



**КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ
КАТАЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
ДУМА КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

Р Е Ш Е Н И Е

от 31.10.2023 г.

№ 150

г. Катайск

**Об утверждении положения о коммерческом найме жилых помещений,
находящихся в собственности Катайского муниципального округа
Курганской области**

Руководствуясь жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Катайского муниципального округа Курганской области, Дума Катайского муниципального округа Курганской области,

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Катайского муниципального округа Курганской области согласно приложению 1,2 к настоящему решению.

2. Признать утратившим силу решение Верхнетеченской сельской Думы от 24 декабря 2021 года № 82 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Верхнетеченский сельсовет Катайского района Курганской области».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его обнародования в соответствии с действующим законодательством и подлежит размещению на официальном сайте Администрации Катайского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением данного решения возложить на председателя комиссии по бюджету, налогам, финансовой и экономической политике.

Председатель Думы Катайского
муниципального округа

В.А. Лебедев

Глава Катайского
муниципального округа

Г.М. Морозов

Приложение 1
к Решению Думы Катайского муниципального
округа от 31.10.2023 № 150
«Об утверждении положения о коммерческом
найме жилых помещений, находящихся в
собственности Катайского муниципального
округа Курганской области»

ПОЛОЖЕНИЕ О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Катайского муниципального округа (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Катайского муниципального округа Курганской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности Катайского муниципального округа (при наличии в собственности Катайского муниципального округа жилых помещений, отнесенных к жилым помещениям коммерческого использования).

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности Катайского муниципального округа, в соответствии с их назначением.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме, согласно Приложению N 2 к Положению.

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

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны члены семьи Нанимателя, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью договора по передаче жилого помещения в коммерческий наем.

1.5. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения 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 населенных пунктов Катайского муниципального округа Курганской области и отвечающее санитарным и техническим нормам.

1.6. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.

1.7. По договору коммерческого найма нанимателю передается жилое помещение, не обремененное правами иных лиц.

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

1.9. Наниматель имеет право на заключение договора страхования помещения, сдаваемого по договорам коммерческого найма.

2. УСЛОВИЯ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

2.1. Платежи за коммерческий наем жилого помещения поступают в бюджет Катайского муниципального округа Курганской области.

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть только совершеннолетний гражданин, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке.

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

- муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления Катайского муниципального округа, не имеющие жилых помещений на территории Катайского муниципального округа Курганской области и не имеющие регистрацию по месту жительства на территории Катайского муниципального образования;

- работники муниципальных и государственных предприятий и учреждений, осуществляющих свою деятельность и (или) расположенных на территории Катайского муниципального округа, не имеющие жилых помещений на территории Катайского муниципального округа Курганской области и не имеющие регистрацию по месту жительства на территории Катайского муниципального образования;

- специалисты (должностные лица, работники) органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти Курганской области, правоохранительных органов, осуществляющих свою деятельность на территории Катайского муниципального округа и (или) расположенных на территории Катайского муниципального округа, не имеющие жилых помещений на территории Катайского муниципального округа Курганской области и не имеющие регистрацию по месту жительства на территории Катайского муниципального образования.

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

2.4. Прекращение Нанимателем трудовой деятельности, с учетом которой предоставлено жилое помещение на условиях коммерческого найма, является основанием для расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. В этом случае Наймодатель вправе требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения.

2.5. По истечении срока договора коммерческого найма, при необходимости Наниматель вправе обратиться в Администрацию Катайского муниципального округа Курганской области (далее - Администрация) с заявлением о заключении нового договора коммерческого найма. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора коммерческого найма.

2.6. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем 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.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с частью 2 статьи 686 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.7. Договор коммерческого 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 и прочие платежи, 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 коммерческого

найма жилого помещения, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

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 может потребовать их возмещения в полном объеме.

2.10. Наниматель за свой счет производит текущий ремонт переданного в наем жилого помещения.

2.11. 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.

2.12. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма жилого помещения сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

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

2.14. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма и действующим законодательством.

2.15. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные абзацем 3 пункта 1.3., пунктами 2.4, 2.6, 2.7., 2.9 настоящего Положения.

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

3.1. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается Комитетом по управлению муниципальным имуществом Катайского муниципального округа (далее - Комитет) на основании Распоряжения Администрации Катайского муниципального округа Курганской области.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный между Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленный действующим законодательством и муниципальными правовыми актами, а также подписанный обеими сторонами договора акта-приема жилого помещения.

3.3. Информация о жилых помещениях коммерческого использования, предлагаемых администрацией к предоставлению по договору коммерческого найма, размещается для всеобщего доступа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте Катайского муниципального округа Курганской области. Указанная информация должна содержать:

- сведения о помещении;
- адрес жилого помещения коммерческого использования и его общую площадь, количество комнат, этаж, на котором расположено жилое помещение коммерческого использования, наличие бытовой техники и предметов, установленных (находящихся) в указанном жилом помещении (при их наличии);
- размер платы за жилое помещение коммерческого использования (плата за коммерческий наем);
- фотографии жилого помещения коммерческого использования (при их наличии).

3.4. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - заявитель) представляет в администрацию следующие документы:

- заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма по форме согласно приложению 1;
- документ, удостоверяющий личность Заявителя, копии документов, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем;
- документ, подтверждающий полномочия представителя (в случае если заявление подается представителем заявителя);
- справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную работодателем (в случае, если заявитель относится к категории лиц, указанных в п. 2.2. Положения);
- справку о регистрации заявителя и членов его семьи по месту жительства, запрашиваемые в органе, осуществляющем регистрационный учет по месту жительства указанных граждан и членов их семей;
- документы, подтверждающие семейное положение заявителя (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, свидетельства о рождении детей);

Все документы предоставляются в копиях с одновременным предоставлением оригиналов. Документ, содержащий более одного листа, должен быть прошит и пронумерован. Копия документа после проверки ее соответствия оригиналу заверяется специалистом администрации с указанием должности, фамилии и даты. Подпись специалиста заверяется печатью. Заявления граждан о предоставлении жилых помещений коммерческого использования рассматриваются в течение 30 дней со дня поступления.

3.5. Основанием для отказа гражданину в предоставлении жилого помещения коммерческого использования является:

- отсутствие свободных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.
- непредставление в полном объеме документов, указанных в пункте 3.4. настоящего Положения.
- подача заявления лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя;

Решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования оформляется в письменном виде.

3.6. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма и приложенные документы подаются в Комитет по управлению муниципальным имуществом Катайского муниципального округа и рассматриваются уполномоченным специалистом Комитета в течение 10 рабочих дней с даты их регистрации.

3.7. В случае отсутствия оснований для отказа в предоставлении жилого помещения, указанных в п. 3.5. Положения, в течение 3 рабочих дней с даты окончания проверки специалист Комитета подготавливает проект постановления о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.8. После принятия распоряжения в течении 5 рабочих дней специалистом Комитета оформляется договор коммерческого найма жилого помещения, а Заявителю направляется приглашение прибыть в назначенный день для заключения (подписания) договора в Комитет.

Приглашение направляется Заявителю по указанному им в заявлении адресу, адресу электронной почты или сообщается по телефону (на копии приглашения, о том, кому и по какому телефону сообщено, делается соответствующая отметка за подписью исполнителя).

3.9. В случае невозможности прибыть для получения распоряжения и заключения договора в срок, указанный в приглашении, Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Комитет об обстоятельствах, препятствующих явке.

3.10. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 месяца с момента получения им Приглашения. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате Приглашения в Администрацию, Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

3.11. В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого

помещения может быть отменено.

В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.), этот срок продлевается при условии уведомления Комитета о невозможности заключения договора в указанный в Приглашении день.

3.12. В случае если несколько заявителей представили заявление о предоставлении одного и того же жилого помещения коммерческого использования, указанное жилое помещение предоставляется заявителю, имеющему преимущественное право на предоставление жилого помещения коммерческого использования.

3.13. В случае если несколько заявителей, не имеющих преимущественного права на предоставление жилого помещения, представили заявление о предоставлении одного и того же жилого помещения коммерческого использования, указанное жилое помещение предоставляется исходя из даты подачи (отправки по почте) заявления в администрацию.

4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);
- 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 (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме);
- плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается Комитетом в соответствии с Методикой расчета.

Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно не чаще одного раза в календарный год.

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

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

Приложение 1
к Положению о коммерческом
найме жилых помещений,
находящихся в собственности

В администрацию
Катайского муниципального
округа Курганской области

от _____
(фамилия, имя, отчество)

проживающего (зарегистрированного)
по адресу: _____
(индекс, почтовый адрес)

паспорт: _____

контактные данные:
_____ (телефон, адрес электронной почты)

Катайского муниципального округа

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить мне, _____
(фамилия, имя, отчество)

жилое помещение жилого фонда коммерческого использования, расположенного по
адресу: _____

_____, общей площадью
_____, по договору коммерческого найма жилого помещения.

Приложения: _____

" ____ " _____ 20 ____ г. _____ / _____ /
Подпись (фамилия, имя, отчество)

ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАТАЙСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА № _____

г. Катайск

" _____ " _____ 20__ г.

Катайский муниципальный округ Курганской области в лице Главы Катайского муниципального округа _____, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) _____

(Фамилия, имя, отчество)

(наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан. СНИЛС, адрес места жительства,)

действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны" на основании распоряжения администрации Катайского муниципального округа Курганской области от " _____ " _____ 20__ г. N _____ заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное возмездное владение и пользование жилое помещение, являющееся собственностью Катайского муниципального округа, расположенное по адресу: _____, _____, улица _____, дом N _____, квартира N _____, состоящее из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м для пользования в целях проживания.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается с " _____ " _____ 20__ года по " _____ " _____ 20__ года.

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане: _____

(указываются фамилия, имя, отчество гражданина, год рождения, наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан, СНИЛС)

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Права и обязанности Нанимателя

2.1.1. 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 федеральным законодательством.

4. При надлежащем исполнении условий договора, на преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма (за

исключением краткосрочных договоров).

5. На расторжение в любое время настоящего Договора.

6. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также хозяйственного ведения или оперативного управления.

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

8. По согласованию с Наймодателем производить капитальный ремонт помещения с возмещением расходов за счет платы за коммерческий наем жилого помещения.

9. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.1.2. Наниматель обязан:

1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускаются.

5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. 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.

8. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

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

11. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенную Нанимателем и входящую в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

12. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

13. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

14. Временное (до трех месяцев) отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

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

16. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между

ними.

2.3. Права и обязанности Наймодателя

2.3.1. Наймодатель имеет право:

1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы, о чем составляется соответствующий Акт, подписанный обеими Сторонами.

4. Требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего договора.

5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.3.2. Наймодатель обязан:

1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

2. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за три месяца до начала работ.

3. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

4. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 2.1.2 настоящего договора.

5. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3. РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Наниматель ежемесячно, не позднее 15 числа каждого месяца, вносит плату за коммерческий наем жилого помещения в размере _____ рублей _____ копеек по следующим реквизитам:

Наименование получателя:

Назначение платежа: Плата за коммерческий наем по договору N _____ от _____

3.2. Плата за наем подлежит изменению в случаях:

- изменения утвержденной в установленном порядке Методики расчета платы за коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

- изменения базовой ставки одного квадратного метра в год для расчета платы за наем жилых помещений.

Наниматель считается надлежащим образом уведомленным, об изменении размера платы за наем с момента официального опубликования соответствующего решения. При этом соглашения сторон об изменении условий договора в этой части не требуется.

3.3. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные услуги в установленном порядке в соответствии с жилищным законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При пропуске Нанимателем сроков внесения платы за жилое помещение начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

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.

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор, предварительно уведомив Наймодателя не менее чем за 30 дней.

5.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

5.3. Расторжение настоящего договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

5.4. Настоящий договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока действия договора.

- с неиспользованием по назначению жилого помещения более трех месяцев.

5.5. 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 заключения договора коммерческого найма на новый срок.

5.6. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в связи с окончанием срока договора, Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в пятидневный срок освободить жилое помещение и передать его Наймодателю по Акту приема-передачи жилого помещения. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

6. 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-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Нанимателя, два - в Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования Ломоносовский

муниципальный район Ленинградской области.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Наймодатель:

Администрация Катайского
муниципального округа

Глава Катайского муниципального округа

Наниматель:

(Фамилия, имя, отчество)

Подпись (фамилия, имя, отчество)

МП

С условиями договора ознакомлены:

Граждане, проживающие постоянно:

1. _____

2. _____

к договору коммерческого найма жилого
помещения муниципального жилищного фонда
Катайского муниципального округа

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Катайск

"__" _____ 20__ г.

Катайский муниципальный округ Курганской области в лице Главы Катайского муниципального округа _____, действующей(его) на основании Устава, именуемый 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 N _____ от "__" _____ 20__ г. передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, расположенное по адресу: Курганская область, Катайский район, _____, улица _____, дом N _____, квартира N _____, состоящее из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м для пользования в целях проживания.

Помещение оборудовано: центральным водопроводом- _____, центральной канализацией _____, центральным отоплением _____, центральным горячим водоснабжением _____, электроснабжением, газом _____.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель:

Наниматель:

АКТ ВОЗВРАТА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Катайск

"__" _____ 20__ г.

Катайский муниципальный округ Курганской области в лице Главы Катайского муниципального округа _____, действующей(его) на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) _____, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Соглашения о расторжении Договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования N _____ от "__" _____ 20__ г., Наниматель передает, а Наймодатель принимает жилое помещение, расположенное по адресу: Курганская область, Катайский район, _____, улица _____, дом N _____, квартира N _____, состоящее из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м.

2. Ключи в количестве _____ шт. переданы Наймодателю.

3. На момент передачи жилого помещения его состояние является соответствующим условиям Договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования N _____ от "__" _____ 20__ г.. К качеству жилого помещения, его техническому состоянию, а также находящемуся в нем санитарно-техническому и иному оборудованию, у Наймодателя претензий не имеется.

4. Настоящий Акт составлен в 2 экземплярах, по одному экземпляру для каждой Стороны. 5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования N _____ от "__" _____ 20__ г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель:

Наниматель:

МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Величина платы за наем жилого помещения (далее – плата за коммерческий найм), находящегося в муниципальной собственности Катайского муниципального округа Курганской области и предоставляемого по договору коммерческого найма жилого помещения устанавливается дифференцировано в зависимости от строительного материала стен, места размещения жилого помещения, года постройки, благоустройства жилого помещения, категории нанимателя.

2. Размер ежемесячной платы за коммерческий найм рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{РПН} = \text{БСПН} \times S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

где:

БСПН – базовая ставка платы за найм жилых помещения;

K_1 – коэффициент, учитывающий уровень благоустройства жилого помещения и материалов стен;

K_2 – коэффициент, учитывающий зоны месторасположения жилого помещения;

K_3 – коэффициент, учитывающий период постройки жилого дома;

K_4 – коэффициент, отражающий категорию нанимателя.

КОЭФФИЦИЕНТЫ (K_1) БЛАГОУСТРОЕННОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И МАТЕРИАЛОВ СТЕН

Степень благоустройства	С кирпичными стенами	С крупнопанельными стенами	Со стенами смешанными и деревянными
Многokвартирные или жилые дома			
1. Имеющие все виды благоустройства			
Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения	1,1	1,0	0,8
2. Имеющие не все виды благоустройства			
Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения	0,8	0,7	0,5
3. Относящиеся к категории ветхих и аварийных			
Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения	0,5	0,45	0,3

Примечания:

1. Степень благоустройства многоквартирного и жилого дома – наличие внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного или жилого дома, используемых для предоставления потребителям коммунальных услуг.

2. Многоквартирные или жилые дома, имеющие все виды благоустройства – дома, оборудованные водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением (центральным или местным водонагревателем), ваннами (душем), газом или напольными электрическими плитами.

Многоквартирные или жилые дома, имеющие не все виды благоустройства – дома, в которых отсутствует один из видов оборудования.

Ветхие многоквартирные или жилые дома – каменные дома с износом 70% и выше, деревянные и прочие дома с износом 65% и выше, включаемые в список ветхих домов в соответствии с Решением Администрации Катайского муниципального округа.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

4. Плата за услуги по предоставлению в пользование жилых помещений налогом на добавленную стоимость не облагается.

5. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

6. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма специализированного жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения в порядке, установленном правовыми актами Администрации Катайского муниципального округа.

**КОЭФФИЦИЕНТЫ (K₂)
ЗОН МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Районы и улицы города Катайска	Коэффициенты зон (K ₂)
Центральная часть города от ул.Школьная до ул.Молодежная, от ул.Советская до железной дороги	1,2
Восточнее до ул.Шелементьева, западнее до ул.Голикова, севернее железной дороги включительно ул.Северная	1,1
Остальная часть города	1,0
Жилые помещения, расположенные в прочих населенных пунктах Катайского муниципального округа	0,8

**КОЭФФИЦИЕНТЫ (K₃)
ПЕРИОДА ПОСТРОЙКИ ДОМА**

Период постройки дома	Коэффициенты зон (K ₃)
1965 и ранее	0,5
1966 – 1986	0,7
1987 – 1997	0,8
1998 и позже	1,0

**КОЭФФИЦИЕНТ (K₄)
ОТРАЖАЮЩИЙ КАТЕГОРИЮ НАНИМАТЕЛЯ**

Категория нанимателей	Коэффициент (K ₄)
Граждане, осуществляющих свою (служебную) трудовую деятельность на территории Катайского муниципального округа Курганской области – муниципальные и государственные служащие, работники бюджетной сферы	2,0
Иные граждане	5,0