Наниматель и другие граждане, проживающие в квартире к моменту расторжения Договора, подлежат выселению из квартиры.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спорные вопросы решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

9.3.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «___» _____ 20__ о праве собственности Наймодателя на квартиру (Приложение № __).

9.3.2. Акт приема-передачи жилого помещения (Приложение № __) (после его подписания Сторонами).

9.3.3. Акт возврата жилого помещения (Приложение № __) (после его подписания Сторонами).

Реквизиты и подписи сторон:

Наймодатель:

Администрация муниципального
образования «Починковский
муниципальный округ» Смоленской
области

Юридический/почтовый адрес:

Наниматель:

(ФИО)

Адрес:

ИНН/КПП:

ОГРН:

ОКПО:

Телефон: _____ Факс: _____

Банковские реквизиты:

Паспорт: серия _____ № _____
выдан ____ . ____ . ____ г.

Телефон: _____

Электронная почта:

Электронная почта:

Глава муниципального
образования «Починковский
муниципальный округ»
Смоленской области

(подпись) / _____
(ФИО)

(подпись) / _____
(ФИО)

Приложение № 2
к Положению о порядке
предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования
муниципального образования
«Починковский муниципальный
округ» Смоленской области

Акт приема-передачи жилого помещения

г. Починок

"__" _____ 20__

Администрация муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице Главы муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области

с одной стороны и
гражданин(ка) _____ года
рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан «__» _____,

(наименование подразделения)

именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, составили
настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора найма жилого помещения от
"__" _____ 20__ № _____ Наймодатель передает Нанимателю во владение и
пользование квартиру, расположенную по адресу:

_____.

2. Указанная квартира имеет следующие характеристики:

- общая площадь — _____ кв. м;
- количество комнат — _____.

3. Список оборудования и мебели, находящихся в квартире:

- _____;
- _____;
- _____;
- _____;
- _____.

4. Показания измерительных приборов:

- электрический счетчик – Т _____ КВт/ч, Т1 _____ КВт/ч; Т2 _____ КВт/ч,
- счетчик учета воды – _____ м3;
- газовый счетчик – _____ м3.

5. Ключи в количестве _____ шт.

6. Квартира передана Нанимателю в состоянии, соответствующем условиям Договора, и полностью отвечает требованиям, предъявляемым к жилым помещениям для проживания граждан.

6.1. Выявленные недостатки жилого помещения:

7. Наниматель претензий по качеству переданной квартиры и установленного в ней оборудования не имеет.

8. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

9. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора коммерческого найма жилого помещения от " ____ " _____ 20 ____ № ____.

Подписи сторон:

Наймодалель:

Администрация муниципального
образования «Починковский
муниципальный округ» Смоленской
области

Глава муниципального образования
«Починковский муниципальный
округ» Смоленской области

_____/_____
(подпись) (ФИО)

Наниматель:

_____/_____
(подпись) (ФИО)

Приложение № 3
к Положению о порядке
предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования
муниципального образования
«Починковский муниципальный
округ» Смоленской области

Акт сдачи (возврата) жилого помещения

г. Починок

"__" _____ 20__

Администрация муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице Главы муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области

с одной стороны и
гражданин(ка) _____ года
рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан «__» _____,
_____ ,

(наименование подразделения)

именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, составили
настоящий Акт о нижеследующем:

1. Наниматель возвращает Наймодателю, а Наймодатель принимает ранее
переданное жилое помещение, расположенное по адресу:

на основании заключенного договора коммерческого найма от
«__» _____ 20__ № ____.

Указанная квартира имеет следующие характеристики:

- общая площадь — _____ кв. м;
- количество комнат — _____.

2. Вместе с жилым помещением возвращается следующее имущество,
находящееся в квартире:

- _____;
- _____;
- _____;
- _____;

- _____.

На момент возврата жилого помещения его состояние является соответствующим условиям Договора коммерческого найма с учетом его нормального износа. Мебель, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в вышеуказанной квартире принято в надлежащем виде.

3. Показания измерительных приборов на момент возврата жилого помещения Наймодателю:

- электрический счетчик – Т ____ КВт/ч, Т1 ____ КВт/ч; Т2 ____ КВт/ч,
- счетчик учета воды – ____ м3;
- газовый счетчик - ____ м3.

4. Наниматель обязуется оплатить коммунальные услуги и арендную плату за предоставленное ему жилое помещение по договору коммерческого найма в полном объеме. После оплаты предоставить Наймодателю копии финансово-лицевых счетов с отметкой об отсутствии задолженности в срок до ____ числа месяца следующего за отчетным.

5. Ключи в количестве ____ шт. в полном комплекте возвращены Наймодателю.

6. Выявленные недостатки жилого помещения:

7. Наймодатель претензий по качеству переданной квартиры и установленного в ней оборудования не имеет.

8. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

9. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора коммерческого найма жилого помещения от " ____ " _____ 20 ____ № ____.

Подписи сторон:

Наймодатель:

Администрация муниципального
образования «Починковский
муниципальный округ» Смоленской
области

Глава муниципального образования
«Починковский муниципальный
округ» Смоленской области

_____/_____
(подпись) (ФИО)

Наниматель:

_____/_____
(подпись) (ФИО)

УТВЕРЖДЕНО
Приложение № 2
к постановлению Администрации
муниципального образования
«Починковский муниципальный округ»
Смоленской области
от «__» _____ 2025г. № _____

ПОРЯДОК
определения средней рыночной стоимости жилого помещения для расчета
платы за пользование жилым помещением жилищного фонда коммерческого
использования муниципального образования «Починковский
муниципальный округ» Смоленской области

Средняя рыночная стоимость жилого помещения устанавливается путем проведения мониторинга сложившихся цен на жилые помещения в Смоленской области. Мониторинг осуществляется по каждому виду жилого помещения с учетом площади, благоустройства.

Мониторинг цен на жилые помещения проводит отдел экономики, управления муниципальным имуществом и сельского хозяйства Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области с привлечением агентств недвижимости (юридических лиц и частных предпринимателей), действующих на рынке недвижимости Смоленской области или Интернет-ресурсов по продаже недвижимости в Смоленской области.

Сведения о стоимости жилого помещения, полученные в результате запросов, обобщаются.

Средняя рыночная стоимость жилого помещения определяется как частное от деления суммы всех полученных результатов на количество участников мониторинга (не менее трёх).

Исчисленная в результате мониторинга средняя рыночная стоимость жилого помещения, сложившаяся в муниципальном образовании «Починковский муниципальный округ» Смоленской области, ежегодно в начале календарного года утверждается распоряжением Администрации муниципального образования «Починковский муниципальный округ» Смоленской области.