



## АДМИНИСТРАЦИЯ ТОТЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 02.05.2024

№ 555

г. Тотьма

О муниципальном жилищном фонде  
коммерческого использования  
в Тотемском муниципальном округе

В соответствии с пунктом 3 статьи 2, статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации,  
**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Тотемском муниципальном округе (прилагается).

2. Признать утратившими силу постановления администрации Тотемского муниципального района:

- от 23.01.2014 № 61 «О муниципальном жилищном фонде коммерческого использования в Тотемском муниципальном районе»;

- от 11.04.2016 № 290 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61»;

- от 29.12.2017 № 1382 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61»;

- от 28.02.2018 № 184 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61»;

- от 05.12.2018 № 1176 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61»;

- от 03.10.2019 № 977 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61»;

- от 24.10.2019 № 1049 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61»;

- от 30.03.2021 № 291 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61»;

- от 01.12.2021 № 1039 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61»;

- от 18.08.2022 № 761 «О внесении изменений в постановление администрации Тотемского муниципального района от 23.01.2014 № 61».

3. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования в приложении к газете «Тотемские вести» и подлежит размещению на официальном сайте Тотемского муниципального округа.

Глава Тотемского муниципального округа

С.Л. Селянин

**ПОРЯДОК  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
В ТОТЕМСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ ОКРУГЕ (ДАЛЕЕ - ПОРЯДОК)**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и определяет порядок отнесения жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования (далее - жилищный фонд коммерческого использования), а также порядок и условия предоставления жилых помещений по договорам найма жилого помещения коммерческого использования (далее по тексту - договор найма жилого помещения).

Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования должны быть пригодны для проживания граждан.

1.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не подлежат отчуждению, приватизации, обмену, сдаче в поднаем.

2. Порядок отнесения жилых помещений  
к жилищному фонду коммерческого использования

2.1. Отнесение жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования не допускается, если жилое помещение занято по договору социального найма, договору найма специализированных жилых помещений, договору безвозмездного пользования или обременено иными правами.

2.2. Отнесение жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании постановления администрации Тотемского муниципального округа.

2.3. Количество жилых помещений, предоставляемых по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, не должно превышать 10 процентов от всего муниципального жилищного фонда Тотемского муниципального округа.

### 3. Порядок предоставления жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования

3.1. Предоставление жилых помещений, отнесенных к жилищному фонду коммерческого использования, осуществляется по договорам найма жилого помещения.

3.2. Наем жилых помещений представляет собой возмездное владение, пользование жилыми помещениями на основании договора, заключенного в письменной форме и являющегося основным документом, регулирующим отношения наймодателя и нанимателя.

3.3. По договору найма жилого помещения собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением, своевременно выполнять обязательства по договору.

3.4. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предназначены для временного проживания граждан.

Договор найма жилого помещения заключается сроком до одиннадцати месяцев. Если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок. Наймодатель обязан предупредить нанимателя об отказе в продлении договора не позднее чем за один месяц до истечения срока договора.

3.5. Основаниями для предоставления жилого помещения по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования являются:

а) наличие свободного жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

б) гражданин относится к категории граждан, включенной в перечень категорий граждан, которым предоставляются жилые помещения по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (приложение № 1) (далее – Перечень).

Преимущественным правом предоставления жилого помещения обладают категории граждан, включенные в Перечень, в рамках реализации муниципальных программ Тотемского муниципального округа, направленных на осуществление полномочий по решению вопросов местного значения.

3.6. Жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры или комнаты.

Под жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

Площадь жилища, предоставляемого по договорам найма жилого помещения, определяется только соглашением сторон.

Учет жилых помещений, предоставляемых по договорам найма жилого помещения, осуществляется подведомственным администрации округа

учреждением, которому указанные помещения переданы на праве оперативного управления (далее - уполномоченный орган).

3.7. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются по заявлению гражданина и прилагаемых к нему документов на основании постановления администрации Тотемского муниципального округа.

В случае, если на жилое помещение претендует два и более гражданина, преимущество предоставляется гражданину с наибольшим составом семьи.

3.8. Порядок рассмотрения заявлений и прилагаемых к нему документов устанавливается административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, утвержденным постановлением администрации Тотемского муниципального округа.

3.9. На основании постановления администрации Тотемского муниципального округа о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования с гражданином заключается договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования. Проект договора готовится уполномоченным органом согласно установленной формы (приложение №2).

3.10. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования устанавливается в размере платы за пользование жилым помещением по договору социального найма, установленной на соответствующей территории, с применением коэффициента:

«1,1» - для категории граждан, установленных пунктом 2 Перечня,

«1,5» - для иных категорий граждан, установленных Перечнем.».

3.11. Порядок пользования жилым помещением по договору найма устанавливается в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3.12. Во время действия договора найма жилого помещения администрация Тотемского муниципального округа вправе осуществлять проверку наличия у нанимателя права собственности на жилые помещения на территории Тотемского муниципального округа, путем направления межведомственных запросов в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости.

3.13. Договор найма жилых помещений подлежит расторжению:

а) в случаях, предусмотренных договором найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

б) в случае отсутствия иного свободного жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования для предоставления жилого помещения категориям граждан, имеющим преимущественное право на предоставление жилого помещения в рамках реализации муниципальных программ Тотемского муниципального округа, направленных на осуществление полномочий по решению вопросов местного значения, с предварительным уведомлением Нанимателя об этом за 2 месяца.

3.14. К утрате оснований, дающих право нанимателю на получение жилого помещения по договору жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования относятся:

- а) расторжение трудового договора нанимателя с работодателем;
- б) случай, установленный подпунктом «б» пункта 3.13 настоящего Порядка;
- в) выезд Нанимателя в другое место жительства.

3.15. В качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предусматривается выселение нанимателя совместно с проживающими с ним лицами без предоставления другого жилого помещения.

Приложение №1  
к Порядку  
предоставления жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
коммерческого использования  
в Тотемском муниципальном округе

**ПЕРЕЧЕНЬ  
КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН, КОТОРЫМ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ  
ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

1. Руководители и работники муниципальных образовательных учреждений Тотемского муниципального округа.\*

2. Лица, работающие в должностях «специалист с высшим (средним) медицинским и фармацевтическим образованием» в государственных бюджетных учреждениях здравоохранения, расположенных на территории Тотемского муниципального округа, не имеющие жилых помещений на праве собственности (в том числе совместной собственности), не являющиеся нанимателями жилого помещения по договору социального найма, где располагается подразделение учреждения здравоохранения, в котором будет работать специалист. Для состоящих в браке вышеназванные условия распространяются на супругу (супруга). Допускается наличие у супруги (супруга) доли в праве собственности на жилые помещения.\*

3. Собственники жилых помещений, пострадавших в результате пожара.

\* - категория граждан, имеющая преимущественное право на предоставление жилого помещения в рамках реализации муниципальных программ Тотемского муниципального округа, направленных на осуществление полномочий по решению вопросов местного значения.

Приложение № 2  
к Порядку  
предоставления жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
коммерческого использования  
в Тотемском муниципальном округе

**ДОГОВОР**  
найма жилого помещения муниципального жилищного  
фонда коммерческого использования

\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(наименование населенного пункта) (дата, месяц, год)

\_\_\_\_\_  
(уполномоченное лицо)

\_\_\_\_\_  
(наименование уполномочивающего документа, N и дата)

именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании постановления о предоставлении жилого помещения от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи квартиру за плату во владение и пользование для проживания в ней по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор найма).

1.2. Указанная квартира находится по адресу: \_\_\_\_\_.

1.3. Право Наймодателя на предоставление указанной квартиры по договору найма подтверждается \_\_\_\_\_.

1.4. Наниматель использует квартиру в течение всего срока найма в соответствии с ее целевым назначением (для проживания).

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату Наймодателю в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;
- в период действия настоящего договора своевременно осуществлять все необходимые платежи за жилое помещение и коммунальные услуги;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;



- содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;
- пользоваться квартирой, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, исключительно в целях проживания;
- принимать необходимые меры к сохранности квартиры, установленного в ней оборудования и имущества;
- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней имуществу и оборудованию по вине Нанимателя;
- уведомлять Наймодателя в течение 5 рабочих дней об изменении семейного положения, состава семьи с предоставлением подтверждающих документов;
- уведомлять Наймодателя об утрате оснований, дающих ему право на получение жилого помещения по договору жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;
- исполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

#### 2.2. Наниматель имеет право:

- досрочно расторгнуть договор и вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока найма, письменно предупредив Наймодателя об этом за три месяца;
- на заключение договора найма на новый срок при надлежащем исполнении Нанимателем своих обязанностей по договору;
- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством и обычаями делового оборота.

#### 2.3. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном состоянии в течение 5 дней после заключения настоящего договора;
- осуществлять за свой счет капитальный ремонт квартиры;
- не чинить препятствий Нанимателю в правомочном пользовании квартирой, указанной в пункте 1.2;
- в срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора предложить Нанимателю заключить договор на тех же условиях или предупредить Нанимателя об отказе в продлении договора.

#### 2.4. Наймодатель имеет право:

- досрочно расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных в подпункте 2 пункта 5.2, за месяц письменно предупредив об этом Нанимателя.

### 3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование квартирой (плата за наем).

3.2. Плата за пользование квартирой составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц.

3.3. Плата вносится ежемесячно в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Наймодатель освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Нанимателя.

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

4.3. Наниматель несет ответственность за нарушение требований настоящего договора, а также за действия других членов семьи, нарушающих условия договора.

4.4. В случае пользования жилой квартирой не в соответствии с условиями договора, а также в случае невнесения Нанимателем платы за жилое помещение, разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей Наймодатель вправе досрочно расторгнуть договор найма.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СТОРОН ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на \_\_\_\_\_. Договор вступает в силу с момента его заключения.

5.2. Договор найма может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон;

2) по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей;

- утраты Нанимателем оснований, дающих ему право на получение жилого помещения по договору жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

- при невыполнении Нанимателем условий настоящего договора.

3) по требованию Нанимателя в случаях, предусмотренных в пункте 2.2 настоящего договора.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Вместе с Нанимателем в квартире, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, будут совместно проживать и иметь равные с Нанимателем права по пользованию жилым помещением следующие граждане:

\_\_\_\_\_.

## 7. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все возможные споры, вытекающие из данного договора или по поводу настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае не урегулирования сторонами возникших разногласий спор решается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. СВЕДЕНИЯ О СТОРОНАХ

Наймодатель: \_\_\_\_\_  
(подпись)

Наниматель: \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество полностью)

\_\_\_\_\_ (паспортные данные: серия, N, когда и кем выдан)

подпись \_\_\_\_\_