



ДУМА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОЛЬШОЙ КАМЕНЬ

РЕШЕНИЕ

28.04.2016

№ 420

Об утверждении Положения о порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде городского округа Большой Камень

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», руководствуясь статьёй 21 Устава городского округа Большой Камень, Дума городского округа Большой Камень

РЕШИЛА:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде городского округа Большой Камень.

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

Глава городского округа

Д.Л. Чернявский

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы городского округа
Большой Камень
от 28.04.2016 № 420

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОЛЬШОЙ КАМЕНЬ

Статья 1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления по договорам коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования городского округа Большой Камень.

2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования (далее - жилищный фонд коммерческого использования) - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности городского округа Большой Камень, которые используются для проживания граждан Российской Федерации на условиях возмездного пользования, предоставляются гражданам во временное владение и (или) пользование для проживания в них по договорам коммерческого найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма).

3. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, исключение жилых помещений из данного фонда, их учёт осуществляется администрацией городского округа Большой Камень.

4. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется из числа жилых помещений, являющихся муниципальной собственностью городского округа Большой Камень.

5. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования включаются:

1) Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, расположенных по адресам: ул. Блюхера, д. 31, д. 29, д. 27, ул. Андреевская, д. 3, г. Большой Камень;

2) Жилые помещения, находящиеся в жилых домах, не указанных в подпункте 1 пункта 5 настоящей статьи, от которых не менее чем пять раз отказались граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по договорам социального найма, и которым данные жилые помещения были предложены для заселения.

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

7. Площадь жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, не нормируется.

8. Документом, регулирующим отношения наймодателя и нанимателя, является договор коммерческого найма, заключенный в письменной форме (приложение).

9. Объектом договора коммерческого найма является изолированное жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования, пригодное для постоянного проживания, в виде квартиры (части квартиры), жилого дома (части жилого дома), комнаты.

10. Наймодателем муниципального жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, предоставляемого гражданам

по договору коммерческого найма, является администрация городского округа Большой Камень либо уполномоченное ею лицо.

11. В договоре коммерческого найма указываются граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем.

Статья 2. Порядок предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма

1. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются гражданам, относящимся к категориям, указанным в пункте 2 настоящей статьи, не являющиеся собственниками (нанимателями) жилых помещений или членами семьи собственника (нанимателя) жилого помещения на территории городского округа Большой Камень.

2. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются следующим категориям граждан:

- учителям муниципальных общеобразовательных учреждений городского округа Большой Камень;
- тренерам-преподавателям и специалистам культуры муниципальных учреждений городского округа Большой Камень, воспитателям дошкольных образовательных муниципальных учреждений городского округа Большой Камень;
- врачам, среднему медицинскому персоналу, работающим в государственных учреждениях здравоохранения, обслуживающих население городского округа Большой Камень.

В первоочередной порядке предоставление жилых помещений осуществляется категориям граждан, указанным во втором абзаце данной части.

3. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается администрацией городского округа Большой Камень на основании следующих документов:

1) письменного заявления гражданина о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) оригиналов и копий документов, удостоверяющих личность гражданина и членов его семьи;

3) оригиналов и копий документов, подтверждающих состав семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членом семьи и т.п.);

4) копии трудового договора, заверенной кадровой службой учреждения;

5) справки филиала федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» об отсутствии (наличии) прав гражданина (заявителя) и членов его семьи на жилые помещения на территории городского округа Большой Камень;

6) выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах гражданина и (или) членов его семьи на имеющиеся у них жилые помещения на территории городского округа Большой Камень либо уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений.

4. Срок представления гражданином в администрацию городского округа Большой Камень документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи, не должен превышать тридцать дней со дня их выдачи гражданину.

5. Документы, указанные в подпункте 6 пункта 3 настоящей статьи, запрашиваются администрацией городского округа Большой Камень самостоятельно, в том числе посредством системы межведомственного информационного взаимодействия. Гражданин вправе представить указанные документы по собственной инициативе.

6. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, которое является основанием для заключения договора коммерческого найма, принимается администрацией городского округа Большой Камень не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня предоставления документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи.

7. Договор коммерческого найма заключается на срок до одного года.

8. Договор коммерческого найма оформляется в 2-х экземплярах, один из которых выдается нанимателю, другой хранится у наймодателя.

Статья 3. Отказ в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма

1. Гражданину отказывается в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в следующих случаях:

1) документы поданы гражданином, не имеющим права на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма в соответствии с настоящим Положением;

2) гражданином не представлены документы, указанные в подпунктах 1 – 5 пункта 3 статьи 2 настоящего Положения;

3) отсутствие в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования свободных жилых помещений, пригодных для постоянного проживания.

2. Решение администрации городского округа Большой Камень об отказе в предоставлении жилого помещения направляется гражданину в течение трех дней со дня его принятия.

Статья 4. Порядок передачи жилых помещений

1. Передача жилых помещений при заключении договора коммерческого найма производится с составлением акта приема – передачи подписываемым наймодателем и нанимателем.

2. Форма акта приема-передачи устанавливается администрацией городского округа Большой Камень. Акт приема-передачи составляется в двух экземплярах по одному для каждой стороны.

Статья 5. Оплата жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма

1. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, обязан в установленный договором коммерческого найма срок вносить плату за жилое помещение и плату за коммунальные услуги.

2. Размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма и порядок определения такой платы определяется администрацией городского округа Большой Камень.

3. Плата за коммерческий наем за жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования по договорам зачисляется в доход бюджета городского округа Большой Камень.

4. Размер платы за наем устанавливается в договоре коммерческого найма и остаётся неизменным за весь период действия договора найма.

5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателем за весь срок действия договора коммерческого найма независимо от факта пользования жилым помещением.

6. При несвоевременном возврате жилого помещения наниматель оплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги за всё время просрочки.

Приложение

к Положению о порядке и условиях
коммерческого найма жилых помещений,
находящихся в муниципальном жилищном
фонде городского округа Большой Камень,
утвержденному решением Думы городского
округа Большой Камень
от 28.04.2016г. № 420

ДОГОВОР № ____

коммерческого найма жилого помещения

Городской округ Большой Камень

« ____ » _____ года

Администрация городского округа Большой Камень (уполномоченное ею лицо), действующая(ее) от имени городского округа Большой Камень, на основании _____ от _____ г. № _____, именуемая(ое) в дальнейшем «Наймодатель» с одной стороны, и гражданин(ка), _____ (_____ г. р.), именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании постановления администрации городского округа Большой Камень от « ____ » _____ г. № _____, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю во временное возмездное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности городского округа Большой Камень, состоящее из _____ комнат в _____ квартире (доме), общей площадью _____ кв. метров по адресу: _____, дом № _____ корпус № _____, кв. № _____, для проживания.

Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие граждане:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____.

Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равное с ним право пользования жилым помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами регулируются действующим законодательством.

Ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с Нанимателем и нарушающих условия настоящего Договора, несет Наниматель.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается с «___» _____ г.
по «___» _____ г.

1.3. Предоставление жилого помещения в коммерческий найм не влечет возможности перехода права собственности к Нанимателю.

2. Обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение;

2.1.2. Осуществлять контроль за использованием жилого помещения.

2.2. Наниматель обязуется:

2.2.1. Использовать жилое помещение исключительно для целей, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, обеспечивать его сохранность;

2.2.2. Содержать жилое помещение в исправном техническом и надлежащем противопожарном и санитарном состоянии;

2.2.3. Своевременно вносить плату за коммерческий найм, жилое помещение и коммунальные услуги;

2.2.4. Проводить за свой счет текущий ремонт жилого помещения;

2.2.5. Не производить перепланировок и переоборудования жилого и подсобных помещений, помещений общего пользования, а также установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования без письменного разрешения Наймодателя;

2.2.6. При самовольном переустройстве или перепланировке привести жилое помещение в прежнее состояние за свой счет и в установленный наймодателем срок;

2.2.7. Обеспечивать представителям Наймодателя беспрепятственный доступ в жилое помещение в дневное время, а в случае аварий - и в ночное время для ремонта и осмотра;

2.2.8. Отвечать перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, нарушающие условия настоящего договора;

2.2.9. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

2.2.10. Соблюдать правила пользования жилым помещением, не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче или нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях;

2.2.11. При освобождении жилого помещения сдать его в течение трех дней Наймодателю по акту в технически исправном состоянии, погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.2.12. Невыполнение Нанимателем работ по текущему ремонту, а также по устранению имеющихся неисправностей, фиксируется в акте при передаче жилого помещения. Стоимость ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются Нанимателем;

2.2.13. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

Наниматель несёт иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3. Права сторон

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

3.1.2. Предупреждать Нанимателя о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения, либо с ущемлением прав и интересов соседей;

3.1.3. Взыскивать в установленном порядке задолженность Нанимателя по оплате за коммерческий найм, жилое помещение и коммунальные услуги с учетом пени;

3.1.4. Выселить Нанимателя из занимаемого им жилого помещения в порядке и по основаниям, установленным действующим законодательством;

3.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Наниматель имеет право:

3.2.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

3.2.3. На пользование общим имуществом многоквартирного дома;

3.2.4. На расторжение в любое время настоящего Договора.

4. Платежи по договору

4.1. Плата за коммерческий найм:

в сумме ____ (_____) руб. с ____ г.

вносится ежемесячно, до 10-го числа текущего месяца, по следующим реквизитам:

ИНН _____ КПП _____ счет: _____ БИК _____ Банк:

_____ Код бюджетной классификации: _____ ОКТМО _____;

назначение платежа: коммерческий найм согласно Договору № ____ от ____ года.

4.2. При подписании Договора плата за найм жилья устанавливается согласно постановлению администрации городского округа Большой Камень от _____ г. № _____, что соответствует _____ за кв. м в месяц.

4.3. Датой поступления платежа считается дата поступления его на счет Наймодателя.

4.4. Плата за коммерческий найм, жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

5. Ответственность сторон

5.1. Наймодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении Договора.

5.2. В случае невнесения Нанимателем платежей в сроки, установленные пункте 4.1 настоящего Договора, он выплачивает Наймодателю неустойку в виде пени в размере 1/360 ставки рефинансирования за каждый день просрочки от невнесенной в срок платы по следующим реквизитам: ИНН _____ КПП _____ счет: _____ БИК _____ Банк:

_____ Код бюджетной классификации: _____ ОКТМО _____;
назначение платежа: пеня за коммерческий найм согласно Договору № _____
от _____ года.

5.3. Наниматель обязан внести плату за коммерческий найм, жилое помещение и коммунальные услуги при просрочке возврата жилого помещения и возместить Наймодателю убытки.

5.4. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, нарушающие условия Договора.

5.5. Ответственность сторон, не предусмотренная в настоящем Договоре, применяется в соответствии с действующим законодательством.

6. Расторжение договора коммерческого найма

6.1. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.2. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, расторгнуть договор в любое время, письменно предупредив Наймодателя за три месяца.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Наймодателя в судебном порядке в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;
- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- использования Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения (или его части) не по назначению;
- систематического нарушения Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, прав и законных интересов соседей;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.4. Договор коммерческого найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон в случаях:

- непригодности жилого помещения для постоянного проживания;
- аварийного состояния жилого помещения.

6.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора Наниматель и другие граждане, постоянно проживающие с ним в жилом помещении, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

7. Прочие условия

7.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой – у Нанимателя.

Наймодатель

Наниматель

Паспорт: серия ____ номер _____ выдан
_____ г.

Зарегистрирован(а) по адресу:

М.П.

_____/_____/_____
(подпись)

_____/_____/_____
(подпись)