



**Администрация  
Лысковского муниципального округа  
Нижегородской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

18.09.2024

№ 1768

**О внесении изменения в Положение о жилых помещениях  
жилищного фонда коммерческого использования  
Лысковского муниципального округа Нижегородской  
области, утверждённое постановлением администрации  
Лысковского муниципального округа Нижегородской  
области от 25.02.2021 № 209 «Об утверждении Положения о  
жилых помещениях жилищного фонда коммерческого  
использования Лысковского муниципального округа  
Нижегородской области»**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» в целях определения порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, администрация Лысковского муниципального округа Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести изменение в Положение о жилых помещениях жилищного фонда коммерческого использования Лысковского муниципального округа Нижегородской области, утверждённое постановлением администрации Лысковского муниципального округа Нижегородской области от 25.02.2021 № 209 «Об утверждении Положения о жилых помещениях жилищного фонда коммерческого использования Лысковского муниципального округа Нижегородской области» пункт 1.1. изложив в следующей редакции:

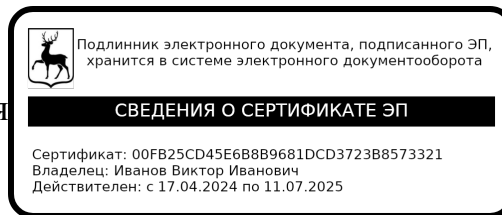
«1.1. Положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Лысковского муниципального округа Нижегородской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, статьями 209, 215, 288, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

от 14.05.2021 №292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и в целях рационального использования муниципального жилищного фонда».

2. Отделу организационно-кадровой работы администрации Лысковского муниципального округа Нижегородской области обеспечить официальное обнародование настоящего постановления в соответствии с Уставом Лысковского муниципального округа Нижегородской области и размещение его на официальном сайте администрации Лысковского муниципального округа Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Лысковского муниципального округа по социальной политике.

Глава местного самоуправления



В.И.Иванов

# УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации  
Лысковского муниципального округа  
Нижегородской области  
от 18.09.2024 № 1768

## **Положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Лысковского муниципального округа Нижегородской области**

### **1. Общие положения**

1.1. Положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Лысковского муниципального округа Нижегородской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, статьями 209, 215, 288, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 №292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и в целях рационального использования муниципального жилищного фонда.

1.2. Положение устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Лысковском муниципальном округе Нижегородской области (далее - жилищный фонд коммерческого использования), категории граждан, имеющих право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

1.3. Целью формирования жилищного фонда коммерческого использования является обеспечение конституционного права на жилище граждан путём развития договорных отношений в жилищной сфере.

1.4. Жилищный фонд коммерческого использования представляет собой совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда Лысковского муниципального округа Нижегородской области, отнесённых в соответствии с настоящим Положением к жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования, предоставляемых гражданам на условиях срочного возмездного пользования на основании договора найма.

1.5. В состав жилищного фонда коммерческого использования включаются жилые помещения в виде квартир, частей квартир, комнат, жилых домов, частей жилых домов (далее - жилые помещения), пригодных для проживания граждан, отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Комнаты включаются в состав жилищного фонда коммерческого использования при условии отсутствия граждан, претендующих на получение

жилого помещения на основании частей 1 - 3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Жилые помещения, отнесённые к жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением, не подлежат отчуждению, обмену, приватизации.

1.7. Количество жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования уточняется ежегодно на 1 июня на основании данных статистического отчёта о жилищном фонде Лысковского муниципального округа Нижегородской области.

## **2. Порядок и условия включения жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключения из указанного фонда**

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования Лысковского муниципального округа Нижегородской области включаются свободные жилые помещения муниципального жилищного фонда Лысковского муниципального округа Нижегородской области, отвечающие следующим требованиям:

- пригодные для постоянного проживания граждан;
- свободные от прав третьих лиц;
- не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности;
- отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования жилых помещений, занятых по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения; расположенных в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.3. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования заинтересованное структурное подразделение (далее - заинтересованная сторона) направляет на имя главы местного самоуправления ходатайство об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

Ходатайство об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования должно содержать информацию об адресе жилого помещения, основаниях его освобождения либо поступления в муниципальную собственность, общей и жилой площади жилого помещения, количестве комнат, степени благоустройства.

2.4. Решение о включении или об отказе во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования принимается в течение 30 календарных дней со дня направления ходатайства.

2.5. Заинтересованной стороне может быть отказано во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования по следующим основаниям:

2.5.1. Жилое помещение необходимо для предоставления по договору социального найма.

2.5.2. Жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания.

2.5.3. Жилое помещение расположено в домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.5.4. Жилое помещение расположено в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство.

2.5.5. Жилое помещение включено в специализированный жилищный фонд.

2.6. Для рассмотрения вопроса об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования заинтересованная сторона направляет на имя главы местного самоуправления ходатайство об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования.

2.7. Решение об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования может быть принято только в случае, если такое помещение является свободным от каких-либо прав на него, в том числе прав третьих лиц.

2.8. Решение об исключении или об отказе в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования принимается в срок, предусмотренный пунктом 2.4 настоящего Положения.

2.9. Заинтересованной стороне может быть отказано в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования по следующим основаниям:

2.9.1. Жилое помещение не является свободным.

2.9.2. Жилое помещение обременено правами, в том числе правами третьих лиц.

2.9.3. Имеется потребность в жилом помещении в качестве жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

2.10. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании муниципального акта администрации Лысковского муниципального округа Нижегородской области.

Одновременно с принятием решения об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования принимается самостоятельное решение о включении указанного жилого помещения в соответствующий муниципальный жилищный фонд.

2.11. Учёт предоставленных и освобождающихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет отдел муниципального имущества и земельных ресурсов администрации Лысковского муниципального округа Нижегородской области.

### **3. Категории граждан, имеющих право на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма**

3.1. Жилое помещение по договору найма может быть предоставлено следующим категориям граждан:

3.1.1. Зарегистрированным по месту жительства и проживавшим в жилом помещении, оказавшемся непригодным для проживания в результате пожара или других чрезвычайных обстоятельств, при условии, что такое помещение является у гражданина и членов его семьи единственным жилым помещением в Лысковском муниципальном округе Нижегородской области.

3.1.2. Имеющим ранее заключённые договора найма жилых помещений и не имеющим жилья в собственности.

3.1.3. Работникам муниципальных и государственных учреждений, муниципальных предприятий Лысковского муниципального округа Нижегородской области, работникам сельскохозяйственных предприятий (всех форм собственности) Лысковского муниципального округа Нижегородской области, работникам органов местного самоуправления Лысковского муниципального округа Нижегородской области, работникам предприятий и организаций, учредителем которых является Лысковский муниципальный округ Нижегородской области, не имеющим жилья на территории Лысковского округа и (или) не имеющим жилья в населённом пункте Лысковского муниципального округа Нижегородской области, где он непосредственно работает.

3.1.4. Пенсионерам и инвалидам, проживающих на территории Лысковского округа, не имеющим жилья в Лысковском муниципальном округе Нижегородской области в собственности.

3.1.5. Лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не имеющим жилья в Лысковском муниципальном округе Нижегородской области.

3.1.6. Проживающим в квартирах или комнате (комнатах) в коммунальных квартирах, расположенных в ветхих домах, если на каждого зарегистрированного и проживающего в квартире приходится менее учётной нормы общей площади жилого помещения, при условии, что такое помещение является у гражданина и членов его семьи единственным жилым помещением в Лысковском муниципальном округе Нижегородской области.

К ветхим относятся дома, имеющие физический износ 70% и более - для кирпичных и шлакоблочных домов, 65% и более - для деревянных домов.

### **4. Порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма**

4.1. Жилые помещения предоставляются на срок до 1 года без учёта нормы жилья, предоставляемых по договору социального найма.

4.2. Для получения жилого помещения по договору найма граждане, предусмотренные разделом 3 настоящего Положения, подают на имя главы

местного самоуправления Лысковского муниципального округа Нижегородской области заявление.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) документ, подтверждающий факт наличия пожара или другие чрезвычайные обстоятельства - для граждан, указанных в подпункте 3.1.1 Положения;

1) ходатайство с места работы заявителя на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, - для граждан, указанных в подпункте 3.1.3 Положения;

2) документы, удостоверяющие личность гражданина и личность каждого члена его семьи;

3) документы, подтверждающие родственные отношения гражданина с каждым членом семьи, указанным им в заявлении;

4) сведения о лицах, совместно проживающих с заявителем;

5) выписка из финансового лицевого счета заявителя по месту жительства;

6) выписка Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области об отсутствии (наличии) недвижимости на всех членов семьи, в том числе выданные на фамилию, имя, отчество, имевшиеся у заявителя и членов его семьи до их изменения;

7) копии договоров социального найма в случаях, когда гражданин является нанимателем жилого помещения;

8) копию трудовой книжки или сведений о трудовой деятельности, оформленные в установленном законом порядке по месту работы, - для граждан, указанных в подпункте 3.1.3 Положения;

9) копию пенсионного удостоверения и (или) документ, подтверждающий наличие инвалидности, - для граждан, указанных в подпункте 3.1.4 Положения;

10) документ, подтверждающий принадлежность заявителя к категории лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, для граждан, указанных в подпункте 3.1.5 Положения;

11) копия акта обследования помещения по форме, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», заверенная надлежащим образом, - для граждан, указанных в подпункте 3.1.1 Положения.

Документы, указанные в подпунктах 5,6,7,11 пункта 4.2 настоящего Положения, заявители вправе предоставить по собственной инициативе.

Заявление подписывается всеми дееспособными членами семьи гражданина (в том числе временно отсутствующими), желающими получить жилое помещение по договору найма.

4.3. Заявления граждан о предоставлении жилого помещения по договору найма и документы, предусмотренные пунктом 4.1 Положения, рассматриваются на заседании комиссии по жилищным вопросам при

администрации Лысковского муниципального округа Нижегородской области (далее - Комиссия) не позднее 20 календарных дней со дня их представления.

4.4. С учётом предложений Комиссии глава местного самоуправления Лысковского муниципального округа Нижегородской области издаёт постановление администрации о предоставлении жилого помещения по договору найма с указанием срока его предоставления либо об отказе в его предоставлении, выписка из которого направляется гражданину в 3-дневный срок со дня издания постановления.

4.5. Решение о предоставлении жилого помещения по договору найма принимается при наличии свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

4.6. Гражданину и членам его семьи может быть отказано в предоставлении жилого помещения по договору найма в случаях:

4.6.1. Представления документов, указанных в пункте 4.1 Положения, не в полном объёме.

4.6.2. Отсутствия у гражданина основания для отнесения его к одной из категорий граждан, установленных пунктом 3.1 настоящего Положения.

4.6.3. Наличие у гражданина и (или) членов его семьи жилого помещения в Лысковском муниципальном округе Нижегородской области (а для граждан, предусмотренных подпунктами 3.1.1, 3.1.6 Положения, - другого жилого помещения) на праве собственности и (или) по договорам социального найма или найма специализированных жилых помещений.

4.6.4. Отсутствия свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования для предоставления по договору найма.

4.7. Постановление администрации Лысковского муниципального округа Нижегородской области о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора найма.

В договоре найма указываются члены семьи нанимателя, которые будут проживать с ним в течение срока действия договора.

4.8. Гражданин обязан заключить договор найма в течение 14 календарных дней с момента ознакомления его с постановлением администрации Лысковского муниципального округа Нижегородской области о предоставлении жилого помещения.

В случае если гражданин без уважительных причин не заключил договор найма в течение 10 календарных дней со дня истечения установленного срока, администрация Лысковского муниципального округа Нижегородской области вправе принять решение об отмене постановления о предоставлении гражданину жилого помещения по договору найма.

В случае пропуска срока на заключение договора найма по уважительным причинам (болезнь, командировка и т.д.) при его документальном подтверждении гражданину и членам его семьи предоставляется право на заключение договора найма на предоставленное либо иное жилое помещение.

4.9. Договор найма заключается в письменной форме в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Договором найма устанавливаются права, обязанности, ответственность сторон (нанимателя и наймодателя), плата за пользование

жилым помещением и коммунальные услуги, условия прекращения и расторжения договора.

4.11. Пользование жилым помещением наниматель и члены его семьи осуществляют в соответствии с требованиями правил и норм эксплуатации жилищного фонда, нормами Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ.

4.12. Регистрация нанимателя и членов его семьи в жилом помещении, предоставленном по договору найма по месту пребывания, осуществляется на срок договора найма в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.13. Наниматель не вправе без согласия наймодателя вселять в жилое помещение, предоставленное по договору найма, лиц, не указанных в договоре.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечёт за собой изменение договора найма в части необходимости указания в договоре нового члена семьи нанимателя.

Лица, вселенные в жилое помещение с согласия наймодателя в качестве проживающих граждан, приобретают равные с нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением.

4.14. Договор найма сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя.

## **5. Плата за жилое помещение**

5.1. Наниматель вносит плату за жилое помещение, предоставленное по договору найма (далее - плата за жилое помещение), и плату за коммунальные услуги в сроки, определённые договором найма.

5.2. Плата за жилое помещение включает в себя:

5.2.1. Плату за наем жилого помещения.

5.2.2. Плату за содержание и ремонт жилого помещения.

5.3. Размер платы за наем, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Плата за жилое помещение вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату, определённую договором найма, за все время отсутствия.

5.5. В случае нарушения сроков внесения платы за наем жилого помещения наниматель выплачивает наймодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки до погашения долга.

## **6. Изменение, прекращение и расторжение договора найма, ответственность сторон**

6.1. Договор найма может быть изменён, прекращён или расторгнут по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также настоящим Положением.

6.2. Договор найма расторгается в установленном порядке в случаях:

6.2.1. Использования нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи жилого помещения (в целом или части его) не по назначению.

6.2.2. Если наниматель систематически нарушает (полностью или частично) обязательства по договору найма.

6.2.3. Принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления в установленном порядке решения о сносе дома, в котором расположено переданное по договору найма жилое помещение.

6.2.4. Если наниматель и (или) члены его семьи произвели самовольную перепланировку и (или) переоборудование жилого помещения.

6.2.5. Предоставления нанимателю и (или) кому-либо из членов его семьи жилого помещения по договорам социального найма или найма специализированного жилого помещения, а также иного жилья.

6.2.6. Прекращения гражданином трудовых отношений с организацией - для граждан, указанных в подпунктах 3.1.2, 3.1.3 Положения, за исключением случая, если кто-либо из членов семьи нанимателя имеет право на предоставление жилого помещения в соответствии с настоящим Положением.

6.2.7. Получения гражданином и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения.

6.2.8. Если наниматель и (или) кто-либо из членов семьи приобрели в собственность жилое помещение (долю жилого помещения).

6.2.9. Если жилое помещение, переданное по договору найма, перестаёт быть пригодным для постоянного проживания.

6.2.10. Смерти или выезда нанимателя, за исключением случая, когда кто-либо из членов семьи нанимателя имеет право на предоставление жилого помещения в соответствии с настоящим Положением.

6.3. При досрочном прекращении или окончании срока договора найма наниматель обязан в течение трёх рабочих дней с момента расторжения или прекращения договора найма передать наймодателю по акту приёма-передачи занимаемое жилое помещение, а также оплатить задолженность по оплате за наем и по коммунальным платежам (при наличии)

Жилое помещение должно быть передано в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, в противном случае наниматель обязан оплатить стоимость не произведённого нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счёт.

6.4. В случае если наниматель возвратил жилое помещение несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за все время фактического пользования жилым помещением.

6.5. При нарушении нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи договора найма и (или) правил пользования жилым помещением в соответствии с действующим законодательством указанные лица обязаны возместить наймодателю в установленном законом порядке возникшие в результате этого убытки.

---

