|  |
| --- |
| GerbNewMini2 |
| АДМИНИСТРАЦИЯ СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ |
| 06.02.2020  | № 135 |
| г. Североуральск |

**О реализации решения Думы Североуральского городского округа
от 29.01.2020 № 4 «Об утверждении Положения о порядке
коммерческого использования жилых помещений, находящихся
в собственности Североуральского городского округа»**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06 октября 2003 год № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», во исполнение решения Думы Североуральского городского округа от 29.01.2020 № 4 «Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа» Администрация Североуральского городского округа

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Определить ответственным за ведение учета жилых помещений коммерческого использования, а также учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях коммерческого использования отдел культуры, спорта, молодежной политики и социальных программ Администрации Североуральского городского округа.

2. Уполномочить:

1) муниципальное казенное учреждение «Служба заказчика» выступать от имени Североуральского городского округа наймодателем по договорам коммерческого найма жилых помещений;

2) муниципальное казенное учреждение «Центр муниципальных расчетов» осуществлять расчет и начисление платы за коммерческий наем жилых помещений.

3. Утвердить:

1) форму договора коммерческого найма жилого помещения (прилагается);

2) методику расчета платы за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (прилагается).

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Заместителя Главы Администрации Североуральского городского округа
Ж.А. Саранчину.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Наше слово» и разместить на официальном сайте Администрации Североуральского городского округа.

Глава

Североуральского городского округа В.П. Матюшенко

УТВЕРЖДЕНА

постановлением Администрации Североуральского городского округа

от 06.02.2020 № 135

«О реализации решения Думы Североуральского городского округа 29.01.2020 № 4
«Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа»

Форма

ДОГОВОР

коммерческого найма жилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_

г. Североуральск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное казенное учреждение «Служба заказчика», действующее от имени Североуральского городского округа, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(ф.и.о, дата рождения, место жительства, серия и номер паспорта, когда и кем выдан)

именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, в соответствии с Положением о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа, утвержденным решением Думы Североуральского городского округа от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Положение), и на основании постановления Администрации Североуральского городского округа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ «О предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное возмездное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для временного проживания в нем.

1.2. Срок коммерческого найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Фамилия, имя, отчество | Год рождения | Родственные отношения |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

1.4. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указывается в акте приема-передачи, подписанном сторонами.

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

1) на использование жилого помещения для временного проживания, в том числе с членами семьи, указанными в пункте 1.3 настоящего Договора;

2) на пользование общим имуществом в многоквартирном жилом доме;

3) на преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок по истечении срока настоящего Договора в порядке, предусмотренном Положением;

4) проводить ремонт занимаемого жилого помещения с целью улучшения жилищных условий. К ремонту занимаемого жилого помещения с целью улучшения жилищный условий, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: замена оконных, дверных блоков, подоконников, перегородок, конструкций полов, замена внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения), остекление балконов и лоджий. Данные работы Наниматель производит за счет собственных средств без права после прекращения договора на возмещение стоимости этих работ и материалов;

5) на расторжение в любое время настоящего Договора в порядке, предусмотренном Договором.

2.2. Наниматель и постоянно проживающие с ним в жилом помещении граждане, имеют право на регистрацию по месту жительства в жилом помещении на срок действия договора коммерческого найма.

2.3. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором;

2) соблюдать правила пользования жилым помещением, содержания и технической эксплуатации общего имущества жилого дома и придомовой территории;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения;

4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

5) производить за свой счет текущий ремонт занимаемого жилого помещения. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: оштукатуривание, шпатлевание, побелка, окраска и оклейка стен, потолков, мелкий ремонт стен и перегородок, замена покрытия и окраска полов, окраска дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, приборов отопления, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирных инженерных систем и оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения), замена либо проверка приборов учета коммунальных ресурсов;

6) своевременно вносить плату, предусмотренную пунктом 5.1 настоящего Договора;

7) предоставлять жилое помещение для осмотра представителям Наймодателя в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также для осмотра его технического состояния;

8) 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 в соответствующую управляющую организацию, а также обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденных инженерных сетей и оборудования, санитарно-технических устройств или иного оборудования, если данные повреждения произошли по вине Нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих;

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

10) нести материальную ответственность за ущерб, нанесенный жилому дому, имуществу и здоровью третьих лиц, вызванный аварийной ситуацией в занимаемом жилом помещении, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

11) в случае расторжения (прекращения) договора коммерческого найма освободить жилое помещение и сдать жилое помещение Наймодателю по акту приема-передачи (возврата) в состоянии, пригодном для проживания (либо оплатить стоимость работ, необходимых для приведения жилого помещения в состояние, пригодное для проживания), а также в исправном состоянии находящиеся в нем сети инженерного обеспечения, санитарно-техническое, электротехническое и иное оборудование; оплатить задолженность по всем обязательствам, предусмотренным договором коммерческого найма;

12) разъяснить постоянно проживающим с ним совершеннолетним гражданам условия настоящего Договора и необходимость их исполнения;

13) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.4. Временное отсутствие Нанимателя и/или граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с Нанимателем, по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные настоящим Договором, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.5. Наниматель не вправе:

1) осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передачу жилого помещения в поднаем;

2) осуществлять самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

1) требовать от Нанимателя своевременного внесения платы, предусмотренной настоящим Договором;

2) осуществлять осмотр жилого помещения в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также осмотра технического состояния жилого помещения;

3) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем и/или постоянно проживающими с ним гражданами жилищного законодательства и условий настоящего Договора;

4) досрочно расторгнуть (отказаться от исполнения) настоящий Договор в одностороннем порядке в предусмотренных настоящим Договором случаях;

5) Наймодатель имеет иные права, предусмотренные законодательством, Положением.

3.2. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение;

2) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 2.3 настоящего Договора;

3) предупредить Нанимателя об одностороннем отказе от Договора за три месяца до даты предполагаемого расторжения Договора;

4) Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.2. Если в процессе исполнения договора Наниматель перестанет соответствовать требованиям для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения, установленным Положением, Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (исполнения договора) и потребовать от Нанимателя освобождения жилого помещения до окончания срока действия настоящего Договора.

4.3. Наймодатель направляет нанимателю не позднее трех месяцев до предполагаемого расторжения уведомление об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма с требованием об освобождении нанимателем жилого помещения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу нанимателя, указанному в договоре коммерческого найма, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение Наймодателем подтверждения о его вручении нанимателю.

Выполнение Наймодателем требований настоящего пункта считается надлежащим уведомлением Нанимателя об одностороннем отказе от Договора (исполнения Договора). Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения Наймодателем подтверждения о вручении Нанимателю указанного уведомления. При невозможности получения указанного подтверждения датой такого надлежащего уведомления признается дата по истечении тридцати дней с даты направления уведомления об одностороннем отказе от Договора (исполнения Договора) способом, указанным в абзаце первом настоящего пункта.

4.4. Договор считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления Наймодателем Нанимателя об одностороннем отказе от договора (исполнения договора).

4.5. Наниматель и постоянно проживающие с ним граждане в течение 10 календарных дней со дня расторжения договора обязаны освободить занимаемое жилое помещение и подписать акт приема-передачи (возврата) жилого помещения.

4.6. Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги за три месяца подряд;

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

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению.

4.7. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию любой из сторон договора в случаях:

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного жилого дома, в котором расположено занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

4.8. Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

4.9. В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора Наниматель и постоянно проживающие с ним в жилом помещении граждане на момент расторжения (прекращения) договора подлежат выселению без предоставления других жилых помещений и снятию с регистрационного учета в установленном действующим законодательством порядке.

5. Внесение платы по Договору

5.1. Плата за наем жилого помещения устанавливается в размере, установленном постановлением Администрации Североуральского городского округа.

Наниматель ежемесячно не позднее 10 числа, следующего за истекшим месяцем, вносит плату за наем жилого помещения, плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Плата за наем жилого помещения перечисляется в бюджет Североуральского городского округа на основании платежных документов, выставленных Наймодателем.

Платежи за коммунальные и прочие услуги перечисляются на расчетный счет организаций, осуществляющих управление и эксплуатацию жилищного фонда.

5.2. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1/100 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

5.3. Обязанность вносить указанные в пункте 5.1 настоящего Договора платежи возникает с момента заключения Договора.

5.4. Плата за наем жилого помещения может быть изменена на основании постановления Администрации Североуральского городского округа, но не чаще одного раза в год.

5.5. В случае, предусмотренном пунктом 5.4 настоящего Договора, Наниматель обязан вносить плату за жилое помещение в размере, установленном постановлением Администрации Североуральского городского округа, с даты вступления его в силу.

5.6. Обязанность Нанимателя по внесению платежей, предусмотренных пунктом 5.1 настоящего Договора, прекращается с даты подписания акта приема - передачи (возврата) жилого помещения, за исключением обязанности по оплате задолженности по осуществлению предусмотренных настоящим Договором платежей, произошедшей во время действия настоящего Договора.

6. Иные условия

6.1. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия настоящего Договора.

6.2. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения настоящий Договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем, по общему согласию между ними. При этом договор коммерческого найма с таким нанимателем на новый срок не заключается.

6.3. Стороны прилагают усилия для разрешения возникших по настоящему Договору споров путем переговоров.

6.4. При невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в суде.

6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

7. Реквизиты и подписи сторон

7.1. Наймодатель

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Код ОКТМО: ОКПО:

7.2. Наниматель:

Подписи сторон:

Наймодатель Наниматель

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

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

УТВЕРЖДЕНА

постановлением Администрации Североуральского городского округа

от 06.02.2020 № 135

«О реализации решения Думы Североуральского городского округа 29.01.2020 № 4
«Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа»

Методика

расчета платы за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

1. Настоящая Методика разработана в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Североуральского городского округа, утвержденным решением Думы Североуральского городского округа от 29.01.2020 № 4, и определяет порядок расчета платы за коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории Североуральского городского округа.

2. Размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения определяется по формуле:

Пкм = Бс x К x S, где:

Пкм - величина платы за коммерческий наем жилого помещения в месяц, руб.;

Бс - базовая ставка платы за наем, равная размеру платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещении по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Североуральского городского округа, установленному постановлением Администрации Североуральского городского округа на соответствующий период;

К - коэффициент, учитывающий категорию нанимателя, согласно таблице;

S - общая площадь жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, кв. м.

Таблица

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Категория нанимателей | Коэффициент |
| 1 | Граждане Российской Федерации, нуждающиеся в жилых помещениях коммерческого использования, замещающие должности в органах государственной власти, организациях, финансируемых за счет бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, если эти органы, организации или их территориальные подразделения, филиалы, структурные подразделения расположены на территории Североуральского городского округа | 2,5 |
| 2 | Граждане Российской Федерации, нуждающиеся в жилых помещениях коммерческого использования | 2,7 |