

# **Положение о жилых помещениях жилищного фонда коммерческого использования Мурманской области**

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Законом Мурманской области от 11.07.2006 № 782-01-ЗМО «О жилищном фонде Мурманской области».

1.2. Положение определяет порядок включения жилого помещения, принадлежащего на праве собственности Мурманской области, в жилищный фонд коммерческого использования Мурманской области (далее – жилищный фонд коммерческого использования) и исключения жилого помещения из указанного фонда, а также порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (далее - жилые помещения коммерческого использования) в срочное возмездное владение и (или) пользование.

1.3. В жилищный фонд коммерческого использования включаются жилые помещения, пригодные для проживания и отвечающие иным установленным законодательством требованиям к жилым помещениям.

Отнесение жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования Мурманской области не допускается, если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма служебного жилого помещения, найма помещения в общежитии.

1.4. В жилищный фонд коммерческого использования могут входить жилые дома и квартиры, находящиеся:

- в оперативном управлении исполнительных органов Мурманской области;
- в оперативном управлении государственных учреждений Мурманской области;
- в хозяйственном ведении унитарных предприятий Мурманской области.

1.5. Решение о включения жилого помещения, принадлежащего на праве собственности Мурманской области, в жилищный фонд коммерческого использования и об исключении жилого помещения из указанного фонда принимает исполнительный орган Мурманской области, уполномоченный на управление и распоряжение (за исключением отчуждения жилых помещений) жилищным фондом Мурманской области (далее - уполномоченный орган).

1.6. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются на условиях возмездного пользования.

1.7. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются:

- органам государственной власти Российской Федерации, осуществляющим деятельность на территории Мурманской области, в аренду на основании договора аренды;
- физическим лицам в наём на основании договора найма жилого помещения коммерческого использования.

1.8. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования в коммерческий наём или в аренду принимает Правительство Мурманской области. Подготовка проекта распоряжения Правительства Мурманской области о предоставлении соответствующего жилого помещения коммерческого использования производится уполномоченным органом в соответствии с Регламентом Правительства Мурманской области и иных исполнительных органов Мурманской области. Срок подготовки проекта распоряжения не может превышать одного месяца со дня поступления в уполномоченный орган заявления заявителя и установленных настоящим Положением документов.

1.9. Жилое помещение коммерческого использования по договору найма или договору аренды предоставляется без учета нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории соответствующего муниципального образования Мурманской области.

1.10. Предоставление жилых помещений коммерческого использования не связано очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма и по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда.

1.11. Жилые помещения коммерческого использования не подлежат обмену, сдаче в поднаем, безвозмездному отчуждению и не могут использоваться в качестве нежилых помещений, за исключением случаев передачи таких жилых помещений работникам арендатора по договорам найма.

1.12. Укомплектование мебелью и бытовой техникой жилых помещений коммерческого использования осуществляется при наличии финансовых средств и в пределах лимитов бюджетных обязательств, предусмотренных на эти цели.

## **2. Порядок включения жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключения жилого помещения из указанного фонда**

2.1. Рассмотрение вопросов о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования, а также об исключении жилого помещения из указанного фонда осуществляется уполномоченным органом на основании обращений исполнительных органов Мурманской области, государственных областных учреждений, государственных областных унитарных предприятий (далее - заявитель), либо самостоятельно уполномоченным органом, исходя из потребности.

2.2. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования, а также об исключении жилого помещения из указанного фонда заявитель направляет в уполномоченный орган письменное обращение.

2.3. Обращение должно содержать следующую информацию:

- цель обращения (о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования либо об исключении жилого помещения из указанного фонда);

- вид жилого помещения;

- общая площадь жилого помещения;

- местонахождение жилого помещения;

- номер на поэтажном плане в соответствии с кадастровым паспортом жилого помещения (в случае если предметом обращения является квартира);

- цель дальнейшего использования данного жилого помещения;

- наличие или отсутствие обременений.

2.4. К обращению прилагаются:

- копия документа, подтверждающего право собственности Мурманской области и право оперативного управления либо хозяйственного ведения заявителя;

- копия кадастрового паспорта жилого помещения;

- копия документа, выданного органом, осуществляющим регистрационный учет граждан, о зарегистрированных в жилом помещении гражданах.

Копии документов, прилагаемые к обращению, заверяются подписью руководителя и печатью заявителя.

2.5. Обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней со дня поступления в уполномоченный орган.

2.6. Обращение, поданное с нарушением требований пунктов 2.3 и 2.4 настоящего Положения, подлежит возврату заявителю в течение 10 дней со дня его регистрации в уполномоченном органе.

2.7. Срок рассмотрения обращения не должен превышать 30 дней со дня его регистрации в уполномоченном органе.

2.8. По результатам рассмотрения обращения уполномоченный орган принимает одно из следующих решений:

- о включении указанного в обращении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или об исключении данного жилого помещения из указанного фонда;

- об отказе во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или в исключении данного жилого помещения из указанного фонда.

Решение о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или об исключении данного жилого помещения из указанного фонда принимается в форме правового акта уполномоченного органа. Копия такого решения направляется заявителю.

Решение об отказе во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или в исключении данного жилого помещения из указанного фонда направляется в форме уведомительного письма заявителю.

2.9. Основаниями для отказа во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или в исключении данного жилого помещения из указанного фонда являются:

- предоставление жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма (аренды) специализированных жилых помещений, договорам безвозмездного пользования, иным договорам или обременение жилых помещений иными правами;

- признание в установленном законодательством порядке жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

### **3. Порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Мурманской области**

#### **3.1. Порядок и условия заключения договора аренды жилого помещения коммерческого использования**

3.1.1. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются во временное владение и пользование за плату на основании договора аренды жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Мурманской области (далее – договор аренды) органам государственной власти Российской Федерации, осуществляющим деятельность на территории Мурманской области (далее – государственный орган, арендатор), в целях использования для проживания сотрудников или работников в связи с характером их трудовых отношений.

3.1.2. Арендодателем жилого помещения коммерческого использования выступает исполнительный орган Мурманской области, государственное областное учреждение или государственное областное унитарное предприятие, обладающее правом оперативного управления или хозяйственного ведения на жилое помещение коммерческого использования, передаваемое в аренду.

3.1.3. Предоставление информации о всех жилых помещениях коммерческого использования, предназначенных для заключения договора аренды и свободных на дату обращения (с указанием места нахождения и площади жилого помещения), осуществляется в 15-дневный срок по письменному запросу государственного органа.

3.1.4. Государственный орган, заинтересованный в предоставлении ему жилого помещения коммерческого использования по договору аренды, направляет заявление в уполномоченный орган.

Заявление должно содержать следующую информацию:

- предложение о заключении договора аренды;
- вид жилого помещения;
- местонахождение объекта (наименование населенного пункта);
- предполагаемое количество комнат;
- предполагаемая площадь;
- степень технического обустройства (наличие водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления);
- цель аренды.

3.1.5. К заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды должны быть приложены следующие документы:

- документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего заявление, на заключение договора аренды;
- учредительные документы.

3.1.6. Прилагаемые к заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды, документы предоставляются в виде копий, заверенных подписью руководителя или уполномоченного на это должностного лица арендатора и печатью.

3.1.7. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления и необходимых документов направляет арендодателю запрос о предоставлении информации о предполагаемом к выделению жилом помещении коммерческого использования.

3.1.8. Арендодатель в течение 3 рабочих дней со дня получения запроса направляет в уполномоченный орган ответ, в котором должна быть отражена информация об испрашиваемом жилом помещении коммерческого использования:

- адрес местонахождения объекта;
- технические характеристики объекта (в том числе количество комнат, общая и жилая площадь жилого помещения, степень технического обустройства, пр.);
- наличие или отсутствие обременения объекта (в том числе по договору найма (аренды));
- информация о пригодности объекта для проживания (в том числе многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение).

3.1.9. На основании распоряжения Правительства Мурманской области о предоставлении жилого помещения коммерческого использования арендодатель в течение 5 рабочих дней с даты издания такого распоряжения направляет арендатору проект договора аренды для подписания и обеспечивает контроль заключения договора в срок, не превышающий 30 календарных дней с момента издания соответствующего распоряжения Правительства Мурманской области.

3.1.10. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды являются:

- не предоставление или не полное предоставление сведений и документов, указанных в пунктах 3.1.4 и 3.1.5 настоящего Положения;

- отсутствие свободного жилого помещения коммерческого использования для предоставления по договору аренды, отвечающего параметрам, указанным в заявлении государственного органа;

- заявление государственного органа об отказе от предоставления жилого помещения коммерческого использования по договору аренды.

3.1.11. Уполномоченный орган в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления уведомляет в письменной форме государственный орган об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды с указанием оснований для такого отказа.

3.1.12. Срок, на который заключается договор аренды, определяется Правительством Мурманской области и не может превышать 5 лет.

3.1.13. Договор аренды заключается в соответствии с главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.1.14. Договор аренды считается заключенным со дня его подписания арендодателем и арендатором.

3.1.15. Договор аренды, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации договора и дополнительных соглашений к нему несет арендатор.

3.1.16. Фактическая передача жилого помещения по договору аренды осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения. Прием-передача жилого помещения осуществляется с участием представителей арендодателя и арендатора.

3.1.17. Жилое помещение, предоставленное по договору аренды, используется исключительно для проживания сотрудников или работников арендатора и членов его семьи.

3.1.18. При ликвидации арендатора договор аренды считается прекращенным в соответствии со статьей 419 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.1.19. Арендатор обязан письменно, но не позднее чем за 3 (три) месяца, уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора. Досрочное расторжение договора аренды оформляется соглашением сторон договора.

3.1.20. Расторжение и прекращение договора аренды осуществляется по основаниям и в порядке, определяемым законодательством Российской Федерации. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи (возврата) жилого помещения. Обязательства по договору аренды прекращаются с момента подписания сторонами акта приема-передачи (возврата) жилого помещения.

3.1.21. При расторжении договора аренды арендатор обязан:

а) в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня окончания срока действия договора аренды погасить имеющуюся задолженность по арендной плате, за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, а

также и подать в Росреестр заявление о снятии обременения в виде аренды (при наличии такого обременения);

б) в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня после окончания срока действия договора аренды: сдать жилое помещение арендодателю по акту приема-передачи жилого помещения. Помещение передается арендатору без обременения правами третьих лиц, со всеми неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения произведенными ими улучшениями.

3.1.22. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для арендатора жилого помещения коммерческого использования, занимаемого по договору аренды, устанавливается в соответствии с действующим законодательством и включает в себя:

- арендную плату;
- плату за содержание жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги.

Арендная плата в месяц определяется в денежном выражении по формуле:

$$P = S \times P_m, \text{ где:}$$

$S$  - площадь жилого помещения коммерческого использования (в квадратных метрах). Определяется по данным технического паспорта или кадастрового паспорта. Площадь жилого помещения коммерческого использования, за пользование которым взимается плата, состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

$P_m$  - величина арендной платы за один квадратный метр в месяц, которая определяется в соответствии с результатами отчета независимой оценки стоимости аренды жилого помещения.

3.1.23. Величина арендной платы, определенная в соответствии с пунктом 3.1.22 настоящего Положения, подлежит ежегодной индексации на коэффициент инфляции и применяется для перерасчета платы за аренду жилых помещений коммерческого использования по действующим договорам или договорам, перезаключаемым в соответствии со статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок.

3.1.24. Ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, арендная плата за пользование жилым помещением вносится арендатором:

- в доход областного бюджета - в случае если жилое помещение находится в оперативном управлении государственного областного казенного учреждения;
- в доход соответствующего государственного областного бюджетного, автономного учреждения, государственного областного унитарного предприятия, - в случае, если жилое помещение находится в оперативном

управлении или хозяйственном ведении соответствующего учреждения, предприятия.

3.1.25. Размер платы за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги, сроки и порядок ее перечисления устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.26. Арендная плата, плата за содержание жилого помещения и за коммунальные услуги оплачиваются арендатором независимо от факта пользования жилым помещением коммерческого использования.

## **3.2. Порядок и условия заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования**

3.2.1. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам во временное владение и пользование за плату на основании договора найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Мурманской области (далее – договор найма).

3.2.2. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте, на период их работы (службы) и при наличии ходатайства организации, с которой они состоят в трудовых или служебных отношениях.

3.2.3. Не обеспеченным жилым помещением считается гражданин, если в населенном пункте по месту работы (службы) он не является нанимателем жилого помещения или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, иному договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника жилого помещения, расположенного в указанном населенном пункте, либо суммарная общая площадь таких помещений составляет менее нормы предоставления площади жилого помещения жилищного фонда Мурманской области для граждан, состоящих на учете по договору социального найма, установленной Законом Мурманской области «О жилищном фонде Мурманской области».

3.2.4. Наймодателем жилого помещения коммерческого использования выступает исполнительный орган Мурманской области, государственное областное учреждение или государственное областное унитарное предприятие, обладающее правом оперативного управления или хозяйственного ведения на жилое помещение коммерческого использования, передаваемое в наем.

3.2.5. Гражданин, заинтересованный в заключении договора найма (далее – заявитель, наниматель), вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении жилого помещения коммерческого использования (далее – заявление).

Заявление должно содержать следующие сведения:

- суть обращения;

- вид жилого помещения;
- местонахождение объекта (наименование населенного пункта);
- предполагаемое количество комнат;
- предполагаемая площадь;
- степень технического обустройства (наличие водопровода, канализации, горячей воды, центрального отопления).

3.2.6. К заявлению должны быть приложены следующие документы:

- ходатайство юридического лица, в котором работает или проходит службу заявитель, о заключении договора найма жилого помещения коммерческого использования с заявителем. Для лиц, замещающих государственные должности Мурманской области, должности государственной гражданской службы Мурманской области, относящиеся к категории «руководители», замещаемые на определенный срок полномочий, ходатайство не требуется;

- копия паспорта (1 и 2 страницы) или иного документа, удостоверяющего личность заинтересованного лица;

- копия документа, подтверждающего регистрацию по месту жительства или месту пребывания заявителя;

- копии документов, подтверждающих состав семьи (свидетельства о рождении, свидетельства о заключении брака, решения об усыновлении (удочерении), судебного решения о признании членами семьи и иных документов) заявителя;

- выписка из трудовой книжки (при наличии), заверенная в установленном порядке по месту работы, или сведения о трудовой деятельности (в случае если в соответствии с законодательством трудовая книжка не ведется) заявителя;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах заявителя и членов его семьи на имеющиеся у них объекты недвижимости;

- согласие на обработку персональных данных и согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, по формам, утвержденным уполномоченным органом.

Копии документов предоставляются с одновременным предоставлением оригиналов. Копии документов после проверки их соответствия оригиналам заверяются лицом, принимающим документы, оригиналы возвращаются заявителю.

В случае направления заявления посредством почтовой связи, копии документов предоставляются нотариально удостоверенными.

3.2.7. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления и документов, указанных в пунктах 3.2.5 и 3.2.6 настоящего Положения, направляет наймодателю, запрос о предоставлении информации о жилом помещении коммерческого использования, предполагаемом к предоставлению по договору коммерческого найма.

3.2.8. Наймодатель в течение 3 рабочих дней со дня получения запроса направляет в уполномоченный орган ответ, в котором должна быть отражена

следующая информация об испрашиваемом жилом помещении коммерческого использования:

- адрес местонахождения объекта;
- технические характеристики объекта (в том числе количество комнат, общая и жилая площадь жилого помещения, степень технического обустройства, пр.);
- наличие или отсутствие обременения объекта (в том числе по договору найма (аренды));
- информация о пригодности объекта для проживания (в том числе многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение).

3.2.9. На основании распоряжения Правительства Мурманской области о предоставлении жилого помещения коммерческого использования наймодаделец в течение 10 рабочих дней с даты издания такого распоряжения заключает с нанимателем договор найма на условиях, установленных в соответствующем распоряжении Правительства Мурманской области и в соответствии с настоящим Положением.

В случае уклонения нанимателя от подписания договора найма и (или) акта приема-передачи жилого помещения в течении 10 рабочих дней с даты издания соответствующего распоряжения Правительства Мурманской области, такое распоряжение Правительства Мурманской области по обращению наймодавателя подлежит отмене.

3.2.10. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма являются:

- непредставление документов, указанных в пункте 3.2.6 настоящего Положения, либо предоставление не в полном объеме;
- отсутствие для предоставления по договору найма свободного жилого помещения коммерческого использования, соответствующего параметрам, указанным в заявлении заинтересованного лица;
- личное заявление гражданина об отказе от предоставления жилого помещения коммерческого использования по договору найма.

3.2.11. Уполномоченный орган в срок не более десяти рабочих дней со дня поступления заявления уведомляет в письменной форме гражданина об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма с указанием оснований для такого отказа.

3.2.12. Договор найма заключается в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.2.13. Договор найма считается заключенным со дня его подписания наймодателем и нанимателем.

3.2.14. Договор найма является основанием для вселения в жилое помещение коммерческого использования.

3.2.15. В договоре найма указываются члены семьи нанимателя, которые будут постоянно проживать с ним.

3.2.16. Срок, на который заключается договор найма, определяется Правительством Мурманской области и не может превышать срок 5 лет.

3.2.17. Фактическая передача жилого помещения по договору найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения. Прием-передача жилого помещения осуществляется с участием представителей наймодателя и нанимателя. Обязательства по договору найма возникают с момента подписания сторонами акта приема-передачи жилого помещения.

3.2.18. Наниматель обязан письменно не позднее чем за 2 (две) недели уведомить Наймодателя о предстоящем освобождении жилого помещения коммерческого использования как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора. Досрочное расторжение договора найма оформляется в письменной форме.

3.2.19. Расторжение и прекращение договора найма осуществляется по основаниям и в порядке, определяемыми законодательством Российской Федерации и договором найма. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи (возврата) жилого помещения. Обязательства по договору найма прекращаются с момента подписания сторонами акта приема-передачи (возврата) жилого помещения.

3.2.20. В случае расторжения прекращения (по любым основаниям) договора найма наниматель и граждане, проживающие с ним в жилом помещении, в установленные договором срок, обязаны в течение 14 (четырнадцати) дней со дня окончания срока действия договора найма:

а) погасить имеющуюся задолженность по оплате за пользование жилым помещением (плата за наем);

б) погасить имеющуюся задолженность по оплате за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги;

в) сняться с регистрационного учета по месту жительства (пребывания) (в случае постановки на регистрационный учет по месту жительства (пребывания) в жилом помещении, являющемся объектом договора найма жилого помещения);

г) освободить и сдать жилое помещение наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения, без обременения правами третьих лиц, со всеми неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения произведенными ими улучшениями.

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем), устанавливаемую в соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

3.2.22. Ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, плата за наем вносится нанимателем:

- в доход областного бюджета - в случае если жилое помещение находится в оперативном управлении государственного областного казенного учреждения;

- в доход соответствующего государственного областного бюджетного, автономного учреждения, государственного областного унитарного предприятия, - в случае, если жилое помещение находится в оперативном управлении или хозяйственном ведении соответствующего учреждения, предприятия.

3.2.23. Плата за наем определяется на основании нормативно-правового акта органа местного самоуправления муниципального образования, в котором располагается жилое помещение.

3.2.24. Размер платы за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги, сроки и порядок ее перечисления устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.25. Плата за заем, за содержание жилого помещения и за коммунальные услуги вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением коммерческого использования.

3.2.26. Жилые помещения коммерческого использования, переданные по договору найма, не подлежат обмену, сдаче в поднаем, сдаче в субаренду, безвозмездному отчуждению, приватизации, а также не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

---