



АДМИНИСТРАЦИЯ ВАНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.12.2025 № 1422

р.п. Ванино

О муниципальном жилищном
фонде коммерческого
использования Ванинского
муниципального района
Хабаровского края

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 31.05.2019 г. № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Уставом Ванинского муниципального района Хабаровского края, решением Собрания депутатов Ванинского муниципального района от 27 декабря 2012 г. № 332 «О порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Ванинского муниципального района Хабаровского края», в целях упорядочения системы управления и повышения эффективности использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Ванинского муниципального района Хабаровского края, установления единого механизма предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда на возмездной основе, администрация Ванинского муниципального района Хабаровского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок принятия решения о включении (исключении) жилого помещения в (из) жилищный(-ого) фонд(-а) коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить Порядок принятия решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Ванинского

муниципального района Хабаровского края согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Утвердить Методику расчета платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

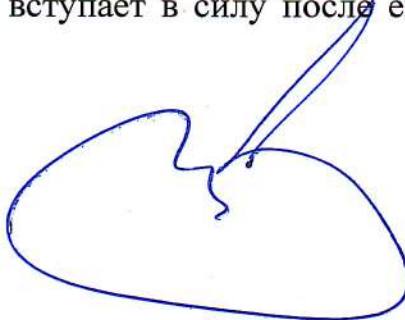
4. Утвердить форму договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

5. Настоящее постановление опубликовать на официальном сайте Ванинского муниципального района Хабаровского края в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (vaninoadm.khabkrai.ru).

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края по ЖКХ и строительству.

7. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава администрации района



А.М. Маслов

Порядок
принятия решения о включении (исключении) жилого помещения
в (из) жилищный(-ого) фонд(-а) коммерческого использования Ванинского
муниципального района Хабаровского края

1. Настоящий Порядок определяет процедуру принятия решения о включении (исключении) жилого помещения в (из) жилищный(-ого) фонд(-а) коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края.

2. Включение (исключение) жилого помещения в (из) жилищный(-ого) фонд(-а) коммерческого использования осуществляется комитетом по приватизации и управлению имуществом администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – Комитет).

3. Решение о включении (исключении) жилого помещения в (из) жилищный(-ого) фонд(-а) коммерческого использования принимает глава администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края на основании предложения Комитета, с учетом рекомендаций комиссии по жилищным вопросам администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края в течение 10 рабочих дней со дня представления Комитетом такого предложения.

4. Решение, принятое главой администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка, оформляется постановлением администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения.

5. Не допускается включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края, если оно занято по договору социального найма жилого помещения, договору найма жилищного фонда социального использования либо по договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда в порядке, предусмотренном разделами III, III.1, IV Жилищного кодекса Российской Федерации, а также если имеются обременения прав на это жилое помещение, включая права третьих лиц, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Исключение жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края осуществляется в следующих случаях:

1) принятие решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в собственность гражданину с последующим заключением договора купли-продажи жилого помещения

(квартиры, жилого дома) в соответствии с Порядком выкупа жилого помещения (жилого дома), находящегося в муниципальной собственности Ванинского муниципального района Хабаровского края, предоставленного по договору найма жилого помещения, утвержденным решением Собрания депутатов Ванинского муниципального района Хабаровского края от 30 мая 2025 г. № 200.

В случае, если по истечении не менее одного года с момента прекращения срока действия договора коммерческого найма в отношении жилого помещения – квартиры, расположенной в благоустроенном многоквартирном доме или жилого дома и отсутствии заявления о выкупе такого жилого помещения от нанимателя, с которым был заключен такой договор;

2) отсутствие потребности в предоставлении жилых помещений коммерческого использования.

7. Исключение жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края не допускается в период срока действия договора найма (аренды) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, заключенного в соответствии с настоящим Порядком.

8. При исключении жилого помещения – квартиры, расположенной в благоустроенном многоквартирном доме или жилого дома из жилищного фонда коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края в соответствии с подпунктом 4 пункта 6 настоящего Порядка, такое жилое помещение включается Комитетом в муниципальный жилищный фонд жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма, жилых помещений социального использования, в специализированный жилищный фонд Ванинского муниципального района Хабаровского края, или предоставляется гражданам во исполнение судебных решений.

Порядок
принятия решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда
коммерческого использования Ванинского муниципального района
Хабаровского края

1. Общие положения

1.1. Порядок принятия решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – Порядок) разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Ванинского муниципального района Хабаровского края, решением Собрания депутатов Ванинского муниципального района от 27 декабря 2012 г. № 332 «О порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Ванинского муниципального района Хабаровского края» в целях упорядочения системы управления и повышения эффективности использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Ванинского муниципального района Хабаровского края, установления единого механизма предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования и определяет условия предоставления гражданам на коммерческой основе жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Ванинского муниципального района Хабаровского края.

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования представляет собой совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – Ванинский муниципальный район), предоставляемых гражданам на условиях срочного возмездного пользования на основании договора найма.

1.3. Предоставление гражданам жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования допускается только после отнесения такого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

1.4. Органом, уполномоченным на предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края является администрация Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – администрация района).

Администрация района распоряжается муниципальным жилищным фондом коммерческого использования с учетом решения Собрания депутатов Ванинского муниципального района от 27 декабря 2012 г. № 332 «О порядке управления, владения, пользования и распоряжения имуществом,

находящимся в муниципальной собственности Ванинского муниципального района Хабаровского края».

Исполнителем, организующим и осуществляющим работы по приему документов и подготовке соответствующих решений по результатам их рассмотрения, является муниципальное бюджетное учреждение «Центр по содержанию муниципальных объектов» Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – МБУ «ЦСМО»).

1.5. Понятия и определения, используемые в настоящем Порядке, применяются в том же значении, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Хабаровского края, муниципальных правовых актах Ванинского муниципального района Хабаровского края в области жилищных отношений, также в целях настоящего Порядка используются следующие понятия:

- Наймодатель (Арендодатель) – МБУ «ЦСМО» в лице директора, действующего на основании Устава;

- Наниматель – лицо, являющееся гражданином Российской Федерации, проживающее на территории Ванинского муниципального района Хабаровского края, в случаях, установленных в подпунктах 1 – 4 пункт 2.1 настоящего Порядка.

Основным документом, регулирующим правоотношения Наймодателя с Нанимателем является договор коммерческого найма жилого помещения (далее – договор коммерческого найма), заключаемый в письменной форме, утвержденной постановлением администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края.

1.6. Предоставление жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма (договору аренды) не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма жилого помещения, договору найма жилищного фонда социального использования в порядке, предусмотренном разделами III, III.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и предоставляется гражданам для временного проживания на условиях возмездного пользования.

1.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма (договору аренды) не требует предварительного признания граждан малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

1.9. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования не подлежат обмену, отчуждению, в том числе приватизации, передаче в поднаем, в субаренду, переустройству или перепланировке в нарушение установленного порядка, а также переводу в нежилые помещения.

1.10. Жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования может быть предоставлено в собственность гражданину с последующим заключением договора купли-продажи жилого помещения (квартиры, жилого дома) в соответствии с Порядком выкупа жилого помещения (жилого дома), находящегося в муниципальной собственности

Ванинского муниципального района Хабаровского края, предоставленного по договору найма жилого помещения, утвержденным решением Собрания депутатов Ванинского муниципального района Хабаровского края от 30 мая 2025 г. № 200.

2. Основания для предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

2.1. По договорам коммерческого найма жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования могут быть предоставлены гражданам:

1) не являющимся собственниками жилых помещений, расположенных в населенных пунктах Ванинского муниципального района, нанимателями и/или членами семьи нанимателя по договорам социального найма и не обеспеченных жилыми помещениями по месту основной работы:

- работникам государственных учреждений, осуществляющим свою деятельность на территории Ванинского муниципального района, на период трудовых отношений;

- работникам учреждений здравоохранения, расположенных на территории Ванинского муниципального района, на период трудовых отношений;

- работникам ресурсоснабжающих предприятий жилищно-коммунального хозяйства городских и сельских поселений Ванинского муниципального района, осуществляющих деятельность, направленную на поддержание жизнеобеспечения населенных пунктов района, на период трудовых отношений;

- работникам некоммерческих организаций учредителями или соучредителями которых, является Ванинский муниципальный район.

2) проживающим на территории сельских поселений Ванинского муниципального района в жилых помещениях, принадлежащих на праве собственности, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

3) проживающим на территории сельских поселений Ванинского муниципального района Хабаровского края и находящимся в трудной жизненной ситуации, а также нуждающимся в специализированных видах медицинской помощи (пенсионеры по старости, инвалиды);

4) участникам специальной военной операции, членам их семей (супруга, супруг, дети, родители), не являющимся собственниками жилых помещений, расположенных в населенных пунктах Ванинского муниципального района, нанимателями по договорам социального найма и не обеспеченным жилыми помещениями по месту основной работы.

2.2. Площадь жилого помещения, предоставляемого гражданам по договору коммерческого найма, определяется по соглашению сторон и указывается в договоре.

2.3. При отсутствии принятых к учету заявлений граждан на получение

жилых помещений коммерческого использования комиссия по жилищным вопросам администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края (далее – жилищная комиссия) вправе принять решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в Ванинском муниципальном районе Хабаровского края работникам организаций, учредителем которых является Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, другим организациям, независимо от организационно-правовой формы (далее – коммерческим организациям).

3. Порядок подачи документов для предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма, граждане, лично или через уполномоченное ими лицо (далее – заявитель) обращается в МБУ «ЦСМО», расположенное по адресу: 682860, Хабаровский край, Ванинский район, пл. Мира, д. 1, каб. 208, часы приема: понедельник – пятница с 9.00 до 17.00 (перерыв на обед с 13.00 до 14.00), предоставив самостоятельно документы в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Порядка.

3.2. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в МБУ «ЦСМО» гражданами предоставляются следующие документы:

- заявление о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, составленное в свободной форме в письменном виде (далее – заявление);

- согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных» (приложению 1 к Договору);

- документы, удостоверяющие личность гражданина и членов его семьи;

- документы, подтверждающие отнесение к членам семьи заявителя в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (свидетельство о рождении ребенка, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение (вступившее в законную силу) о признании членом семьи и т.п.);

- документ о правах заявителя и лица(лиц), проживающего(-их) с заявителем, на имеющиеся у него(них) объекты недвижимости, имущество на всех членов семьи (о правах, зарегистрированных до 15.05.1998 г.) на территории Ванинского муниципального района Хабаровского края (запрашивается в Бюро технической инвентаризации – БТИ);

- ходатайство работодателя, с которым гражданин состоит в трудовых отношениях, о предоставлении гражданину жилого помещения (для категории граждан, указанных в подпункте 1 пункта 2.1 настоящего Порядка) с указанием информации об отсутствии служебного найма;

- документ о приеме на работу (для категории граждан, указанных

в подпункте 1 пункта 2.1 настоящего Порядка);

- трудовой договор (для категории граждан указанных в подпункте 1 пункта 2.1 настоящего Порядка);

- документы, подтверждающие непригодность жилого помещения (для категории граждан, указанных в подпункте 2 пункта 2.1 настоящего Положения);

- документы, подтверждающие нахождение в трудной жизненной ситуации (при наличии), необходимость в специализированных видах медицинской помощи (для категории граждан, указанных в подпункте 3 пункта 2.1 настоящего Порядка);

- документы, подтверждающие участие гражданина или члена семьи гражданина в специальной военной операции (для категории граждан, указанных в подпункте 4 пункта 2.1 настоящего Порядка);

- документ, подтверждающий полномочия на представление интересов заявителя, оформленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, в случае обращения уполномоченного заявителем лица, а также документ, удостоверяющий личность уполномоченного заявителем лица.

3.3. Гражданин, являющийся заявителем, (уполномоченное им лицо) вправе приложить к заявлению по собственной инициативе:

- документы, подтверждающие право пользования жилым помещением, занимаемым заявителем и членами его семьи, если право на такое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (запрашивается в филиале публично-правовой компании «Роскадастр» по Хабаровскому краю);

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества на всех членов семьи (запрашивается в филиале публично-правовой компании «Роскадастр» по Хабаровскому краю).

3.4. Если документы, приведенные в пункте 3.3 настоящего Порядка заявитель не представит по собственной инициативе, МБУ «ЦСМО» запрашивает их самостоятельно в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Непредставление данных документов заявителем не является основанием для принятия решения об отказе в предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

3.5. Документы, указанные в подпункте 1 пункта 3.2 (за исключением заявления, согласия на обработку персональных данных и ходатайства работодателя) и в подпункте 2 пункта 3.2 настоящего Порядка могут быть представлены в виде копий, заверенных в установленном порядке, или копий с одновременным представлением подлинников. Проверка копий документов на их соответствие оригиналам проводится во время приема данных документов работником МБУ «ЦСМО», принимающим документы, с проставлением отметки о сверке с оригиналом на соответствующей копии. Оригиналы возвращаются лицу, подающему заявление.

4. Порядок рассмотрения заявлений по предоставлению жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

4.1. Заявления о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования регистрируются МБУ «ЦСМО» в журнале регистрации не позднее следующего дня после его поступления с приложением всех необходимых документов.

4.2. Заявления граждан о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования рассматриваются жилищной комиссией не позднее 15 рабочих дней со дня регистрации, в порядке их очередности.

4.3. В результате рассмотрения заявления жилищная комиссия принимает решение о предоставлении (отказе в предоставлении) заявителю жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4.4. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования оформляется постановлением администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края при отсутствии оснований для отказа и является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

4.5. Подготовка постановления администрации района о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется работником МБУ «ЦСМО» в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения жилищной комиссией.

4.6. В течение 3 рабочих дней со дня оформления постановления администрации района в соответствии с пунктами 4.4, 4.5 настоящего Порядка заявитель оповещается о принятом решении и о сроках явки для подписания договора.

В данном уведомлении заявитель также извещается о том, что в случае неявки в установленный в уведомлении срок, постановление администрации района о предоставлении жилого помещения коммерческого использования будет признано недействительным в течение 5 рабочих дней с указанной даты явки по основаниям, предусмотренным пунктом 4.8 настоящего Порядка.

4.7. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования оформляется в произвольном порядке на бланке письма МБУ «ЦСМО», подписывается директором МБУ «ЦСМО», а в его отсутствие – лицом, исполняющим его обязанности и направляется заявителю способом и по адресу, указанными в заявлении, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения жилищной комиссией.

4.8. Общий срок рассмотрения заявления граждан о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и уведомления заявителя о результатах рассмотрения не должен превышать 30 рабочих дней со дня регистрации заявления.

4.9. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования являются:

- непредставление документов, а также предоставление не всех

документов, предусмотренных в пункте 3.2 настоящего Порядка, обязанность по предоставлению которых возложена на заявителя;

- несоответствие заявителя требованиям пункта 2.1 настоящего Порядка;
- отсутствие в муниципальном жилищном фонде свободных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования;
- несоответствие сведений, полученных в порядке межведомственного взаимодействия, сведениям, предоставленным заявителем;
- выявление в представленных документах сведений, не соответствующих действительности;
- неявка заявителя для заключения договора найма в срок, указанный в уведомлении.

4.10. Постановка на учет физических лиц с целью предоставления им жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в порядке очередности не осуществляется.

При отсутствии свободного жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заявителю направляется уведомление об отказе в его предоставлении.

5. Заключение, расторжение договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования

5.1. Основанием для заключения договора коммерческого найма является принятие постановления администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края о предоставлении гражданину жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма в соответствии с пунктами 4.4, 4.5 настоящего Порядка.

5.2. Договор коммерческого найма заключается в письменном виде по форме, которая утверждается постановлением администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края, в срок не позднее 10 рабочих дней со дня издания постановления администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края о предоставлении гражданину жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма.

5.3. В договоре найма указываются граждане, которые были указаны в постановлении администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края о предоставлении гражданину жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма.

5.4. Договор найма оформляется в двух экземплярах, один экземпляр договора выдается нанимателю в день его заключения, второй экземпляр хранится в МБУ «ЦСМО».

5.5. Договор найма заключается на срок, указанный в постановлении администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края о предоставлении гражданину жилого помещения

жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма, но не более чем на 5 (пять) лет.

5.6. Плата за пользование жилым помещением на основании договора коммерческого найма определяется в порядке, установленном муниципальным правовым актом администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края.

5.7. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору коммерческого найма, по истечении срока действия договора коммерческого найма при прочих равных условиях, при соблюдении условий, установленных в настоящем Порядке, имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора коммерческого найма на новый срок, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5.9 настоящего Порядка.

5.8. Заключение договора коммерческого найма на новый срок осуществляется в порядке, установленном разделом 4 настоящего Порядка.

5.9. Договор коммерческого найма расторгается по истечении срока, на который он был заключен, за исключением случая, предусмотренного пунктом 5.8 настоящего Порядка.

5.10. За 6 месяцев до истечения срока, на который был заключен договор коммерческого найма, Наниматель предупреждается об отказе от продления указанного договора в отношении жилого помещения предоставленного по договору коммерческого найма, в связи с решением не сдавать данное жилое помещение по договору коммерческого найма.

5.11. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в любое время по решению Нанимателя жилого помещения в соответствии с пунктом 1 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.12. Для расторжения договора коммерческого найма в соответствии с пунктом 5.10 настоящего Порядка Наниматель обращается лично в МБУ «ЦСМО» с письменным уведомлением о расторжении договора коммерческого найма, оформленным в свободной форме.

5.13. Указанное заявление рассматривается комиссией по жилищным вопросам администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края.

По результатам рассмотрения заявления секретарем комиссии по жилищным вопросам подготавливается проект постановления администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края и составляется соглашение о расторжении договора коммерческого найма по соглашению сторон.

5.14. Соглашение о расторжении договора коммерческого найма составляется в двух экземплярах, один экземпляр соглашения выдается Нанимателю, второй экземпляр хранится в МБУ «ЦСМО».

5.15. Приемка жилого помещения осуществляется в срок, согласованный сторонами в соответствии с пунктом 5.12 настоящего Порядка, по месту нахождения жилого помещения представителем МБУ «ЦСМО»

в присутствии Нанимателя жилого помещения (уполномоченного им лица). Замечания, имеющиеся у сторон, отражаются в акте приемки, составленном в простой письменной форме, подписываются присутствующими при приемке лицами. Ключи от жилого помещения передаются представителю МБУ «ЦСМО» в день составления акта.

5.16. Соглашение о расторжении договора коммерческого найма подписывается сторонами после приемки жилого помещения и устранения замечаний при их наличии.

5.17. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в соответствии с пунктами 2, 4, статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.18. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в соответствии с пунктом 3 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Методика расчета платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Ванинского муниципального района Хабаровского края

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика разработана с целью создания методической базы по расчету платы за наем жилых помещений коммерческого использования.

1.2. Величина платы за наем жилых помещений коммерческого использования устанавливается дифференцированно в зависимости от качества жилого помещения, его благоустройства и месторасположения, в т.ч. качества строительного материала жилого помещения, износа здания, типа строения, благоустройства жилого помещения.

2. Расчет платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Месячная плата за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования рассчитывается по следующей формуле:

$$N = (A_6 \times S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4) / 12, \text{ где}$$

A_6 – базовая ставка стоимости 1 кв.м в год, равная 0,3% от кадастровой стоимости 1 кв.м. жилого помещения;

S – общая площадь жилого помещения;

K_1 – коэффициент, учитывающий тип жилого помещения;

K_2 – коэффициент благоустройства жилого помещения;

K_3 – коэффициент зонирования;

K_4 – коэффициент, отражающий категорию Нанимателя.

2.2. Значения коэффициентов, применяемых для расчета платы за наем жилого помещения коммерческого использования:

Коэффициент ы	Потребительские свойства	Значение коэффициента
Показатели качества жилого помещения		
K ₁	Материал стен:	
	-кирпичные, каменные, монолитные, панельные, блочные	1
	-деревянные, смешанные, прочие материалы	0,8
Показатели благоустройства жилого помещения		
K ₂	Жилые помещения, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодными горячим водоснабжением, отоплением, газоснабжением и системой водоотведения)	1
	Жилые помещения, где отсутствует один из видов благоустройства	0,9

	Жилые помещения, где отсутствует два или более видов благоустройства	0,8
Показатели месторасположения		
К ₃	р.п. Ванино	1
	Иные населенные пункты	0,8
Категория граждан		
К ₄	Граждане - работники, состоящие в трудовых отношениях с бюджетными организациями всех уровней и муниципальными предприятиями, семьи участников СВО	0,5
	Иные граждане	1

3. Расчет платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, построенного в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий»

3.1. В соответствии с п. 17 Положения о предоставлении субсидий на оказание финансовой поддержки при исполнении расходных обязательств муниципальных образований по строительству (приобретению) жилья на сельских территориях, территориях опорных населенных пунктов и прилегающих территориях, предоставляемого гражданам Российской Федерации, проживающим на сельских территориях, территориях опорных населенных пунктов и прилегающих территориях, по договору найма жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 31.05.2019 № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», месячная плата за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, построенного в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» рассчитывается по следующей формуле:

$$H = (S \times K_1 \times 0,15\%), \text{ где}$$

S – общая площадь жилого помещения;

K₁ – минимальный размер оплаты труда, установленный в соответствии со статьей 133 Трудового кодекса Российской Федерации.

ДОГОВОР №
найма жилого помещения (жилого дома) муниципального жилищного фонда
коммерческого использования

(место составления)

« ____ » _____ 20 ____ г.
(дата, месяц, год)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления либо иного
управомоченного собственником лица) действующий от имени собственника
жилого помещения (указать собственника: Российская Федерация, субъект
Российской Федерации, муниципальное образование) на основании
(наименование уполномочивающего документа) от « ____ » _____
202 ____ г. № ____, именуемый Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка)
в дальнейшем (фамилия, имя, отчество) именуемый
в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения
о предоставлении жилого помещения от « ____ » 202 ____ г. № заключили
настоящий договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное
владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся
в (государственной, муниципальной — нужно указать) собственности,
состоящее из ____ комнат(ы) в квартире (доме) общей площадью кв. метров,
в том числе жилой ____ кв. метров, по адресу: дом № ____, корпус № ____,
квартира № ____, для проживания в нем.

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения,
его технического состояния, а также санитарно-технического и иного
оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого
помещения.

3. Жилое помещение

предоставляется _____

(основание предоставления)

4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие
члены семьи:

- 1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
3) _____
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

5. Жилое помещение предоставляется сроком на _____.

II. Права и обязанности сторон

6. Наймодатель обязан:

6.1. Передать Нанимателю в десятидневный срок после подписания договора свободное от прав третьих лиц жилое помещение, указанное в пункте 1 раздела I настоящего договора, в состоянии, пригодном для проживания.

6.2. Не препятствовать Нанимателю в пользовании жилым помещением.

6.3. Не менее, чем за месяц уведомить Нанимателя о необходимости освобождения жилого помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с планом капитального ремонта.

7. Наймодатель вправе:

7.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги.

7.2. Требовать от Нанимателя проведения текущего ремонта занимаемого жилого помещения.

7.3. В порядке и в случаях, установленных настоящим договором, требовать расторжения договора коммерческого найма.

7.4. При прекращении договора требовать возврата жилого помещения.

7.5. Если Наниматель не возвратил занимаемое жилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать внесения платы за коммерческий наем и коммунальные услуги за все время просрочки.

7.6. Предупреждать Нанимателя и принимать меры, в рамках действующего законодательства Российской Федерации, по устранению допущенных Нанимателем и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей.

7.7. Запретить сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

7.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

8. Наниматель обязан:

8.1. Использовать жилое помещение, указанное в пункте 1 настоящего договора, по назначению, т.е. только для личного проживания.

8.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества.

8.3. Не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения, указанного в пункте 1 раздела I настоящего договора, без согласия Наймодателя.

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

8.5. При освобождении жилого помещения провести сверку платежей с Наймодателем, сдать жилое помещение Наймодателю по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, предусмотренным настоящим договором.

8.6. Вносить платежи за содержание и обслуживание жилья, за коммунальные услуги, плату за коммерческий наем жилого помещения.

8.7. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, содержания жилого дома и придомовой территории.

8.8. В течение 10 дней с даты расторжения настоящего договора снять себя и членов семьи с регистрационного учета по месту предоставленного жилого помещения, указанного в пункте 1 настоящего договора.

9. Наниматель имеет право:

9.1. Требовать от Наймодателя предоставления жилого помещения, указанного в пункте 1 настоящего договора.

9.2. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи.

9.3. С согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением Наймодателя за один месяц.

9.4. На регистрацию по месту жительства (пребывания), в том числе членов семьи, указанных в настоящем Договоре.

III. Размер платы за пользование жилым домом, расчеты по договору

10. За содержание и обслуживание жилого помещения, указанного в пункте 1 настоящего договора, за коммунальные услуги Наниматель ежемесячно вносит плату по утвержденным тарифам.

11. За пользование указанным в пункте 1 настоящего договора жилым помещением Наниматель перечисляет плату в сумме из расчета тарифа, утвержденного постановлением администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края, за коммерческий наем жилого помещения ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

12. Плата за наем жилого дома устанавливается в размере не более 0,15 процента минимального размера оплаты труда, установленного

в соответствии со статьей 133 Трудового кодекса Российской Федерации, за 1 кв. метр.

13. Плата за коммерческий наем вносится Наймодателем независимо от факта пользования жилым помещением.

14. Размер платы может быть изменен в одностороннем порядке Наймодателем, но не чаще одного раза в год.

IV. Ответственность сторон

15. За несвоевременное и (или) не полностью внесенную плату за коммерческий наем Наниматель обязан уплатить Наймодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена, начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

16. Уплата пени, установленной настоящим договором, не освобождает Нанимателя от исполнения его обязательств по договору.

17. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией, в соответствии с действующим законодательством, Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

18. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих вместе с ним, которые нарушают условия настоящего договора.

19. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

V. Порядок и последствия расторжения договора

20. Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в пункте 5 раздела I настоящего договора.

21. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

22. Настоящий договор прекращается в связи с прекращением трудовых отношений с учреждением Ванинского муниципального района Хабаровского края.

23. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

23.1. При использовании Нанимателем жилого помещения (в целом или его части) не по назначению.

23.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и законные интересы соседей.

23.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пункте 11 договора, в течение шести месяцев подряд.

24. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

25. В случае расторжения настоящего договора Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения без предоставления другого жилья.

VI. Особые условия

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

27. Все споры и разногласия, возникшие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

28. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

29. Договор вступает в силу с даты подписания. В части взаимозачетов, договор действует до полного их выполнения.

30. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

31. В случае прекращения трудовых отношений с учреждением Ванинского муниципального района Хабаровского края до истечения срока действия настоящего договора, Наниматель обязан сообщить Наймодателю в течение 10 дней в письменной форме с даты прекращения трудовых отношений и освободить жилое помещение, указанное в пункте 1 настоящего договора в течение одного месяца с даты прекращения трудовых отношений.

VII. Приобретение жилого помещения в собственность Нанимателя

32. В случае предоставления гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в рамках реализации на территории Ванинского муниципального района Хабаровского края государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», гражданин имеет право на приобретение указанного жилого помещения в свою собственность.

33. Право на приобретение жилого помещения в собственность гражданина, предусмотренное пунктом 32 настоящего договора, наступает по истечении 10 (десяти) лет работы в учреждении Ванинского муниципального района Хабаровского края по трудовому договору, по цене равной 1 (одному) проценту расчетной стоимости строительства жилья (далее – выкупная цена жилья), в соответствии с Порядком выкупа жилого помещения (жилого дома), утвержденным решением Собрания депутатов Ванинского муниципального района Хабаровского края от 30 мая 2025 г. № 200 «О Порядке выкупа жилого помещения (жилого дома), находящегося в муниципальной собственности Ванинского муниципального района Хабаровского края, предоставленного по договору найма жилого помещения».

34. В случае расторжения трудового договора с учреждением Ванинского муниципального района Хабаровского края ранее, чем через 10 (десять) лет, Наниматель лишается права приобрести жилое помещение, указанное в пункте 1 настоящего Договора, в свою собственность по выкупной цене жилья.

35. Наниматель жилого помещения вправе требовать, в том числе в судебном порядке, от Наймодателя возврата средств, внесенных им в счет уплаты средств в размере выкупной цены жилья, в случае расторжения трудового договора с учреждением Ванинского муниципального района Хабаровского края ранее, чем через 10 (десять) лет.

36. Порядок выкупа жилого помещения устанавливается нормативно-правовыми актами администрации Ванинского муниципального района Хабаровского края.

VIII. Адреса и подписи сторон

Наймодатель:

Наниматель:

(подпись)

Приложение № 1
к договору найма жилого
помещения муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования Ванинского
муниципального района
Хабаровского края

Утверждено
постановлением администрации
Ванинского муниципального
района Хабаровского края
от 30.12.2025 № 1422

Заявление
о согласии на обработку персональных данных

В соответствии с требованиями частей 3, 5 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», части 4 статьи 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»

Я, _____,
(Ф.И.О., последнее - при наличии)
проживающий по адресу: _____

Паспорт № _____ серия _____ выдан _____

(когда и кем выдан)

подтверждаю свое согласие на обработку моих персональных данных в целях получения муниципальной услуги.

К персональным данным, на обработку которых дается мое согласие, относятся:

- фамилия, имя, отчество (при наличии);
- паспортные данные (серия, номер, когда и кем выдан);
- адрес по месту регистрации и по месту проживания;
- сведения, содержащие информацию о номере домашнего телефона, мобильного телефона, личной электронной почте;
- размещение в общедоступных источниках сведений о заявителе, если таковое предусмотрено Административным регламентом, постановлением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации.

Предоставляю право запрашивать и получать документы и информацию, необходимые для предоставления муниципальных услуг, с целью получения сведений и документов, находящихся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным

органам или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных и муниципальных услуг, а также осуществлять передачу комплектов документов в органы, предоставляющие государственные (муниципальные) услуги.

В процессе оказания муниципальной услуги предоставляю право получать и передавать мои персональные данные, содержащие сведения, указанные выше, в ресурсоснабжающие организации, управляющие компании, обслуживающие организации, а также в организации, осуществляющие сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Специалист вправе обрабатывать мои персональные данные как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Я подтверждаю, что мне известно о праве отозвать свое согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть подан мной в адрес Специалиста. В случае моего отзыва согласия на обработку персональных данных Специалист вправе продолжить обработку персональных данных без моего согласия при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

« ____ » _____ 20 ____ г.

(подпись, расшифровка подписи)

Приложение № 2
к договору найма жилого
помещения муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования Ванинского
муниципального района
Хабаровского края

Утверждено
постановлением администрации
Ванинского муниципального
района Хабаровского края
от 30.12.2025 № 1422

ФОРМА АКТА
ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

_____ « ____ » _____ 20__ г.

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления либо иного управомоченного собственником лица) действующий от имени собственника жилого помещения (указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование) на основании (наименование уполномочивающего документа) от « ____ » _____ 202__ г. № ____, именуемый Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) в дальнейшем (фамилия, имя, отчество) именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от « ____ » 202__ г. № ____, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Наймодатель в соответствии с договором найма жилого помещения коммерческого использования № ____ от « ____ » _____ 20__ г. Передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, расположенное по адресу: _____, _____, улица _____, дом № ____, квартира № ____, состоящее из ____ комнат, общей площадью ____ кв. м. для пользования в целях проживания.

Помещение оборудовано: центральным водопроводом _____, центральной канализацией _____, центральным отоплением _____, центральным горячим водоснабжением _____, электроснабжением, газом _____.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств жилого помещения Наниматель не имеет.

Наймодатель:

Наниматель:

Приложение № 3
к договору найма жилого
помещения муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования Ванинского
муниципального района
Хабаровского края

Утверждено
постановлением администрации
Ванинского муниципального
района Хабаровского края
от 30.12.2025 № 1422

ФОРМА АКТА
ВОЗВРАТА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

_____ « ____ » _____ 20__ г.

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления либо иного управомоченного собственником лица) действующий от имени собственника жилого помещения (указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование) на основании (наименование уполномочивающего документа) от « ____ » _____ 202__ г. № ____, именуемый Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) в дальнейшем (фамилия, имя, отчество) именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от « ____ » 202__ г. № ____, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Наниматель в соответствии с договором найма жилого помещения коммерческого использования № ____ от « ____ » _____ 20__ г. возвращает, а Наймодатель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, расположенное по адресу: _____, _____, улица _____, дом № ____, квартира № ____, состоящее из ____ комнат, общей площадью ____ кв. м.

Помещение оборудовано: центральным водопроводом _____, центральной канализацией _____, центральным отоплением _____, центральным горячим водоснабжением _____, электроснабжением, газом _____.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств возвращаемого жилого помещения Наймодатель не имеет.

Наймодатель:

Наниматель:
