

Российская Федерация

Иркутская область

Тайшетский муниципальный округ Иркутской области
**АДМИНИСТРАЦИЯ ТАЙШЕТСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16 июля 2026 года

№ 1224

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда гражданам по договорам коммерческого найма

В соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы Тайшетского муниципального округа Иркутской области от 22 сентября 2025 года № 10 «Об утверждении Положения о порядке правопреемства органов местного самоуправления Тайшетского муниципального округа Иркутской области», статьями 15, 21, 36 Устава Тайшетского муниципального округа Иркутской области, Администрация Тайшетского муниципального округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда гражданам по договорам коммерческого найма согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Утвердить типовый договор коммерческого найма жилого помещения согласно приложению к настоящему постановлению.
3. Утвердить форму акта приема-передачи жилого помещения согласно приложению к настоящему постановлению.
4. Заместителю управляющего делами – начальнику организационного отдела Управления делами Администрации Тайшетского муниципального округа Бурмакиной Н.Н. опубликовать настоящее постановление в Бюллетене нормативных правовых актов Тайшетского муниципального округа «Официальная среда», разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации Тайшетского муниципального округа и сетевом издании «Портал правовой информации Администрации Тайшетского муниципального округа» (<http://npa-tr.ru>).

Мэр Тайшетского
муниципального округа



А.С. Кузин

Положение
о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда
гражданам по договорам коммерческого найма

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с требованиями главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом Российской Федерации, устанавливает единые условия и порядок предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Тайшетский муниципальный округ Иркутской области», гражданам по договорам коммерческого найма.

2. Настоящее положение не распространяется на договоры найма специализированных жилых помещений.

3. Использование жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

4. Жилой фонд коммерческого использования формируется в целях обеспечения жильем на возмездной основе дееспособных граждан Российской Федерации, зарегистрированных на территории Российской Федерации в установленном порядке.

5. Преимущественное право на предоставление жилых помещений на условиях коммерческого найма, имеют граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, муниципальные служащие, работники бюджетной сферы, медицинские и педагогические работники, осуществляющие свою профессиональную деятельность в муниципальных и государственных медицинских и образовательных учреждениях, сотрудники силовых ведомств, обслуживающих поселения Тайшетского муниципального округа (далее – лица, имеющие преимущественное право).

6. Предоставление гражданам жилого помещения на условиях договора коммерческого найма не является основанием для исключения их из очереди нуждающихся в получении жилья на условиях социального найма.

7. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда.

8. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, заключаемый в письменной форме.

9. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) и отвечающее санитарным и техническим нормам.

10. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от обязательств третьих лиц.

11. Решения об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также о переводе жилого помещения жилого фонда коммерческого использования в жилой фонд другого вида осуществляются на основании

постановления Администрации Тайшетского муниципального округа с учетом решения жилищной комиссии при Администрации Тайшетского муниципального округа.

12. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются при наличии таких помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

Глава 2. Основные условия и порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

14. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения от имени муниципального образования «Тайшетский муниципальный округ Иркутской области» выступает муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа» (далее – Управление).

15. По договору коммерческого найма жилого помещения норма предоставления и учетная норма жилого помещения не имеют значения.

16. Обязательным условием реализации преимущественного права является наличие соответствующего ходатайства органа, учреждения или предприятия, в котором работает или проходит службу гражданин (далее - ходатайство), из числа указанных в пункте 5. настоящего Положения

17. Для рассмотрения вопроса предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданам необходимо представить в Управление следующие документы:

- заявление о заключении договора коммерческого найма по установленной форме (Приложение);

- копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий), для несовершеннолетних членов семьи - свидетельство о рождении и документы, подтверждающие наличие у них гражданства Российской Федерации (копии представляются с подлинниками для сверки);

- копии документов, подтверждающих родство заявителя и членов его семьи (копия свидетельства о заключении брака, при наличии ребенка (детей) копия свидетельства о рождении);

- письменное согласие на обработку персональных данных гражданина и членов его семьи;

- справку с места работы либо заверенную работодателем копию трудовой книжки (для лиц, имеющих преимущественное право);

- справку с места постоянной регистрации;

- документы на каждого члена семьи, подтверждающие наличие или отсутствие жилых помещений (на праве собственности, по договорам найма, социального найма) на территории муниципального образования «Тайшетский муниципальный округ Иркутской области».

- ходатайство организации, заинтересованной в привлечении специалиста, либо в которой специалист работает.

- Другие, необходимые документы, которые заявитель считает необходимым приложить к заявлению.

18. Заявление о предоставлении жилого помещения заявителю по договору коммерческого найма рассматривается Управлением жилищно-коммунального хозяйства

администрации Тайшетского муниципального округа в течении 30 дней с даты подачи заявления.

19. По результатам рассмотрения заявления Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа принимает одно из следующих решений:

предоставить гражданину жилое помещение по договору коммерческого найма;

предоставить гражданину жилое помещение по договору коммерческого найма в порядке реализации преимущественного права (для лиц, имеющих преимущественное право);

отказать в предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма.

20. При принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (в том числе в порядке реализации преимущественного права) Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа издается распоряжение, в случае отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма заявителю направляется уведомление (отказ).

21. Решение о предоставлении жилых помещений по договорам коммерческого найма осуществляется на основании распоряжения Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа. Распоряжение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

22. Основанием для вселения в жилое помещение являются одновременно заключенный сторонами договор коммерческого найма и подписанный обеими сторонами договора акт приема-передачи жилого помещения. Форма договора коммерческого найма и форма акта приема-передачи жилого помещения утверждаются постановлением Администрации Тайшетского муниципального округа.

23. О принятом решении заявитель информируется любым доступным способом.

24. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) заявителем не позднее 10 рабочих дней, с даты уведомления заявителя о принятом решении.

В случае пропуска без уважительных причин (болезнь, командировка и т.д.) заявителем 10-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения, распоряжение Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа о предоставлении заявителю жилого помещения может быть отменено.

25. Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пять лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

26. Договор коммерческого найма может заключаться на срок до одного года (краткосрочный наем).

27. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора коммерческого найма Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

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

29. При возобновлении найма жилья на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Отказ одной из сторон от внесения изменений во вновь заключаемый договор коммерческого найма влечет прекращение договора. По

прекращении договора коммерческого найма Наниматель обязан возвратить жилое помещение в надлежащем состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

30. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения (переезд на новое место жительства) договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Отказ Наймодателя в замене Нанимателя в такой ситуации не допускается.

31. При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма в соответствии с частью 2 статьи 686 Гражданского кодекса Российской Федерации.

32. Договор коммерческого найма сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя до 6 месяцев. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, прочие платежи.

Глава 3. Права и обязанности Нанимателя

33. В договоре коммерческого найма должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать совместно с ним. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

34. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма.

35. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма, которые нарушают условия договора коммерческого найма.

36. Граждане, постоянно проживающие вместе с Нанимателем, могут, известив Наймодателя, заключить с Нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с Нанимателем солидарную ответственность перед Наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

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

38. При согласовании условий договора Наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

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

40. Наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

41. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

42. Наниматель без письменного разрешения Наймодателя не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения; сдавать жилое помещение в поднаем; допускать проживания в жилом помещении временных жильцов.

43. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма, и

обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

44. При прекращении действия договора коммерческого найма по любому основанию (в том числе в связи с истечением срока его действия, досрочным расторжением, признанием недействительным или незаключенным) Наниматель обязан в течение тридцати календарных дней со дня прекращения договора освободить жилое помещение и передать его Наймодателю со всеми неотделимыми улучшениями по акту приема-передачи, погасить задолженность по всем своим обязательствам, вытекающим из договора коммерческого найма и пользования жилым помещением.

45. В договоре коммерческого найма должно быть указано, что размер платы за коммерческий наем корректируется в случае внесения изменений в настоящее Положение либо в случае принятия иного муниципального нормативного правового акта, устанавливающего либо изменяющего порядок или условия определения размера платы за коммерческий наем. Такое изменение в отношениях между Наймодателем и Нанимателем происходит с момента вступления в законную силу соответствующего правового акта и не требует внесения изменений в договор коммерческого найма.

46. Наниматель имеет иные права и обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором коммерческого найма.

Глава 4. Права и обязанности Наймодателя

47. Наймодатель обязан предоставить Нанимателю свободное жилое помещение, соответствующее условиям коммерческого найма и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

48. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

49. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

50. Наймодатель вправе изменять плату за коммерческий наем жилого помещения, о чем письменно уведомляет Нанимателя в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

51. Наймодатель имеет иные права и обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором коммерческого найма.

52. Если после окончания срока действия договора коммерческого найма Наниматель не возвратил жилое помещение Наймодателю либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за все время просрочки.

53. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма определяются настоящим Положением и договором коммерческого найма.

Глава 5. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма

54. Наниматель обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные действующими нормативными актами и договором коммерческого найма.

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

плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий найм);

плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

плату за коммунальные услуги.

56. Размер платы за коммерческий наем жилого помещения рассчитывается по формуле:

$ПП = СН \times Сож$, где:

ПП - размер платы за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем), рублей в месяц;

СН - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору социального найма, рассчитанный согласно Положению о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Тайшетского муниципального округа Иркутской области, утвержденному постановлением Администрации Тайшетского муниципального округа от 4 мая 2026 года № 659, за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

Сож - общая жилая площадь жилого помещения, кв. м.

57. Размер платы за коммерческий наем корректируется в случае внесения изменений в настоящее Положение либо в случае принятия иного муниципального нормативного правового акта, устанавливающего либо изменяющего порядок или условия определения размера платы за коммерческий наем. Такое изменение происходит с момента вступления в законную силу соответствующего правового акта и не требует внесения изменений в заключенный договор коммерческого найма.

58. Изменение размера платы за коммерческий наем в остальных случаях возможно по соглашению сторон, которое оформляется в виде дополнительного соглашения к договору коммерческого найма.

59. Сроки и порядок внесения платы за коммерческий наем, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении размера платы за пользование жилым помещением (платы за коммерческий наем) определяются договором коммерческого найма.

60. Все виды льгот на плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) на Нанимателей по договору коммерческого найма не распространяются.

61. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с разделом VII Жилищного кодекса Российской Федерации.

62. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором коммерческого найма.

Глава 6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

63. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

64. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

Наймодатель обязан письменно не позднее чем за 3 месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока

его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в наем в течение не менее года.

65. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;
если Наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае не внесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

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

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

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

66. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока действия договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Начальник Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации
Тайшетского муниципального округа



Е. В. Пуляров

Приложение
к Положению о порядке предоставления
жилых помещений муниципального жилищного
фонда гражданам по договорам коммерческого найма

Начальнику Управления жилищно-
коммунального хозяйства администрации
Тайшетского муниципального округа

от гр. _____

(ф.и.о. полностью)

адрес регистрации: _____

Паспорт _____ № _____

Выдан _____

телефон: _____

Заявление о заключении договора коммерческого найма

Я, _____
(Ф.И.О. заявителя)

в лице _____
(указываются Ф.И.О. законного представителя, документ, подтверждающий полномочия)

Проживающий(ая) по адресу: _____
(адрес регистрации по месту жительства)

прошу предоставить мне и членам моей семьи на условиях коммерческого найма
недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности:

(указываются наименование, адрес, площадь и иные характеристики имущества)

на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

Основания для предоставления недвижимого имущества, находящегося в
муниципальной собственности, на условиях коммерческого найма:

(указываются основания, например, признание нуждающимся в улучшении жилищных условий,
нахождение на муниципальной службе, трудная жизненная ситуация и т.д.)

Опись документов (приложение к настоящему заявлению) прилагается.

«__» _____ 20__ г. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

Приложение
к заявлению о заключении договора коммерческого найма

Опись документов

№ п/п	Наименование предоставляемого документа	Количество экземпляров	Количество листов
1.	Заявление о заключении договора коммерческого найма		
2.	Копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий), для несовершеннолетних членов семьи - свидетельство о рождении и документы, подтверждающие наличие у них гражданства Российской Федерации (копии представляются с подлинниками для сверки)		
3.	Копии документов, подтверждающих родство заявителя и членов его семьи (копия свидетельства о заключении брака, при наличии ребенка (детей) - копия свидетельства о рождении)		
4.	Письменное согласие на обработку персональных данных гражданина и членов его семьи		
5.	Справку с места работы либо заверенную работодателем копию трудовой книжки (для лиц, имеющих преимущественное право)		
6.	Справку с места постоянной регистрации по месту жительства		
7.	Документы на каждого члена семьи, подтверждающие наличие или отсутствие жилых помещений (на праве собственности, по договорам найма, социального найма) на территории Тайшетского муниципального округа		
8.	Ходатайство организации, заинтересованной в привлечении специалиста, либо в которой специалист работает		
9.	Другие, необходимые документы, которые заявитель считает необходимым приложить к заявлению		

Документы сдал:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Документы принял:

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

ФОРМА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Тайшет

«__» _____ 20__ г.

Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа», именуемое в дальнейшем «Наймодатель» в лице начальника Управления _____ действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с распоряжением Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа от «__» _____ 20__ г. № _____, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во временное владение и пользование находящееся в муниципальной собственности жилое помещение _____ (квартиру/жилой дом/часть квартиры или жилого дома), состоящую из _____ комнат (если применимо), общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв.м, кадастровый номер _____ (при наличии), _____ (иные характеристики жилого помещения), расположенного по адресу: _____ (далее - Жилое помещение), для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать Жилое помещение в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по настоящему Договору.

Жилое помещение оборудовано: (водопроводом/горячим и холодным водоснабжением/ канализацией/отоплением/электроосвещением/газом/конфорочной электрической, газовой) плитой/ иное). Иные характеристики Жилого помещения, его техническое состояние, а также санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, указаны в техническом паспорте Жилого помещения (если применимо).

Для части квартиры или жилого дома: местоположение, площадь и границы Жилого помещения выделены цветом _____ (на поэтажном плане/в техническом паспорте/иное) (приложение № _____ к настоящему Договору). Кадастровый номер земельного участка, занятого жилым домом _____ (если применимо).

2. Жилое помещение принадлежит на праве собственности муниципальному образованию «Тайшетский муниципальный округ Иркутской области» что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "____" _____ г. № _____.

3. Вместе с Нанимателем в Жилом помещении по настоящему Договору будут проживать следующие члены его семьи:

4. Наниматель и постоянно проживающие с ним члены его семьи вправе временно зарегистрироваться по месту пребывания в Жилое помещение на срок действия настоящего Договора.

5. В случае заключения Договора на срок 1 год и более граждане, указанные в пункте 1.3 настоящего Договора могут, известив Наймодателя, заключить с Нанимателем Договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в Жилом помещении, несут совместно с Нанимателем солидарную ответственность перед Наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

2. Состав, размер и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

6. Плата за Жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

6.1. Плату за пользование Жилым помещением (плату за коммерческий наем).

6.2. Плату за содержание Жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за _____ (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение)).

Размер платы за коммерческий наем жилого помещения рассчитывается по формуле:

$ПП = СН \times Сож$, где:

ПП - размер платы за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем), рублей в месяц;

СН - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору социального найма, рассчитанный согласно Положению о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Тайшетского муниципального округа Иркутской области, утвержденному постановлением Администрации Тайшетского муниципального округа от 4 мая 2026 года № 659, за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

Сож - общая жилая площадь жилого помещения, кв. м.

Размер платы за коммерческий наем корректируется в случае внесения изменений в о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Тайшетского муниципального округа Иркутской области (утвержденному постановлением Администрации Тайшетского муниципального округа от 4 мая 2026 года № 659) либо в случае принятия иного муниципального нормативного правового акта, устанавливающего либо изменяющего порядок или условия определения размера платы за коммерческий наем. Такое изменение происходит с момента вступления в законную силу соответствующего правового акта и не требует внесения изменений в настоящий Договор.

Наймодатель направляет Нанимателю соответствующее уведомление об изменении размера платы за коммерческий наем. После получения такого уведомления Наниматель самостоятельно осуществляет перерасчет платы за коммерческий наем. Изменение размера платы за коммерческий наем в остальных случаях возможно по соглашению Сторон, которое оформляется в виде дополнительного соглашения к Договору коммерческого найма.

7. Наниматель вносит Наймодателю плату за коммерческий наем ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств по реквизитам Наймодателя.

8. Наниматель вносит плату за содержание Жилого помещения и коммунальные услуги ежемесячно на счет управляющей организации и/или организации - поставщика коммунальных ресурсов в сроки, установленные такими организациями. Размер платы за содержание Жилого помещения и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

9. Плата за Жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем ежемесячно независимо от факта пользования Жилым помещением.

3. Обязанности Сторон

10. Наймодатель обязан:

10.1. Передать Нанимателю Жилое помещение, свободное от прав третьих лиц, по акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.

10.2. Производить капитальный ремонт Жилого помещения и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное Жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

10.3. В случае заключения Договора на срок 1 год и более не позднее чем за три месяца до истечения срока настоящего Договора предложить Нанимателю заключить Договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления Договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года Жилое помещение внаем.

11. Наниматель обязан:

11.1. Использовать Жилое помещение только для проживания.

11.2. Поддерживать Жилое помещение и находящееся в нем санитарно-техническое и иное оборудование в исправном состоянии, 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.

11.3. Содержать в чистоте и порядке Жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

11.4. Не производить перепланировок и переоборудования Жилого помещения.

11.5. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Жилого помещения, в том числе осуществлять побелку, окраску и оклейку стен, потолков, окраску полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения).

11.6. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Жилое помещение для осмотра его технического состояния и ремонта.

11.7. Своевременно и в полном объеме вносить плату за Жилое помещение и коммунальные услуги.

11.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, а также соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме (при найме Жилого помещения в многоквартирном доме).

11.9. При прекращении действия настоящего Договора по любому основанию (в том числе в связи с истечением срока его действия, досрочным расторжением, признанием недействительным или незаключенным) в течение тридцати календарных дней со дня прекращения настоящего Договора освободить Жилое помещение и передать его Наймодателю со всеми неотделимыми улучшениями по акту приема-передачи, погасить задолженность по всем своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора и пользования Жилым помещением, а также оплатить стоимость произведенного текущего ремонта Жилого помещения или произвести его за свой счет.

12. Произведенные Нанимателем с письменного согласия Наймодателя улучшения Жилого помещения возмещению не подлежат.

13. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в Жилое помещение лиц, не указанных в настоящем Договоре.

4. Ответственность Сторон

14. В случае несвоевременного и/или неполного внесения Нанимателем платы за коммерческий наем Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 1/300 ключевой ставки Банка России от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за датой платежа.

15. В случае несвоевременного и/или неполного внесения Нанимателем платы за содержание Жилого помещения и коммунальные услуги Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

16. Оплата неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

17. В случае выявления фактов нарушения Нанимателем либо гражданами, совместно проживающими с Нанимателем в Жилом помещении, Наймодатель направляет Нанимателю предупреждение о необходимости соблюдения условий настоящего Договора с указанием срока устранения нарушений.

18. При нарушении установленных действующим законодательством Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие убытки в установленном законом порядке.

19. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

20. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, при недостижении согласия спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Наймодателя.

5. Срок действия Договора

21. Настоящий Договор заключен с момента его подписания Сторонами по _____ (дата либо период, не более 5 лет со дня заключения и не более чем на период трудовых отношений, если они носят срочный характер).

22. По истечении указанного срока Наниматель имеет преимущественное право на заключение настоящего Договора на новый срок.

23. Наниматель обязан зарегистрировать ограничение (обременение) права собственности на Жилое помещение, возникающее на основании настоящего Договора, в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации несет Наниматель.

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

25. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из Жилого помещения (переезд на новое место жительства) настоящий Договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в настоящем Договоре, по общему согласию между ними.

26. При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в настоящем Договоре в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в Жилом помещении, становятся сонанимателями по настоящему Договору.

27. Настоящий Договор сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за Жилое помещение и коммунальные услуги, прочие платежи.

6. Расторжение Договора

28. Наниматель вправе с согласия постоянно проживающих с ним членов его семьи в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймодателя за 3 (три) месяца.

29. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

не внесения Нанимателем платежей, указанных в настоящем Договоре, в течение шести месяцев, а при найме на срок до одного года - в случае не внесения таких платежей более двух сроков подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа.

разрушения или порчи Нанимателем Жилого помещения или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

использования Жилого помещения не по назначению или систематического нарушения прав и интересов соседей после предупреждения Наймодателя о необходимости устранения нарушения.

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

если Жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

7. Особые условия

31. Риск случайной гибели или случайного повреждения Жилого помещения лежит на Наймодателе.

8. Прочие условия

32. Все изменения, дополнения к настоящему Договору (за исключением изменений, указанных в пункте 6.3 настоящего Договора) заключаются в письменной форме дополнительными соглашениями, которые вступают в силу с момента их подписания Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

33. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

34. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах на _____ листах по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для регистрирующего органа (при необходимости).

9. Адреса и подписи Сторон

Наймодатель:

Муниципальное казенное учреждение
«Управление жилищно-коммунального
хозяйства администрации Тайшетского
муниципального округа»

Юридический адрес: Иркутская область, г. Тайшет, ул. Свободы, д. 4, помещение 4Н

ИНН 3816038607, ОГРН 1253800020792

Электронная почта: ZKX.ZKX@MAIL.RU

Телефон: 8 (39563) 2-04-27

Начальник Управления

_____/_____

М.П.

Наниматель:

(Ф.И.О.)

Адрес

регистрации: _____

_____/_____/_____

С условиями Договора ознакомлены:

Граждане, проживающие постоянно с Нанимателем (члены семьи Нанимателя):

1. _____ (Ф.И.О., подпись)
2. _____ (Ф.И.О., подпись)
3. _____ (Ф.И.О., подпись)
4. _____ (Ф.И.О., подпись)

Начальник Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа



Е.В. Пуляров

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ФОРМА)

г. Тайшет

«__» _____ 20__ г.

Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации Тайшетского муниципального округа», именуемое в дальнейшем «Наймодатель» в лице начальника Управления _____ действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании договора коммерческого найма жилого помещения от "___" _____ 20__ г. (далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение: _____ (квартиру/жилой дом/часть квартиры или жилого дома), состоящую из _____ комнат (если применимо), общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____ (при наличии), _____ (иные характеристики жилого помещения), расположен _____ по адресу: _____ (далее - Жилое помещение).

2. Жилое помещение характеризуется следующим:

_____ (указать состояние стен, пола, потолка, окон, электрических, водопроводных и канализационных сетей и других конструктивных элементов имущества, необходимость проведения текущего и (или) капитального ремонта).

3. Жилое помещение соответствует условиям Договора и пригодно для постоянного проживания.

Наймодатель:

Наниматель:

_____/_____/_____

Начальник Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации
Тайшетского муниципального округа

 **Е. В. Пуляров**