



АЗОВСКОЕ РАЙОННОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ СЕДЬМОГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ № 397

от 25 марта 2026 года

г. Азов

Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Азовский район» и Методики определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Азовский район»

Руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования муниципального района «Азовский район» Ростовской области, Азовское районное Собрание депутатов

РЕШИЛО:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Азовский район» согласно приложению 1 к настоящему решению.

2. Утвердить Методику определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Азовский район» согласно приложению 2 к настоящему решению.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя постоянной комиссии по бюджету, налогам и собственности Азовского районного Собрания депутатов Николенко Р.В.

Глава Азовского района

С.А. Комаров

Председатель Азовского районного
Собрания депутатов

А.И. Короленко

Приложение 1
к решению Азовского районного
Собрания депутатов
от 25.03.2026 № 397

Положение
о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования
муниципального образования «Азовский район»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Азовский район» (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Азовский район», а также в целях реализации государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 31.05.2019 № 696, и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Азовский район».

1.2. Наем жилых помещений коммерческого использования представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Азовский район», в соответствии с их назначением.

1.3. Положение устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Азовский район» (далее - жилищный фонд коммерческого использования), категории граждан, имеющих право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

1.4. В состав жилищного фонда коммерческого использования включаются жилые помещения в виде квартир, комнат, жилых домов, (далее - жилые помещения), отвечающих установленным санитарным и техническим нормам, благоустроенные применительно к условиям населенных пунктов Азовского района Ростовской области.

1.5. Доля жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 10% (десять процентов) от общей площади муниципального жилищного фонда муниципального образования «Азовский район».

1.6. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор найма жилого помещения муниципального

жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Азовский район», заключаемый по форме, утвержденной постановлением Администрации Азовского района (далее - договор найма жилого помещения коммерческого использования). Договор найма жилого помещения коммерческого использования - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодаделец) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и (или) пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре найма жилого помещения коммерческого использования должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами статьи 679 Гражданского кодекса РФ. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора найма жилого помещения коммерческого использования.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ВКЛЮЧЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ УКАЗАННОГО ФОНДА

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования включаются свободные жилые помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Азовский район».

В жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения с частичными удобствами.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования:

- жилое помещение, признанные в установленном порядке непригодными для проживания;

- жилое помещение, имеющие ограничения (обременения) права муниципальной собственности;

- жилое помещение, занятое по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения,

- жилое помещение, расположенное в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкции объекта, или в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

- жилое помещение меньше площади, равной учетной норме площади жилого помещения в расчете на 1 человека, установленной на территории Азовского района.

2.3. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования заинтересованное

структурное подразделение Администрации Азовского района (далее - заинтересованная сторона) направляет на имя Главы Администрации Азовского района 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 и направляется заявителю в письменной форме в течение 5 календарных дней.

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

2.5.1. Жилое помещение стоит на учете как помещение 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 доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.5.4. Жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство.

2.5.5. Жилое помещение включено в специализированный жилищный фонд муниципального образования «Азовский район».

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

2.7. Решение об исключении или об отказе в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования принимается в течение 30 календарных дней со дня направления ходатайства и направляется заявителю в письменной форме в течение 5 календарных дней.

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

2.8.1. Жилое помещение не является свободным.

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

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

2.9. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда

осуществляется на основании постановления Администрации Азовского района. 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 муниципального образования «Азовский район».

2.10. Учет предоставленных и освобождающихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Уполномоченный орган Администрации Азовского района (далее – Уполномоченный орган).

3. КАТЕГОРИИ ГРАЖДАН, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА

3.1. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются во временное владение и (или) пользование за плату для проживания гражданам следующих категорий:

- муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления Азовского района Ростовской области;
- работники муниципальных предприятий и учреждений Азовского района Ростовской области;
- граждане, являющиеся участниками государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696;
- приглашенные для работы в населенных пунктах Азовского района Ростовской области работники бюджетной сферы всех уровней по ходатайствам руководителей организаций;
- семьи участников специальной военной операции.

4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА

4.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору найма жилого помещения коммерческого использования осуществляется на основании постановления Администрации Азовского района.

4.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору найма жилого помещения коммерческого использования, является договор найма жилого помещения коммерческого использования, заключенный между Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и муниципальными правовыми актами, а также подписанный обеими сторонами договора акта приема жилого

помещения.

4.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования граждан, соответствующий категории граждан, указанных в п. 3.1 настоящего Положения (далее - Заявитель) представляет в Администрацию Азовского района следующие документы:

- заявление о предоставлении помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования;

- документ, удостоверяющий личность Заявителя, копии документов, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем;

- справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную работодателем, копию трудового договора с работодателем (для граждан, указанных в абзацах 3-4 пункта 3.1 настоящего Положения);

- справку о регистрации заявителя и членов его семьи по месту жительства, запрашиваемые в органе, осуществляющем регистрационный учет по месту жительства указанных граждан и членов их семей;

- справку об участии в специальной военной операции, если член семьи является участником специальной военной операции.

К заявлению может быть приложено ходатайство работодателя о предоставлении Заявителю жилого помещения коммерческого использования.

4.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору найма жилого помещения коммерческого использования рассматривается Уполномоченным органом в течение 20 календарных дней с момента поступления. Решение о предоставлении жилого помещения по договору найма принимается при наличии свободного жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4.5. В случае положительного решения Уполномоченный орган подготавливает в течение 10 (десяти) дней проект постановления о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования.

4.6. После принятия постановления, Уполномоченным органом Администрации Азовского района в течение 7 (семи) дней оформляется договор найма жилого помещения коммерческого использования, а Заявителю в течение 5 (пяти) дней направляется письменное приглашение (далее - Приглашение) прибыть в назначенный день для заключения (подписания) договора в Администрации Азовского района. Приглашение направляется Заявителю по указанному им в заявлении адресу или сообщается по телефону (на копии приглашения, о том, кому и по какому телефону сообщено, делается соответствующая отметка за подписью исполнителя).

4.7. В случае невозможности прибыть для получения постановления и заключения договора в срок, указанный в приглашении, Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию Азовского района об обстоятельствах, препятствующих явке.

4.8. Договор найма жилого помещения коммерческого использования

должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 месяца с момента получения им Приглашения. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате Приглашения, Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

4.9. В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования без уважительных причин, постановление Администрации Азовского района о предоставлении этому Заявителю по договору найма жилого помещения коммерческого использования может быть отменено. 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.

4.10. Передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения, заключенного по форме, утвержденной постановлением Администрации Азовского района, являющегося неотъемлемой частью договора по передаче жилого помещения коммерческого использования в наем.

4.11. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него, за исключением жилых помещений, предоставленных гражданам, являющимся участниками государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696, которые имеют право:

- на приобретение жилого помещения коммерческого использования в собственность по цене, не превышающей 10 (десяти) процентов расчетной стоимости строительства жилья, определенной Государственной программой, по истечении 5 (пяти) лет работы по трудовому договору с работодателем;

- на приобретение жилого помещения коммерческого использования в собственность по цене, не превышающей 1 (одного) процента расчетной стоимости строительства жилья, определенной Государственной программой, по истечении 10 (десяти) лет работы по трудовому договору с работодателем. В случае приобретения Нанимателем жилого помещения коммерческого использования в собственность, данное жилое помещение исключается из реестра муниципальной собственности муниципального образования «Азовский район», в порядке установленным постановлением Администрации Азовского района от 27.09.2024 № 812 «Об утверждении Положения об учете муниципального имущества Азовского района».

4.12. Предоставление жилых помещений по договору найма жилого помещения коммерческого использования не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

4.13. Учет граждан, желающих приобрести жилые помещения коммерческого использования на условиях найма, предусмотренных настоящим Положением, производится Уполномоченным органом.

4.14. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

4.15. Прекращение Нанимателем трудовой деятельности, с учетом которой предоставлено жилое помещение коммерческого использования, прекращение участия в специальной военной операции, является основанием для расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования. В этом случае Наймодатель вправе требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения.

4.16. По истечении договора найма жилого помещения коммерческого использования, при необходимости, Наниматель вправе обратиться в жилищную комиссию при Администрации Азовского района (далее - жилищная комиссия) с заявлением о заключении нового договора найма жилого помещения коммерческого использования. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора найма жилого помещения коммерческого использования.

4.17. Договор найма жилого помещения коммерческого использования сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя.

4.18. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору найма жилого помещения коммерческого использования, которые нарушают условия договора найма жилого помещения коммерческого использования. В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

4.19. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.

4.20. Наймодатель за свой счет производит капитальный ремонт переданного в наем жилого помещения. По согласованию с Наймодателем Наниматель имеет право произвести капитальный ремонт за свой счет.

4.21. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора найма жилого помещения коммерческого использования в случае ненадлежащего состояния жилого помещения он обязан возместить Наймодателю расходы на проведение текущего ремонта жилого помещения для приведения его в надлежащее состояние.

4.22. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования, а также порядок и условия изменения и расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования определяются договором найма жилого помещения коммерческого использования и действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения коммерческого использования, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 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 холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме);
- плату за коммунальные услуги.

5.2. Методика расчета платы за наем жилого помещения коммерческого использования устанавливается Азовским районным Собранием депутатов. Изменение платы за наем жилого помещения коммерческого использования возможно не чаще одного раза в календарный год. Сроки внесения платы за наем жилого помещения коммерческого использования, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за наем определяются договором найма жилого помещения коммерческого использования.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договору найма жилого помещения коммерческого использования вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения коммерческого использования

Приложение 2
к решению Азовского районного
Собрания депутатов
от 25.03.2026 № 397

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«АЗОВСКИЙ РАЙОН»**

1. Общие положения

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

1.2. Величина платы за наем жилых помещений коммерческого использования устанавливается дифференцированно в зависимости от качества жилого помещения, его благоустройства и месторасположения, в том числе качества строительного материала жилого помещения, износа здания, типа строения, благоустройства жилого помещения, по тарифам, установленным для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилого помещения, с учетом корректирующих коэффициентов.

2. Расчет платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования рассчитывается по формуле:
 $A_n = P_n \times K_n \times K_n$,

где: A_n - размер платы за наем жилого помещения по договору найма за месяц в расчетном году, руб.;

P_n - тариф, установленный для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма по месту расположения жилого помещения на территории Азовского района.

K_n - коэффициент комфортности жилого помещения вычисляется по формуле: $K_n = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$, где:

	Параметры	Характеристики жилого помещения	Значения K_n
K1	Изолированность комнаты	Комната изолированная (все комнаты изолированные)	1,1
		Комнаты смежные	1
K2	Кухня	Площадь от 5,5 до 7 кв. м	1,1
		Площадь 7 кв. м и более	1,2
		Площадь менее 5,5 кв. м	1
K3	Наличие вспомогательных помещений	Кладовая или встроенный шкаф	1,1

		Наличие 2 и более кладовых и (или) встроенных шкафов	1,2
		Отсутствие кладовой или встроенного шкафа	1
К4	Балкон (лоджия)	Балкон и лоджия отсутствуют	1
		Наличие балкона и (или) лоджии (непосредственное примыкание к данному жилому помещению)	1,2

Кн – коэффициент, отражающий категорию нанимателя:

Кн	Граждане — работники, состоящие в трудовых отношениях с бюджетными организациями всех уровней и муниципальными предприятиями, семьи участников СВО	0,5
	Граждане - участники государственных программ	1

3. Плата за наем жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования зачисляется в доход бюджета Азовского района в полном объеме.

4. Расчет размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования осуществляется на основании настоящей Методики.

5. Размер платы за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору найма ежегодно индексируется Наймодателем в одностороннем порядке на коэффициент инфляции, о чем в месячный срок уведомляет Нанимателя. Плата за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в новом размере вносится Нанимателем с начала календарного года.