

«КУЛŐМДÌН» МУНИЦИПАЛЬНŐЙ РАЙОНСА СÖВЕТ

СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

«УСТЬ-КУЛОМСКИЙ»

К Ы В К Ō Р Т Ō Д

Р Е Ш Е Н И Е

XXII заседание VI созыва

20 марта 2018 года № XXII-302

c. Усть-Кулом, Усть-Куломский район, Республика Коми

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

Руководствуясь [главами 34](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0933A32324A3FFF07E8C41D72EB719F1FB639C852005aDQDL) и [35](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0933A32324A3FFF07E8C41D72EB719F1FB639C852E09aDQ7L) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статьями 19 и 30](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A33AF2924A3FFF07E8C41D72EB719F1FB639C852403aDQ8L) Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A31A62A24A3FFF07E8C41aDQ7L) от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Уставом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9B317CE1D8B6F0F49533CA7292BF2A2A278DB1E8728E259aBQ1L) муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», Совет муниципального района «Усть-Куломский» решил:

1. Утвердить [Положение](#P34) о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», согласно приложению 1 к настоящему решению.

2. Утвердить [методику](#P373) расчета размера платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», согласно приложению 2 к настоящему решению.

3. Настоящее решение вступает в силу с даты официального опубликования в Информационном вестнике Совета и администрации МР «Усть-Куломский».

Глава муниципального района –

председатель Совета МР «Усть-Куломский» А.Н. Кондрашкин

Приложение 1

к решению

Совета МР «Усть-Куломский»

от 20 марта № XXII-302

«Об утверждении Положения

Положения о порядке предоставления жилых

помещений муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с [Конституцией](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A34AD7C73A1AEA570a8Q9L) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A31A62924A3FFF07E8C41aDQ7L) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A33AF2924A3FFF07E8C41D72EB719F1FB639C852403aDQ8L) Российской Федерации, [Уставом](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9B317CE1D8B6F0F49533CA7292BF2A2A278DB1E8728E259aBQ1L) муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский».

1.2 Настоящее Положение определяет порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский».

1.3.Жилищный фонд коммерческого использования формируется из свободных жилых помещений, построенных или приобретенных за счет средств бюджета МО МР «Усть-Куломский», а также переданных в муниципальную собственность МО МР «Усть-Куломский».

1.4. В жилищный фонд коммерческого использования включаются жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности МО МР «Усть-Куломский», за исключением предоставленных по договорам найма специализированных жилых помещений.

1.5. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре найма жилого помещения срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», для проживания граждан.

2. Договор коммерческого найма

2.1. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме на основании постановления администрации муниципального района «Усть-Куломский».

С юридическими лицами заключается договор аренды в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Положением.

Типовой [договор](#P151) коммерческого найма жилого помещения установлен приложением к настоящему Положению.

2.2. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во владение и (или) пользование за плату для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным со дня его подписания.

Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

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

2.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), находящееся в собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», свободное от прав третьих лиц.

2.4. В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с Нанимателем.

2.5. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок договора коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные [пунктами 5.2.6](#P111), [5.2.7](#P112) настоящего Положения.

2.6. Наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения является собственник МО МР «Усть-Куломский», в лице администрации муниципального района «Усть-Куломский».

2.7. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него.

2.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма служебного жилого помещения.

2.9.Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, в том числе общими помещениями дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

3. Порядок формирования жилищного фонда

коммерческого использования

3.1. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключение из него осуществляется постановлением администрации муниципального района «Усть-Куломский».

3.2. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения допускается после отнесения такого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

3.3. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется администрацией муниципального района «Усть-Куломский».

4. Порядок предоставления жилых помещений

на условиях коммерческого найма

4.1. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут быть работники государственных учреждений Республики Коми в сфере здравоохранения, осуществляющие свою деятельность на территории муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», по ходатайствам руководителя организации или учреждения, не обеспеченные жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте по месту работы (службы).

4.2. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления администрации муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский».

4.3. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный в установленном законом порядке Наймодателем и Нанимателем.

4.4. Жилые помещения коммерческого использования, при их фактическом наличии, предоставляются гражданам в виде изолированного жилого помещения. Минимальный размер общей площади при предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма помещения равен 12 квадратным метрам на одного члена семьи.

С согласия гражданина ему может быть предоставлено жилое помещение менее нормы, установленной в настоящей части.

4.3. Для предоставления жилого помещения заявитель представляет в администрацию муниципального района «Усть-Куломский» (далее - Администрация) следующие документы:

1) заявление с указанием фамилии, имени и отчества заявителя и граждан, совместно с ним проживающих, адреса места жительства (пребывания), контактного телефона, срока, на который заявитель желает получить жилое помещение в наём;

2) копии паспортов и иные документы, удостоверяющих личность и подтверждающие гражданство Российской Федерации гражданина и членов его семьи, указанных в качестве совместно проживающих;

3) документы, подтверждающие родственные отношения заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих (свидетельства о рождении детей, свидетельство о заключении или расторжении брака, документы об усыновлении (удочерении), об установлении отцовства, о перемене имени и другие);

4) справку о составе семьи на заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих;

5) сведения в отношении жилых помещений заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдаваемые Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, в виде выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский».

6) документы, подтверждающие право гражданина на предоставление жилых помещений коммерческого использования:

- справка с места работы, подтверждающая трудовые отношения с работодателем;

- копия трудовой книжки, заверенная в установленном порядке;

Заявитель вправе самостоятельно представить документы, указанные в [подпункте 5 пункта 4.3](#P84) настоящего Положения.

Администрация запрашивает соответствующие сведения в порядке межведомственного взаимодействия.

Юридические лица подают заявление с указанием реквизитов, необходимых для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

4.4. По результатам рассмотрения заявления и документов, при отсутствии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма Администрация, в лице отдела по управлению муниципальным имуществом администрации МО МР «Усть-Куломский» (далее-Отдел), готовит и направляет на согласование и подписание проект постановления администрации муниципального района «Усть-Куломский» о предоставлении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования.

4.5. В течение 10 рабочих дней со дня издания постановления Администрация заключает с заявителем договор коммерческого найма и передает жилое помещение по акту приема-передачи.

4.6. Срок рассмотрения заявления - 30 дней со дня его регистрации. Регистрация заявления осуществляется в течение 1 рабочего дня с момента поступления заявления в Администрацию. При наличии оснований для отказа в установленный Положением срок письменно извещает об этом заявителя.

4.7. Основания для отказа в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма:

1) отсутствие одного или нескольких документов, указанных в [п. 4.3](#P88) настоящего Положения;

2) обеспеченность заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, жилыми помещениями на территории соответствующего населенного пункта муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский»

3) выявление неточных или недостоверных данных в заявлении или в приложенных документах;

4) отсутствие свободного от прав граждан жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

5. Пользование жилым помещением на условиях

коммерческого найма

5.1. Права и обязанности Наймодателя.

5.1.1. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

5.1.2 Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

5.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр санитарно-технического состояния жилого помещения.

5.1.4. 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.

5.2. Права и обязанности Нанимателя.

5.2.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, не допуская нарушений прав и законных интересов соседей, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

5.2.2. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наём жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги.

5.2.3. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения. Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

5.2.4. С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о [норме](consultantplus://offline/ref=62D445D50CCE98605AFF30C5C662B7E9EDD1761B8122C1C54ADE2C4430DFDA9B31323FFA2DFDB8E0N5c3K) общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

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

5.2.6. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

5.2.7. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения 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. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

5.2.8. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами законодательства.

5.2.9. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма в случае ненадлежащего состояния жилого помещения он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

6. Оплата жилых помещений, предоставляемых

по договору коммерческого найма

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

1) плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения;

3) плату за коммунальные и жилищные услуги.

6.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и направляется в доход бюджета муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» .

6.3. Изменение платы за коммерческий найм жилого помещения осуществляется в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и (или) базовой ставки платы за коммерческий найм, но не чаще одного раза в календарный год.

6.4. Сроки внесения платы за коммерческий найм жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за коммерческий найм жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

6.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

7.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

7.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 1 месяц 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.

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

1) если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, разрушают жилое помещение;

2) если наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи систематически нарушают права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, используют его не по назначению или создают своим поведением условия, невозможные для проживания с ними в одной квартире, одном доме, иным лицом;

3) если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при найме менее одного года - платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

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

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

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

7.6. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Приложение

к Положению

ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

N \_\_\_\_

с. Усть-Кулом «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Администрация муниципального района «Усть-Куломский», именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице руководителя администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (юридическое лицо),\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., адрес места жительства, паспортные данные,

для юридического лица - наименование, реквизиты,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О. должностного лица)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления администрации муниципального района «Усть-Куломский» о предоставлении жилого помещения от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

N \_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату

во владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. N \_\_\_, состоящее (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_, корп. \_\_\_\_, кв. \_\_, для временного проживания в нем.

1.2. Жилое помещение предоставляется в связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(работой- нужное указать)

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения, который является неотъемлемым приложением к договору.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются

члены его семьи:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень

родства с ним)

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень

родства с ним)

3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень

родства с ним)

1.5. Передача имущества оформляется актом приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.6. Настоящий Договор заключается на \_\_\_\_\_\_\_ лет с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года.

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

2.1.Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами своей семьи (супругой(ом) и несовершеннолетними детьми);

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия Нанимателя и членов его семьи иначе, как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении Наниматель и члены его семьи не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе, как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=554354891C9C5FE6F83C2C33FB4E797567CFE2BAA6368E9D1AB7B59ABDu464L) Российской Федерации и другими федеральными законами;

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора;

2.1.5. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](consultantplus://offline/ref=554354891C9C5FE6F83C2C33FB4E797567CFE2BAA6368E9D1AB7B59ABD44E5D72FD557A18ECB5F06u866L) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.1.6. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма

жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

2.1.7. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения 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. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.1.8. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

2.1.9. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма в случае ненадлежащего состояния жилого помещения он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.1.10. при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2 Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=554354891C9C5FE6F83C2C33FB4E797567CFE2BAA6368E9D1AB7B59ABDu464L) Российской Федерации;

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением;

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения;

2.2.4.Поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение.

2.2.5. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора. Для этого Наниматель обязан в течение пяти дней со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения заключить соответствующие договоры с организациями, осуществляющими поставку электроэнергии, тепло-, водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и т.д. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, предусмотренном [статьей 155](consultantplus://offline/ref=554354891C9C5FE6F83C2C33FB4E797567CFE2BAA6368E9D1AB7B59ABD44E5D72FD557A18ECB5F03u860L) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.2.6. допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

2.2.7.Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения.

2.2.8. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.9. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему договору.

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

2.2.11. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, сдавать в наём. Жилые помещения коммерческого использования не подлежат отчуждению.

2.2.12. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем.

2.2.13. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

2.2.14. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Права и обязанности Наймодателя.

2.3.Наймодатель имеет право:

2.3.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение;

2.3.2. Требовать соблюдения правил пользования жилым помещением, обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.3.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр санитарно-технического состояния жилого помещения.

2.3.4. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного жилого помещения на условиях коммерческого найма, 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.

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2.4.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

2.4.3. принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 1.1.10](consultantplus://offline/ref=7B31D631505A34B81B92CC5FC257504D8B02190096D6FB5DADE772E5C8987C1F23C26FCB44E5A44EhD0BL) настоящего Договора.

III. РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За указанное в договоре жилое помещение Наниматель выплачивает

Наймодателю плату за пользование жилым помещением ежемесячно в размере\_\_\_\_\_\_ рублей с оплатой не позднее 25 числа, следующего за расчетным месяцем, которая поступает в бюджет МО МР «Усть-Куломский».

3 2. Наниматель вносит плату за пользование жилым помещением ([пункт 3.1](#P256) договора) на основании платежного поручения (квитанции) Наймодателя.

3.3. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные услуги в размере 100% себестоимости в установленном порядке по соответствующим платежным поручениям.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При пропуске Нанимателем сроков внесения платы за жилое помещение начисляются пени в соответствии с требованиями [п. 14 ст. 155](consultantplus://offline/ref=220F37FC77787ECD88B9AD1AD871D56B0B4A0A33AF2924A3FFF07E8C41D72EB719F1FB649Da8Q1L) Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не

освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.3. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Нанимателя за свой счет или Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в

соответствие с действующим законодательством.

V. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

5.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 1 месяц 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.

5.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном

порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

1) если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, разрушают жилое помещение;

2) если наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи,

систематически нарушают права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, используют его не по назначению или создают своим поведением условия, невозможные для проживания с ними в одной квартире, одном доме, иным лицом;

3) если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение

шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при найме менее одного года - платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

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

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного дома, в котором находится жилое

помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

5.5. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора

только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

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

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны,

если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения

договора, рассматриваются в судебном порядке.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны

руководствуются действующим законодательством.

6.4. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

6.5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранятся у Наймодателя и Нанимателя, третий передается в Управление Росреестра по Республике Коми.

VII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Наймодатель: Наниматель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(индекс, почтовый адрес) (фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(серия, номер паспорта,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дата выдачи, кем выдан

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись руководителя Подпись

печать

Приложение 2

к решению

Совета МР «Усть-Куломский»

от 20 марта № XXII-302

«Об утверждении Положения

Положения о порядке предоставления жилых

помещений муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

Методика расчета размера платы

за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский»

1. Настоящая Методика разработана с целью создания методической базы по расчету размера платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский» (далее - жилищный фонд коммерческого использования).

2. Величина платы за коммерческий наем жилых помещений устанавливается дифференцированно в зависимости от категории нанимателя.

3. Месячная плата за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (Н) рассчитывается по следующей формуле:

Н = С x S x К1,

где:

С - ставка платы за наем, утвержденная решением Совета сельского поселения на территории которого находится жилое помещение, за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, руб. за 1 кв.м., включающая уровни износа и благоустройства жилого помещения, а также месторасположение жилого помещения.

S - общая площадь жилого помещения;

К1 - коэффициент, отражающий категорию нанимателя.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование | К1 |
| 1 | работники государственных учреждений Республики Коми в сфере здравоохранения, осуществляющие свою деятельность на территории муниципального образования муниципального района «Усть-Куломский», по ходатайствам руководителя организации или учреждения, не обеспеченные жилыми помещениями в соответствующем населенном пункте по месту работы (службы). | 1 |
| 3 | юридические лица | 5 |