

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ВОСТОКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КРАСНОАРМЕЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ**

РЕШЕНИЕ

07 сентября 2007 г.

№ 89

**О порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений,
находящихся в муниципальном жилищном фонде Востокского
городского поселения**

Принято постановлением Муниципального комитета Востокского городского поселения от 07 сентября 2007 г. № 185

Настоящее Решение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Востокского городского поселения, в целях определения порядка предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде Востокского городского поселения на условиях коммерческого найма.

Статья 1. Общие положения

Настоящее Решение определяет порядок, правила учета и условия предоставления по договорам коммерческого найма (далее - найма) жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Востокского городского поселения.

Целью настоящего Решения является реализация конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, упорядочение системы управления и рациональное использование жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Востокского городского поселения.

Наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре возмездное владение и пользование жилыми помещениями. Предоставление жилого помещения в коммерческий найм не влечет возможности перехода права собственности к нанимателю, в том числе путем его приватизации.

Основным документом, регулирующим отношения наймодателя и нанимателя, является договор, заключенный в письменной форме согласно приложению 1 к настоящему Решению.

Объектом договора может быть изолированное жилое помещение муниципального жилищного фонда, пригодное для постоянного проживания, в виде квартиры.

Администрация Востокского городского поселения осуществляет полномочия наймодателя при сдаче в коммерческий найм имущества, находящегося в муниципальной собственности, независимо от его балансовой принадлежности.

Нанимателем по договору может быть только дееспособное физическое лицо. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей.

Статья 2. Порядок учета и контроля за использованием жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма

Администрация Востокского городского поселения:

- ведет реестр жилых помещений, находящихся в фонде коммерческого использования;
- осуществляет контроль за порядком использования жилых помещений и соблюдением условий договоров найма.

Статья 3. Порядок предоставления жилого помещения на условиях коммерческого найма

Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается комиссией по жилищным вопросам при администрации Востокского городского поселения (далее – жилищная комиссия), которое утверждается постановлением главы Востокского городского поселения.

Постановление главы Востокского городского поселения является основанием для заключения договора коммерческого найма.

Договор найма оформляется в двух экземплярах, один из которых выдается нанимателю, другой хранится в администрации Востокского городского поселения.

Составление и оформление договора найма осуществляется на платной основе. Расходы по изготовлению документов и оформлению сделки возмещает наниматель в соответствии с расценками, утвержденными администрацией Востокского городского поселения, путем перечисления указанной суммы на расчетный счет администрации Востокского городского поселения.

Договор найма может быть изменен или расторгнут при существенном нарушении условий договора нанимателем в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

Договор найма может быть заключен на срок, не превышающий 5 лет (долгосрочный наем), или на срок до одного года (краткосрочный наем). Если срок найма в договоре не определен, то договор считается заключенным на 5 лет.

Гражданин, получивший решение о предоставлении ему жилого помещения по договору коммерческого найма, обязан в течение 15 календарных дней с момента получения данного решения обратиться в администрацию городского поселения для заключения с ним договора найма и регистрации в этом жилом помещении.

В случае невыполнения гражданином обязательств, указанных в части 7 настоящей статьи, решение о предоставлении ему жилого помещения по договору коммерческого найма аннулируется постановлением главы городского поселения.

Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора найма на новый срок. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем в течение года. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Статья 4. Порядок приема-передачи жилых помещений при заключении договоров коммерческого найма

Передача жилых помещений при заключении договора найма производится в присутствии полномочных представителей сторон с составлением акта приема-передачи.

Акт приема-передачи жилых помещений составляется в двух экземплярах: по одному экземпляру для каждой стороны (наймодателю, нанимателю).

Статья 5. Оплата по договору коммерческого найма

Наниматель обязан в установленные договором сроки вносить плату за жилое помещение, а также своевременно оплачивать коммунальные услуги по договорам, заключаемым нанимателем самостоятельно со снабжающими организациями.

Размер ежемесячной платы за жилое помещение устанавливается из расчета за 1 (один) квадратный метр общей площади и устанавливается в сумме двукратного размера платы на социальный найм жилья.

Наниматель вносит плату за жилое помещение по договору в следующем порядке:

- сумму, равную однократному размеру платы за социальный найм жилья - на расчетный счет обслуживающей жилищно-эксплуатационной организации;
- сумму, превышающую однократный размер платы за социальный найм жилья - в бюджет Востокского городского поселения.

Размер платы за жилое помещение может быть изменен наймодателем согласно договору в одностороннем порядке.

Плата за жилое помещение вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

Если наниматель своевременно не возвратил жилое помещение, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за время просрочки и возмещения убытков.

Статья 6. Заключительные положения

Лица, нарушившие требования настоящего Решения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального обнародования.

Глава Востокского
городского поселения



Л.А. Калетник

Дата подписания «17» сентября 2007 г.

Дата обнародования «17» сентября 2007 г. исх № 357-358

ДОГОВОР
коммерческого найма жилого помещения № ____

пгт. Восток Красноармейский район Приморский край «__» _____ 200__ г.

Глава Востокского городского поселения, действующий на основании Устава Востокского городского поселения в лице _____,
именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражданин(ка)

_____ (фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от «__» _____ 200__ г. № ____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Наймодатель предоставляет Нанимателю и членам его семьи в возмездное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из квартиры общей площадью _____ кв. метров, расположенное в пгт. Восток по ул. _____, д. ____, ____, кв. ____, для временного проживания в нем.
2. 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. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равное с ним право пользования жилым помещением. Отношения между нанимателем и такими гражданами регулируются действующим законодательством.
4. Ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем и нарушающих условия настоящего договора, несет наниматель.
5. Срок найма жилого помещения устанавливается с «__» _____ г. по «__» _____ г.
6. По истечении срока настоящего договора наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок (за исключением краткосрочного найма).

II. Права и обязанности Нанимателя

7. Наниматель имеет право:
 - 1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;
 - 2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
 - 3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены законодательством;

4) на расторжение в любое время настоящего Договора;

5) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

8. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение исключительно для целей проживания в нем.

2) содержать жилое помещение в исправном техническом и надлежащем санитарном состоянии.

3) своевременно вносить плату за найм жилого помещения.

4) своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги в порядке и по установленным тарифам.

5) проводить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

6) не производить перепланировок и переоборудования жилого и подсобных помещений, балконов, лоджий и помещений общего пользования, а также установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования без письменного разрешения наймодателя.

7) при самовольном переустройстве или перепланировке привести жилое помещение в прежнее состояние за свой и в установленный наймодателем срок.

8) 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;

9) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

10) отвечать перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, нарушающие условия настоящего договора.

11) за три месяца до окончания срока договора в письменной форме сообщить наймодателю о своем намерении согласиться или отказаться от преимущественного права на возобновление договора.

12) ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

13) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

14) не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче или нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях.

15) При освобождении жилого помещения сдать его наймодателю по акту в технически исправном состоянии.

9. Невыполнение нанимателем работ по текущему ремонту, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируется в акте сдачи жилого помещения. Стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются нанимателем. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

10. Временное отсутствие Нанимателя не влечет изменение его прав и обязанностей по настоящему Договору.

11. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

III. Права и обязанности Наймодателя

12. Наймодатель имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги;

2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора;

3) принимать решение о приватизации жилого помещения.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

13. Наймодатель обязан:

1) передать по акту приема-передачи нанимателю жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2) не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока действия договора предложить нанимателю перезаключить настоящий договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления настоящего договора, в связи с решением не сдавать помещение внаем на период не менее одного года после расторжения настоящего договора (если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, последний считается продленным на тех же условиях и на тот же срок).

3) не совершать действий, препятствующих нанимателю пользоваться жилым помещением в порядке, установленном настоящим договором.

4) осуществлять контроль за порядком использования жилого помещения.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Платежи по договору

14. Плата за коммерческий найм жилого помещения вносится ежемесячно, до 10-го числа текущего месяца. Плата должна поступить в указанный срок в сумме, равной однократному размеру платы за социальный найм жилья (_____руб.)-на расчетный счет обслуживающей жилищно-эксплуатационной организации; в сумме, превышающей однократный размер платы за социальный найм жилья – на _____ счет, получатель «Администрация Востокского городского поселения» В платежное поручение наниматель включает следующее назначение платежа: «за коммерческий найм помещения согласно договору № _____, заключенного с администрацией Востокского городского поселения за _____ месяц. НДС в бюджет перечислен отдельно».

Налог на добавленную стоимость наниматель самостоятельно перечисляет в бюджет на р/с _____ получатель «Федеральный бюджет раздел _____».

Изменение платы происходит на основании решения Муниципального комитета Востокского городского поселения без дополнительного согласования.

15. При подписании договора плата устанавливается согласно решению Муниципального комитета Востокского городского поселения от «__» _____ г. № _____, что соответствует _____ руб. за кв. м в месяц (расчет платы в приложении 1 к настоящему договору).

16. Датой поступления платежа считается дата поступления его на счет наймодателя.

V. Ответственность сторон

17. 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.

18. В случае невнесения нанимателем платежей в сроки установленные настоящим

договором, он выплачивает наймодателю неустойку в виде пени в размере 0,3 % за каждый день просрочки от невнесенной в срок платы.

19. Наниматель обязан внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги при просрочке возврата жилого помещения и возместить наймодателю убытки.

20. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, нарушающие условия договора.

21. Ответственность сторон, не предусмотренная в настоящем договоре, применяется в соответствии с действующим законодательством.

VI. Расторжение и прекращение Договора

22. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, расторгнуть договор в любое время, письменно предупредив наймодателя за один месяц.

23. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

1) невнесения нанимателем платы за помещение за шесть месяцев, а при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного настоящим договором срока платежа;

2) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) использования нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения (или его части) не по назначению;

4) систематического нарушения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, прав и интересов соседей, несмотря на предупреждение наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

5) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

24. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию любой из сторон в случаях:

1) непригодности жилого помещения для постоянного проживания;

2) аварийного состояния жилого помещения.

25. В случае расторжения договора Наниматель и другие граждане, постоянно проживающие с ним в жилом помещении, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

VII. Заключительные положения

26. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

27. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

28. Все споры и разногласия, возникающие в результате исполнения настоящего договора или в связи с ним, в случае если стороны не могут прийти к соглашению подлежат разрешению в суде.

29. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах (по одному для каждой стороны).

30. Адреса и подписи сторон:

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.