



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРОД СУЗДАЛЬ

Р Е Ш Е Н И Е

18.12.2012

№ 103

Об утверждении Положения о пользовании жилым помещением по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании город Суздаль

Рассмотрев представление главы города Суздаля от 04.10.2012 года № 741, руководствуясь ст. 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, с целью эффективности использования муниципального имущества Совет народных депутатов муниципального образования городское поселение город Суздаль **р е ш и л :**

1. Утвердить Положение о пользовании жилым помещением по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании город Суздаль согласно приложению.

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

Председатель Совета
народных депутатов города Суздаля

Глава города Суздаля

В.В.Малашкин О.К.Гусева

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ
НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ
ГОРОД СУЗДАЛЬ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о пользовании жилым помещением по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании город Суздаль (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и определяет порядок и условия использования жилого помещения по договору найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, заключаемый в письменной форме.

1.3. Договор найма жилого помещения (далее - договор) (приложение № 1) - соглашение, по которому собственник жилого помещения в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования (далее - наймодатель) передает другой стороне (далее - наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор считается заключенным со дня его подписания наймодателем и нанимателем.

В договоре должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора.

1.4. Объектом договора может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

1.5. Сдача жилого помещения в наем не влечет передачу права собственности на него. Переход права собственности на сданное в наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора.

1.6. Предоставление жилых помещений по договору не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

1.7. Жилое помещение, передаваемое по договору, должно быть свободно от любых обязательств.

2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору от имени муниципального образования город Суздаль выступает муниципальное предприятие «Суздальский фонд имущества».

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору может быть любой гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, обеспеченный жилыми помещениями не более учётной нормы, установленной на территории муниципального образования город Суздаль, нормативным правовым актом на момент подачи соответствующего заявления.

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи, которые будут проживать вместе с ним, нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

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

2.4. К договору, заключенному на срок до одного года, не применяются правила, предусмотренные пунктами 2.5, 2.6, 2.15.

2.5. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

2.6. В случае смерти нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем и указанных в договоре, по общему согласию между ними, наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.7. Договор сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено нормами гражданского законодательства.

2.8. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору, которые нарушают условия договора.

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.

2.9. Если наниматель не возвратил жилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он вправе потребовать их возмещения в полном объеме.

2.10. Наниматель обязан в установленные договором сроки вносить плату за наем жилого помещения, своевременно вносить плату за коммунальные услуги, а также плату за содержание и ремонт жилого помещения.

2.11. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и равняется плате за содержание и ремонт, установленной для собственников жилых помещений в доме наймодателя.

2.12. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договору вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором.

2.13. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.14. Наниматель с письменного согласия наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вправе вселить в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее установленной учетной нормы.

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

2.15. Иные права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору, а также порядок и условия изменения и расторжения договора определяются договором.

3. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору осуществляется на основании постановления администрации города Суздаля с учетом решения жилищной комиссии администрации города Суздаля. Заключение договоров найма жилого помещения коммерческого использования

осуществляет муниципальное предприятие «Суздальский фонд имущества».

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор, заключаемый в установленном законом порядке наймодателем и нанимателем.

3.3. Для предоставления жилого помещения по договору гражданин (далее - заявитель) представляет в администрацию:

- заявление по месту жительства;
- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- документы о составе семьи (свидетельства о рождении, о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебные решения и др.);
- документы, подтверждающие право собственности гражданина и членов его семьи на недвижимое имущество, подлежащее налогообложению, а также иные документы, подтверждающие право пользования жилыми помещениями.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения заявителю по договору рассматривается жилищной комиссией администрации города Суздаля в течение тридцати рабочих дней со дня поступления заявления и документов, установленных п. 3.3 настоящего положения.

3.5. После принятия постановления администрацией города Суздаля муниципальное предприятие «Суздальский фонд имущества» оформляет договор.

4. Порядок расчета платы за наем жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования

4.1. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - плата за наем) устанавливается в размере платы за жилое помещение по договорам социального найма.

4.2. Изменение платы за наем жилого помещения возможно в одностороннем порядке наймодателем в случае изменений порядка расчета платы за наем жилых помещений по договорам социального найма, но не чаще одного раза в календарный год.

Сроки внесения платы за наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления нанимателя об изменении наймодателем платы за наем определяются договором.

ДОГОВОР № _____
НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

г. Суздаль

« ___ » _____ 20__ г.

Муниципальное предприятие «Суздальский фонд имущества» в лице директора _____, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка) _____ (паспорт №, серия, кем и когда выдан), именуемый(ая) в дальнейшем наниматель, с другой стороны, на основании постановления администрации муниципального образования город Суздаль от _____ № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, во временное владение и пользование изолированное пригодное для проживания жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности города Суздаля, состоящее из _____, по адресу: _____, для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг:

электроснабжение, газоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление).

1.2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

1.3. Совместно с нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

1.4. Срок найма жилого помещения устанавливается на _____ с « ___ » _____ 20__ года по « ___ » _____ 20__ года.

2. Права и обязанности наймодателя

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. В десятидневный срок со дня подписания настоящего договора передать нанимателю указанное в разделе 1 настоящего договора свободное от прав иных лиц жилое помещение в надлежащем состоянии по акту приема-передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (приложение 1).

2.1.2. Принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего

имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное жилое помещение.

2.1.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

2.1.4. Обеспечить предоставление нанимателю коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.5. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором, а также действующим законодательством и иными правовыми актами, содержащими условия найма жилых помещений.

2.2. Наймодатель вправе:

2.2.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.2. С предварительным уведомлением нанимателя производить осмотры жилого дома и жилых помещений, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния и соблюдения нанимателем условий их использования.

2.2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, содержащим условия найма жилых помещений.

3. Права и обязанности нанимателя

3.1. Наниматель обязуется:

3.1.1. В десятидневный срок со дня подписания настоящего договора принять по акту приема-передачи жилое помещение.

3.1.2. Вносить ежемесячно плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них наймодателю или в соответствующую аварийную службу;

бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире;

обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих;

не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительно полученного письменного разрешения наймодателя и согласования с органом местного самоуправления, принимающим решение о согласовании или об отказе в переустройстве или перепланировке жилого помещения.

3.1.4. Не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

3.1.5. Обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителям наймодателя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций также и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

В случае отсутствия в жилом помещении вместе со всеми совместно проживающими с ним членами его семьи и иными лицами более одного месяца наниматель обязан уведомить об этом наймодателя.

3.1.6. При расторжении настоящего договора освободить и сдать наймодателю жилые и подсобные помещения, санитарно-техническое и иное оборудование по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

Акт приема-передачи жилого помещения составляется и подписывается наймодателем и нанимателем.

3.1.7. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями настоящего договора.

3.1.8. В течение месяца с момента возникновения изменений, оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору найма, информировать наймодателя.

3.1.9. Наниматель обязан застраховать жилое помещение от рисков, наступление которых может привести к невозможности использования жилого помещения по назначению или ухудшению его состояния, за свой счет и на его полную стоимость на весь срок договора. Копию договора страхования предоставить наймодателю в недельный срок со дня его страхования.

3.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами, применимые к условиям найма жилых помещений.

3.2. Наниматель вправе в установленном порядке:

3.2.1. Вселить в занимаемое им жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем, получив на это письменное согласие наймодателя и всех постоянно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, такого согласия не требуется.

3.2.2. С согласия граждан, постоянно с ним проживающих, и, с предварительным уведомлением наймодателя, наниматель вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам на срок до 6 (шести) месяцев.

3.2.3. С согласия наймодателя по договору поднайма жилого помещения передать на срок, не превышающий срока действия договора коммерческого найма жилого помещения, часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. Ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель.

3.2.4. Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные действующим законодательством, содержащим условия найма жилых помещений.

4. Платежи по договору

4.1. Размер платы за пользование жилым помещением, платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения со дня заключения договора.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:
плату за пользование жилым помещением;
плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
плату за коммунальные услуги.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

4.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в

размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

4.7. Подлежащая к оплате сумма и установленные в соответствии с настоящим договором пени вносятся нанимателем единовременно.

4.8. Размер платы за пользование жилым помещением определяется нормативными актами органов местного самоуправления, принятыми в соответствии с их компетенцией.

5. Особые условия

5.1. По истечении срока настоящего договора наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования на новый срок.

5.2. В случае заключения договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования на срок до одного года не применяются положения, предусмотренные пп. 3.2.2, 3.2.3, 5.1 настоящего договора.

6. Изменение и расторжение договора

6.1. Изменения и дополнения вносятся в настоящий договор по соглашению сторон.

6.2. Договор расторгается:

6.2.1. По требованию нанимателя.

6.2.2. По соглашению сторон.

6.2.3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства.

6.2.4. По требованию наймодателя в судебном порядке по причинам:

6.2.4.1. Невнесения нанимателем в течение более шести месяцев платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.2.4.2. Систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении.

6.2.4.3. Использования помещения не по назначению.

6.2.4.4. При неисполнении нанимателем и проживающими вместе с ним членами его семьи обязательств по настоящему договору.

6.2.4.5. В связи с разрушением или повреждением жилого помещения нанимателем или другими членами его семьи с дальнейшей ответственностью за указанные действия.

6.3. Договор прекращает свое действие по истечении срока предоставления жилого помещения.

6.4. Все изменения договора оформляются дополнительным соглашением,

подписываются наймодателем и нанимателем в соответствии с условиями настоящего договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7. Ответственность

7.1. Сторона настоящего договора, не исполняющая обязанности, предусмотренные настоящим договором и жилищным законодательством, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

7.2. Ликвидацию последствий аварий, произошедших по вине нанимателя или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает наймодатель за счет средств нанимателя либо наниматель с согласия наймодателя.

7.3. Наймодатель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы.

7.4. Наниматель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

8. Прочие положения

8.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по договору, разрешаются путем переговоров либо в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.2. По вопросам, не урегулированным договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.3. Договор вступает в силу со дня передачи жилого помещения по акту приема-передачи.

8.4. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у наймодателя, второй - у нанимателя.

Наймодатель:

Наниматель:

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Суздаль

«___» _____ 20__ г.

Муниципальное предприятие «Суздальский фонд имущества» от имени собственника жилого помещения муниципального образования город Суздаль, в лице директора _____, действующего на основании устава, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка) _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Наймодатель в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения № ___ от «___» _____ 20__ г. передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, состоящее из _____.

Помещение оборудовано: водопроводом, канализацией, отоплением (центральным), электроосвещением, газом, радиотрансляционной сетью, телевизионной сетью.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств жилого помещения наниматель не имеет.

Наймодатель:

Наниматель:
