

**СОВЕТ СОРОЧИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КАЛАЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

19.09.2023

№ 25

Об утверждении порядка предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда коммерческого использования
Сорочинского сельского поселения Калачинского района Омской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, пунктом 5 статьи 3 Закона Омской области «О государственной политике Омской области в жилищной сфере», Совет Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области РЕШИЛ:

1. Утвердить порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского района Омской области, согласно приложению № 1.

2. Утвердить форму договора найма жилого помещения коммерческого использования (приложение № 2) и акта приема-передачи в наем жилого помещения коммерческого использования (приложение № 3).

3. Опубликовать порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области в газете «Сорочинский муниципальный вестник», разместить в сети «Интернет» на официальном сайте: <https://sorochinskogor52.gosweb.gosuslugi.ru/>.

Председатель Совета

Н.Г.Крысов

Глава сельского поселения

А.П.Комиссаров

**Порядок
предоставления жилых помещений жилищного фонда Сорочинского
сельского поселения Калачинского муниципального района
коммерческого использования**

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает правила предоставления жилых помещений жилищного фонда Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области коммерческого использования, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены лицам во владение и (или) в пользование (далее - жилые помещения коммерческого использования).

1.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области (далее - коммерческий фонд) представляет собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области (далее - жилые помещения муниципального жилищного фонда), предоставляемых (отчуждаемых) юридическим лицам и гражданам по договорам в порядке и на условиях, установленных настоящим решением, и принимаемыми в соответствии с ним правовыми актами администрации Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области.

Коммерческий фонд формируется из числа жилых помещений муниципального жилищного фонда, освобождающихся в процессе эксплуатации от прав третьих лиц, а так же право собственности на которые возникло в результате:

- 1) приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;
- 2) принятия в муниципальную собственность Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области жилых помещений на основании судебных решений, в том числе жилых помещений, признанных бесхозными;
- 3) перевода нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района, в жилые помещения муниципального

жилищного фонда;

- 4) использования иных способов приобретения жилых помещений в муниципальную собственность Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района, установленных действующим законодательством.

1.1.2. Включение (исключение) жилых помещений муниципального жилищного фонда Сорочинского сельского поселения в коммерческий фонд (из коммерческого фонда), осуществляется на основании постановления Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района при наличии документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение муниципального жилищного фонда Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области.

Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма, аренды и мены осуществляется после включения жилых помещений в коммерческий фонд.

1.2. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются по результатам проведения торгов на право заключения договора найма, аренды жилых помещений коммерческого использования, иных договоров, связанных с предоставлением жилых помещений коммерческого использования (далее - торги), либо без проведения торгов в случаях, предусмотренных разделом II настоящего Положения.

1.3. Торги проводятся по решению администрации Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области.

2. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования без проведения торгов в случаях, установленных разделом II настоящего Положения принимается администрацией Сорочинского сельского Калачинского муниципального района в форме распоряжения.

3. В распоряжении о предоставлении жилого помещения коммерческого использования без проведения торгов указываются:

- 1) Место нахождения (адрес) предоставляемого жилого помещения коммерческого использования;
- 2) Общая площадь предоставляемого жилого помещения коммерческого использования;
- 3) Полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество гражданина), которому предоставляется жилое помещение коммерческого использования;
- 4) Срок, на который предоставляется жилое помещение коммерческого использования.

3.1. От имени Администрации Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области стороной в договорах найма, аренды жилых помещений коммерческого использования, иных договорах, связанных с предоставлением жилых помещений коммерческого использования, выступает Глава Сорочинского сельского поселения.

4. В случае предоставления жилых помещений коммерческого

использования по договору найма, аренды, иному договору, связанному с предоставлением жилых помещений коммерческого использования, оформление таких договоров осуществляется с учетом форм типовых договоров, утверждаемых Министерством имущественных отношений Омской области.

Заключение договоров коммерческого найма с гражданами производится на срок не более 5 лет, договоров аренды с юридическими лицами на срок 11 месяцев, либо на более длительный срок с регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. Плата за пользование жилым помещением коммерческого фонда по договору найма жилого помещения (далее - плата за наем) устанавливается в размере рыночной арендной платы объекта недвижимости, определяемой в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности.

2. Льготные условия исчисления платы за наем устанавливаются:

1) в размере 10 процентов от рыночной арендной платы объекта недвижимости - гражданам, ранее занимаемое жилое помещение, которых признано непригодным для проживания; приемным семьям, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей; лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей; участникам и инвалидам Великой Отечественной войны и приравненным к ним участникам боевых действий;

2) в размере 20 процентов от рыночной арендной платы объекта недвижимости - гражданам, признанным инвалидами в установленном законом порядке, гражданам, имеющим ребенка-инвалида; пенсионерам;

При предоставлении жилых помещений коммерческого использования во вновь построенных жилых домах размер годовой платы устанавливается равным трем процентам от балансовой стоимости жилого помещения коммерческого использования.

5.1. В договорах найма, аренды жилых помещений коммерческого использования, иных договорах, связанных с предоставлением жилых помещений коммерческого использования, администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района в установленном федеральным законодательством порядке предусматривает возможность изменения размера платы за предоставление в возмездное пользование жилых помещений коммерческого использования. При этом изменение размера указанной платы допускается не чаще чем один раз в год с учетом индекса потребительских цен (тарифов) на товары и платные услуги населению, определяемого на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области.

II. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования без проведения торгов

6. Жилые помещения коммерческого использования без проведения торгов предоставляются гражданам и юридическим лицам, имеющим право на получение жилого помещения социального найма или служебного помещения для категорий граждан, определенных решением Совета Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района, подавшим заявки (далее - претенденты), в виде отдельной квартиры, жилого дома (части жилого дома) или иного жилого помещения.

7. Заявка о предоставлении жилого помещения коммерческого использования (далее - заявка) подается претендентом в Администрацию Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района. Администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района ведет учет поступивших заявок.

8. К заявке прилагаются следующие копии документов:

- 1) учредительные документы (для юридических лиц) или документ, удостоверяющий личность (для физических лиц);
- 2) документ о назначении руководителя юридического лица (для юридических лиц).

9. Срок рассмотрения заявки с приложенными документами не должен превышать одного месяца со дня их поступления. Указанный срок продлевается на время проведения оценки рыночной стоимости предоставляемого жилого помещения коммерческого использования.

10. По результатам рассмотрения представленных документов администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области:

- 1) принимает решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;
- 2) направляет уведомление об устранении выявленных в ходе рассмотрения заявки нарушений и возвращает документы, предусмотренные пунктом 8 настоящего Положения;
- 3) направляет мотивированный ответ об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

При решении вопроса о предоставлении жилых помещений коммерческого фонда по договорам найма предоставляются следующие копии документов:

- 1) документ, удостоверяющий личность членов его семьи гражданина (для физических лиц);
- 2) копии документов, подтверждающих степень родства членов семьи (свидетельства о рождении, заключении брака и др.);
- 3) копию документа, подтверждающего право гражданина на установление льготных условий исчисления платы за наем.

Также первоочередным правом предоставления жилых помещений коммерческого фонда по договорам найма обладают:

- 1) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- 2) многодетные семьи;

- 3) семьи, имеющие детей-инвалидов;
- 4) участники и инвалиды Великой Отечественной войны и приравненные к ним участники боевых действий;
- 5) работники муниципальных учреждений и муниципальных предприятий, имеющие стаж работы в муниципальных организациях не менее 10 лет.

11. В случае возврата претенденту документов для устранения выявленных нарушений исчисление срока, указанного в пункте 9 настоящего Положения, начинается заново с момента повторного представления документов.

12. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования являются:

12.1. Наличие документально подтвержденных данных о ненадлежащем исполнении претендентом условий ранее заключенных договоров о предоставлении жилых помещений коммерческого использования;

13. При отсутствии свободных жилых помещений коммерческого использования администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района осуществляет постановку претендента на учет.

Приложение № 2
к решению Совета Сорочинского сельского поселения
Калачинского муниципального района
Омской области
19.09.2023 № 25

ФОРМА
типового договора найма
жилого помещения коммерческого использования

с. Сорочино _____ 2023 года

Администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, в лице Главы сельского поселения Комиссарова Алексея Петровича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый "Наймодатель", с одной стороны, и граждан

_____,
(фамилия, имя, отчество)
дата рождения _____, паспорт серия _____ номер _____,
выдан _____
код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем "Наниматель", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании Распоряжения Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области от _____ года № _____ Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование (наем) жилое помещение коммерческого использования (далее - жилое помещение): _____

_____ квартиру, жилой дом, часть жилого дома нужно вписать
находящееся в собственности Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, расположенное по адресу:

_____,
общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м, состоящее из _____ комнат, для проживания в нем Нанимателя _____,

_____ (фамилия, имя, отчество)
члены семьи _____,
(фамилия, имя, отчество, степень родства)

_____,
(фамилия, имя, отчество, степень родства)

_____,
(фамилия, имя, отчество, степень родства)

_____,
(фамилия, имя, отчество, степень родства)

1.2. Наниматель уплачивает плату за пользование жилым помещением в порядке и на условиях, предусмотренных в разделе 3 настоящего договора.

1.3. Настоящий договор считается заключенным с момента фактической передачи жилого помещения, оформленной путем подписания сторонами акта приема-передачи.

1.4. Срок действия договора найма жилого помещения - _____ лет с момента подписания договора.

По истечении срока настоящего договора, при наличии оснований для преимущественного заключения договора найма жилого помещения на новый срок, договор заключается вновь в порядке, предусмотренном областным законодательством.

1.5. Стоимость неотделимых улучшений жилого помещения, произведенных Нанимателем без согласия Наймодателя, возмещению не подлежит.

1.6. Если Наниматель пользуется жилым помещением не в соответствии с условиями настоящего договора, в результате чего его эксплуатация становится невозможной ранее истечения полного амортизационного срока службы и до окончания срока действия настоящего договора, то Наниматель возмещает в бюджет Омской области недовнесенную им плату за пользование жилым помещением, которую он должен был внести в соответствии с настоящим договором за весь срок найма жилого помещения, а также иные убытки в соответствии с федеральным законодательством.

2. Обязательства сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Предупредить Нанимателя обо всех известных ему правах третьих лиц на сдаваемое в наем жилое помещение.

2.1.2. Подписать акт приема-передачи при передаче, а также при возврате жилого помещения.

2.1.3. Обеспечить в пятидневный срок передачу путем фактического предоставления Нанимателю жилого помещения по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.4. Предоставить Нанимателю информацию о возможных (запланированных) работах по капитальному ремонту в период действия настоящего договора, препятствующих пользованию жилым помещением.

2.2. Наниматель обязуется:

2.2.1. Подписать акт приема-передачи при принятии, а также возврате жилого помещения.

2.2.2. Использовать жилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и целевым назначением, указанным в пункте 1.1 настоящего договора.

2.2.3. Своевременно и полностью выплачивать плату за пользование жилым помещением, установленную настоящим договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

2.2.4. Не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия Наймодателя.

2.2.5. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, а также контроль за состоянием и содержанием жилищного фонда, беспрепятственный доступ в помещение, переданное по настоящему договору, для осмотра его технического состояния.

2.2.6. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.7. Содержать жилое помещение за счет собственных средств в соответствии с эксплуатационными, санитарными, противопожарными, экологическими и иными нормами. Принимать участие в осуществлении благоустройства (инженерного обустройства), содержании в надлежащем санитарном состоянии и озеленении прилегающей территории.

2.2.8. В десятидневный срок с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения заключить договоры по его содержанию с соответствующими организациями. Копии данных договоров в обязательном порядке предоставляются Нанимателем Наймодателю в течение трех рабочих дней с момента их заключения.

2.2.9. При досрочном расторжении договора оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.2.10. Не позднее, чем за один месяц до предстоящего освобождения жилого помещения письменно сообщить Наймодателю о предстоящем освобождении и передать жилое помещение в момент освобождения по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном настоящим договором.

3. Размер платежей и расчеты по Договору

3.1. За владение и пользование указанным в п. 1.1 жилым помещением Наниматель ежемесячно вносит плату в размере рыночной арендной платы объекта недвижимости, определяемой в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности. Сумма, подлежащая оплате за данное жилое помещение составляет _____ рублей.

Льготные условия исчисления платы за наем устанавливаются:

1) в размере 10 процентов от рыночной арендной платы объекта недвижимости - гражданам, ранее занимаемое жилое помещение которых признано непригодным для проживания; приемным семьям, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей; лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, состоящим на учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма по категории "дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей"; участникам и инвалидам Великой Отечественной войны и приравненным к ним участникам боевых действий; участковым уполномоченным полиции;

2) в размере 20 процентов от рыночной арендной платы объекта недвижимости - гражданам, признанным инвалидами в установленном законом порядке; гражданам, имеющим ребенка-инвалида; пенсионерам;

3.2. Плата за пользование жилым помещением вносится Нанимателем не позднее 1-го числа месяца, за который производится оплата, на счет УФК по Омской области (Администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области) по следующим реквизитам:

ИНН 5515103567

КПП 551501001

Счет 03100643000000015200

БИК 015209001

Банк получателя: Отделение Омск Банка России/УФК по Омской области г. Омск

КБК 61211109080100000120

ОКТМО 52618431

3.3. Наниматель оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы организациям жилищно-коммунального хозяйства по отдельным договорам.

3.4. Плата за пользование жилым помещением, плата за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

3.5. При расторжении настоящего договора Наниматель обязан представить Наймодателю справку от обслуживающих организаций об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг.

3.6. В случае невнесения Нанимателем платы за пользование жилым помещением в срок, установленный настоящим договором, плата, поступившая с опозданием, учитывается Наймодателем в счет погашения задолженности за предшествующий месяц.

4. Ответственность сторон

4.1. Наймодатель несет ответственность за непредставление жилого помещения в пятидневный срок со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения по вине Наймодателя, Наниматель вправе истребовать от него это имущество.

4.2. Ответственность Нанимателя:

4.2.1. В случае невнесения Нанимателем платежей в сроки, установленные настоящим договором, им уплачивается пеня в размере 0,1 процента просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2.2. За нарушение условий настоящего договора, повлекшее убытки для Наймодателя (за исключением случая, указанного в подпункте 4.2.1 настоящего договора), Наниматель уплачивает неустойку в размере 10 процентов от суммы годовой платы за пользование жилым помещением.

4.2.3. Если состояние возвращаемого жилого помещения не соответствует условиям настоящего договора, Наниматель возмещает причиненные убытки в соответствии с федеральным законодательством.

4.3. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и (или) устранения нарушений.

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Настоящий договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон.

Расторжение настоящего договора до окончания срока его действия и изменение его условий допускается только по письменному соглашению сторон. Дополнения и изменения настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, за исключением пункта 5.2 настоящего договора.

5.2. Плата за пользование жилым помещением может быть изменена не чаще одного раза в год в порядке, установленном администрацией Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области.

Наймодатель письменно извещает Нанимателя об изменении размера платы за пользование жилым помещением, а Наниматель обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок.

5.3. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма, письменно уведомив Наймодателя за три месяца.

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

5.4.1. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушают права и интересы соседей.

5.4.2. Невнесения или нарушения сроков внесения платы за пользование жилым помещением Нанимателем за шесть месяцев по истечении установленного договором срока платежа.

5.4.3. Разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

5.5. Договор найма жилого помещения, может быть, расторгнут по требованию любой из сторон в Договоре:

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

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6. Дополнительные условия

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются федеральным законодательством.

6.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Наймодателя.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

7. Приложения к договору

7.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- 1) акт приема-передачи в наем жилого помещения коммерческого использования;
- 2) отчет об оценке рыночной стоимости жилого помещения и о рыночном размере платы за пользование жилым помещением по договору найма.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон

Наймодатель:	Наниматель:
Администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области 646931, Омская область, Калачинский район с. Сорочино, ул. Центральная, д.10 ИНН -5515103567	Ф.И.О. Адрес: _____ _____ _____
Глава Сорочинского сельского поселения _____ Комиссаров А.П.	_____ Ф.И.О.
«__» _____ 2023	«__» _____ 2023

Акт приема-передачи в наем
жилого помещения коммерческого использования

Администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, в лице Главы сельского поселения Комиссарова Алексея Петровича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемый "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин

_____,
(фамилия, имя, отчество гражданина)

именуем___ в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "стороны", во исполнение Распоряжения Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района от _____ 20__ года № ____ и договора найма жилого помещения коммерческого использования от _____ 20__ года № ____ осуществили прием-передачу жилого помещения, находящегося в собственности Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области:

п/п	Наименование жилого помещения, место нахождения жилого помещения, иные характеристики жилого помещения, позволяющие однозначно его определить	Общая площадь, жилая площадь	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость жилого помещения

Я, Ф.И.О., претензий по состоянию жилого помещения не имею _____.
(подпись)

Наймодатель:	Наниматель:
Администрация Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области 646931, Омская область, Калачинский район с. Сорочино, ул. Центральная, д.10 ИНН -5515103567	Ф.И.О. Адрес: _____ _____ _____
Глава Сорочинского сельского поселения _____ Комиссаров А.П.	_____ Ф.И.О.
«__» _____ 2023	«__» _____ 2023

