

ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ШУЯ

РЕШЕНИЕ

от 27 сентября 2017 года

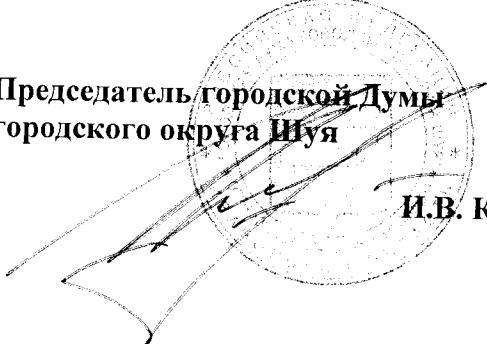
№ 189

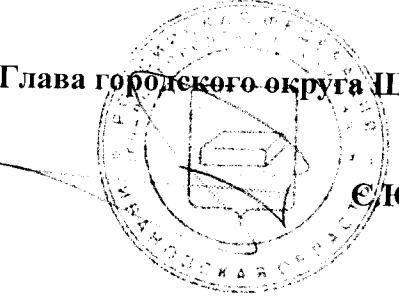
Об утверждении порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

Руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пунктом 5 части 1 статьи 24 Устава городского округа Шuya, в целях рационального использования муниципального жилищного фонда и обеспечения прав граждан на жилье городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.
3. Опубликовать настоящее решение в «Вестнике городского округа Шuya».

Председатель городской Думы
городского округа Шuya

И.В. КУЗЬМИН

Глава городского округа Шuya

С.Ю. РОЩИН



ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Общие положения

1.1. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - Порядок) разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, статьями 209, 215, 288, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", пунктом 5 части 1 статьи 24 Устава городского округа Шуя в целях рационального использования муниципального жилищного фонда и обеспечения прав граждан на жилище и определяет условия предоставления гражданам на коммерческой основе жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Шуя.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями с правом оформления регистрации по месту пребывания на срок действия договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.3. Документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор, заключаемый в письменной форме. Форма договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования прилагается к настоящему Порядку (Приложение № 1).

Фактическая передача жилого помещения в пользование гражданам осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2).

1.3.1. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (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 коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

1.3.2. В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. С согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. Вселение возможно при условии соблюдения требований о норме общей площади, приходящейся на каждого проживающего в жилом помещении. При вселении несовершеннолетних детей к родителям такого согласия не требуется. Наниматель обязан ознакомить указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения граждан с его условиями.

1.4. Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната), пригодное для постоянного проживания граждан, свободное от прав третьих лиц, равно

как от других обязательств. На условиях договора коммерческого найма жилого помещения могут предоставляться жилые помещения муниципального жилищного фонда с ограниченным уровнем благоустройства, без ограничения нормой предоставления.

Под жилыми помещениями с ограниченным уровнем благоустройства следует понимать жилые помещения, в которых отсутствует одно и (или) несколько видов благоустройств, таких как: водопровод, горячее водоснабжение, ванна, канализация, а также жилые помещения, оборудованные печным отоплением.

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

1.6. Жилые помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Порядком, не подлежат обмену, приватизации и иным гражданско-правовым сделкам по отчуждению имущества.

2. Порядок включения жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования

2.1. Использование жилого помещения в качестве жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования допускается только после отнесения его к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования:

- жилых помещений, занятых по договорам социального найма;
- жилых помещений, занятых по договорам найма специализированного жилого помещения;
- жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;
- жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
- жилых помещений, расположенных в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.3. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение его из указанного фонда осуществляются на основании рекомендации комиссии по жилищным вопросам Администрации городского округа Шуя путем издания соответствующего постановления Администрации городского округа Шуя.

2.4. Для включения жилого помещения в состав жилищного фонда коммерческого использования отдел жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи и благоустройства Администрации городского округа Шуя (далее по тексту – Отдел ЖКХ) осуществляет подготовку соответствующего предложения на рассмотрение комиссии по жилищным вопросам Администрации городского округа Шуя с приложением следующих документов:

2.4.1. Выписка из реестра объектов муниципальной собственности.

2.4.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, его территориальными органами (далее - орган регистрации прав).

2.4.3. Сведения об отсутствии граждан, зарегистрированных по месту жительства в указанном жилом помещении.

2.5. Учет предоставленных и освобождающихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Отделом ЖКХ.

3. Условия коммерческого найма

3.1. Лицом, уполномоченным от имени собственника - муниципального образования городской округ Шуя на заключение договоров коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, является начальник Отдела ЖКХ, действующий на основании выданной от имени главы городского округа Шуя доверенности.

3.2. Наниматель жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования - гражданин Российской Федерации, зарегистрированный по месту жительства в городском округе Шуя, не обеспеченный жилым помещением на территории городского округа Шуя либо обеспеченный жилым помещением, но нуждающийся в улучшении жилищных условий.

Жилые помещения по договорам коммерческого найма могут быть предоставлены следующим категориям граждан:

- гражданам, у которых единственное жилье помещения (в том числе частного жилищного фонда) признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

- гражданам, у которых единственное жилье помещения (в том числе частного жилищного фонда) расположены в многоквартирных жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными;

- гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Администрации городского округа Шуя, либо имеющим право быть признанными нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным ст. 51 ЖК РФ.

3.3. При обращении о предоставлении по договору коммерческого найма в отношении одного и того же жилого помещения нескольких граждан преимущественное право на заключение договора коммерческого найма имеет лицо, обратившееся с соответствующим заявлением раньше других.

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

3.5. Наниматель не имеет права производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без предварительного согласования с Наймодателем.

3.6. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и обеспечивать Наймодателю беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

3.7. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателью, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора коммерческого найма или передаче жилого помещения.

3.8. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

Договор коммерческого найма прекращает свое действие по истечении срока, на который он был заключен, если наниматель не обратился с заявлением о заключении договора на новый срок, либо досрочно в случае утраты гражданами, указанными в пункте 3.2 настоящего Порядка, оснований, дающих право на предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования:

а) предоставление жилого помещения по договору социального найма, жилого помещения специализированного жилищного фонда или снятие с учета граждан в

качестве нуждающихся в жилых помещениях (для граждан, состоящих на дату заключения договора коммерческого найма на учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Администрации городского округа Шuya);

б) предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма или предоставление возмещения за жилое помещение (для граждан, у которых единственными жилые помещения (в том числе частного жилищного фонда) расположены в многоквартирных жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными);

в) предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма (для граждан, у которых единственными жилые помещения (в том числе частного жилищного фонда) признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат);

г) приобретение в собственность жилого помещения.

3.9. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Заключение договора на новый срок осуществляется в соответствии с разделом 4 настоящего Порядка.

3.10. Дееспособный член семьи Нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и Наймодателя вправе требовать признания себя Нанимателем по ранее заключенному договору коммерческого найма вместо первоначального Нанимателя (в пределах срока действия договора). Такое же право принадлежит в случае смерти Нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего Нанимателя.

3.11. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за пользование жилым помещением (плату за наем), 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 и плату за коммунальные услуги.

3.12. 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.

3.13. 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.

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

3.15. 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 жилого помещения.

3.16. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 3.9, 3.10 настоящего Порядка, если договором коммерческого найма не предусмотрено иное.

3.17. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

3.18. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- образования задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, размер которой превышает размер платы за жилищно-коммунальные услуги начисленной за шесть месяцев, а при краткосрочном найме - за два месяца.
- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- использования жилого помещения не по назначению.

Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон:

- если помещение признано аварийным;
- в других случаях, предусмотренных гражданским и (или) жилищным законодательством.

3.19. В случае расторжения договора коммерческого найма Наниматель и члены его семьи, а также другие граждане, проживающие с ним в жилом помещении к моменту расторжения договора коммерческого найма, подлежат выселению из жилого помещения.

4. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

4.1. Предоставление гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании рекомендации комиссии по жилищным вопросам Администрации городского округа Шуя. Решение о предоставлении принимается в форме постановления Администрации городского округа Шуя.

4.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный в соответствии с настоящим Порядком между Наймодателем и Нанимателем.

В случае если гражданин, в отношении которого принято решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, в течение месяца с даты его уведомления о принятом решении не подписал договор коммерческого найма жилого помещения и не сообщил в Отдел ЖКХ в письменной форме о невозможности подписать договор, решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма подлежит отмене.

Датой уведомления гражданина о принятом решении о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма считается:

- дата вручения гражданину или его представителю уведомления лично под роспись;
- дата, указанная в уведомлении о вручении к заказному письму в качестве даты получения гражданином данного письма;
- дата возврата почтовой службой уведомления, не полученного гражданином.

Отмена решения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма не препятствует повторному обращению гражданина в Администрацию городского округа Шуя, Отдел ЖКХ или МКУ МФЦ с заявлением о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в соответствии с настоящим Порядком.

4.3. Основанием для рассмотрения вопроса о предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма является его заявление о предоставлении такого помещения, поданное на имя главы городского округа Шуя, к которому прилагаются необходимые документы:

- 1) документ, удостоверяющий личность заявителя;
- 2) согласие в письменной форме всех совершеннолетних членов семьи заявителя на заключение договора коммерческого найма жилого помещения;

3) документы, подтверждающие состав семьи (копии паспортов членов семьи, копии свидетельств о рождении членов семьи, не достигших 14-летнего возраста, копия свидетельства о заключении брака, судебные решения о признании членом семьи).

Заявитель вправе предоставить и иные документы, подтверждающие состав его семьи;

4) выписка из трудовой книжки (для лиц, состоящих в трудовых отношениях с органом местного самоуправления, с муниципальным унитарным предприятием или учреждением);

5) документ, подтверждающий, что единственное жилое помещение (в том числе частный жилищный фонд) стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (для соответствующей категории граждан):

а) документ, подтверждающий признание жилого помещения непригодным для проживания либо многоквартирного дома аварийным;

б) справка органов ГО и ЧС (МЧС России) о пожаре (акт о пожаре);

в) заключение специализированной организации о техническом состоянии пострадавшего объекта;

б) документ, подтверждающий необходимость проведения капитального ремонта или реконструкции дома, если такая реконструкция или ремонт не могут быть проведены без выселения проживающих в нем граждан (для соответствующей категории граждан);

7) справки, оформленные на каждого члена семьи, о правах на недвижимое имущество, расположенное на территории городского округа Шуя:

а) выписка из ЕГРН о правах заявителя и членов его семьи на имевшиеся (имеющиеся) у них объекты недвижимости, расположенные на территории городского округа Шуя, выданная органом регистрации прав;

б) справка о наличии или отсутствии в собственности заявителя и членов его семьи объектов недвижимого имущества, расположенных на территории городского округа Шуя, выданная организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства (для лиц, родившихся ранее 31.01.1998);

8) документ, на основании которого заявитель и члены его семьи используют жилое помещение, занимаемое на момент подачи заявления (в случае, если заявитель и члены его семьи имеют регистрацию в городском округе Шуя):

а) выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная органом регистрации прав;

б) правоустанавливающие документы на жилое помещение, права на которое не зарегистрированы в ЕГРН, но оформлены до 31.01.1998, выданные организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

в) правоустанавливающие документы на жилое помещение, подтверждающие право пользования жилым помещением (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения и т.п.);

9) сведения о гражданах, зарегистрированных в жилом помещении;

10) доверенность, оформленная в установленном порядке (в случае представления интересов гражданина уполномоченным лицом);

11) сведения об отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги в виде справок из соответствующих ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций.

Указанные сведения предоставляются в случае решения вопроса о заключении с заявителем договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок в соответствии с пунктом 3.9 настоящего Порядка.

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Отдел ЖКХ или МКУ МФЦ запрашивает согласие заявителя и всех совершеннолетних членов его семьи на обработку персональных данных.

4.4. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные подпунктом «б» подпункта 5, подпунктом «а» подпункта 7, подпунктом «а» подпункта 8, подпунктом 9 пункта 4.3 настоящего Порядка. Для рассмотрения заявления о заключении договора коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Отдел ЖКХ запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены Заявителем по собственной инициативе:

- 1) выписку из ЕГРН о правах заявителя и членов его семьи на имеющиеся (имеющиеся) у них объекты недвижимости, расположенные на территории городского округа Шуя, выданную органом регистрации прав;
- 2) сведения о гражданах, зарегистрированных в жилом помещении;
- 3) справку органов ГО и ЧС (МЧС России) о пожаре (акт о пожаре);
- 4) выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданную органом регистрации прав.

Если заявление о заключении договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда подается заявителем через МКУ МФЦ и вышеуказанные документы не представлены им по собственной инициативе, то такие документы запрашиваются специалистами МКУ МФЦ не позднее следующего рабочего дня после приема заявления. В данном случае полный пакет документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги, передается из МКУ МФЦ в Отдел ЖКХ не позднее следующего рабочего дня после получения запрошенных документов.

4.5. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные подпунктом «а» подпункта 5, подпунктом 6, подпунктом «в» подпункта 8 пункта 4.3 настоящего Порядка, находящиеся в распоряжении Администрации городского округа Шуя:

- 1) документ, подтверждающий признание жилого помещения непригодным для проживания либо многоквартирного дома аварийным;
- 2) документ, подтверждающий необходимость проведения капитального ремонта или реконструкции дома, если такая реконструкция или ремонт не могут быть проведены без выселения проживающих в нем граждан (для соответствующей категории граждан);
- 3) договор социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда в случае его составления после 01.03.2005.

5. Порядок оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 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.

5.2. Размер платы за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования определяется постановлением Администрации городского округа Шуя.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также муниципальными правовыми актами.

Приложение № 1
к Порядку предоставления жилых
помещений муниципального жилищного
фонда коммерческого использования

ДОГОВОР
коммерческого найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда коммерческого использования

г. Шуя Ивановской области

« _____ » 20 ____ г.

Администрация городского округа Шуя в лице начальника отдела жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи и благоустройства Администрации городского округа Шуя _____, действующего от имени собственника жилого помещения городского округа Шуя на основании доверенности от « _____ » 20 ____ г. № _____, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) _____

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания находящееся в муниципальной собственности жилое помещение, состоящее из _____ комнат(ы) в _____ квартире (доме) общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой площадью _____ кв. метров, расположенное по адресу: _____, с правом оформления регистрации по месту пребывания на срок действия настоящего договора.

1.2. Совместно с Нанимателем в жилом помещении будут проживать:

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

1.3. Лица, проживающие совместно с Нанимателем, пользуются равными с ним правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего договора.

1.4. Жилое помещение отнесено к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования на основании постановления Администрации городского округа Шуя от « _____ » 20 ____ г. № _____.

1.5. Жилое помещение предоставлено Нанимателю на основании постановления Администрации городского округа Шуя от « _____ » 20 ____ г. № _____.

2. Права и обязанности Наймодателя

2.1. Наймодатель имеет право:

2.1.1. Требовать своевременного внесения платы за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги.

2.1.2. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.2. Наймодатель обязан:

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

2.2.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по настоящему договору жилое помещение.

2.2.3. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг надлежащего качества.

2.2.4. Принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя после расторжения настоящего договора.

3. Права и обязанности Нанимателя

3.1. Наниматель имеет право:

3.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

3.1.2. Требовать от Наймодателя надлежащего участия в содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью благоустройства предоставленного жилого помещения.

3.1.3. Расторгнуть в любое время настоящий договор с согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи и письменным предупреждением Наймодателя не менее чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

3.2. Наниматель обязан:

3.2.1. Принять от Наймодателя жилое помещение в срок, не превышающий 5 дней со дня подписания настоящего договора.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

3.2.3. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением.

3.2.4. Поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устраниению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю.

3.2.5. Производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения за счет собственных средств.

3.2.6. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения предварительного согласования Наймодателя.

3.2.7. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке в срок до 10 числа каждого месяца плату за пользование жилым помещением (плата за наем), 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, за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей.

3.2.8. Информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по настоящему договору, не позднее 5 рабочих дней со дня такого изменения.

3.2.9. Допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а для ликвидации аварии - в любое время.

3.2.10. Освободить по истечении срока договора и передать Наймодателю жилое помещение в технически исправном состоянии.

3.2.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. Срок договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до .

Договор коммерческого найма прекращает свое действие в случае утраты гражданами оснований, дающих право на предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования:

а) предоставление жилого помещения по договору социального найма, жилого помещения специализированного жилищного фонда или снятие с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях (для граждан, состоящих на дату заключения договора коммерческого найма в Администрации городского округа Шuya на учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях);

б) предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма или предоставление возмещения за жилое помещение (для граждан, у которых единственными жилые помещения (в том числе частного жилищного фонда) расположены в многоквартирных жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными);

в) предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма (для граждан, у которых единственными жилые помещения (в том числе частного жилищного фонда) признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат);

г) приобретение в собственность жилого помещения.

4.2. По соглашению сторон договор может быть расторгнут в любое время.

4.3. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- образования задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, размер которой превышает размер платы за жилищно-коммунальные услуги за шесть месяцев, а при краткосрочном найме - за два месяца.

- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- использования жилого помещения не по назначению.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных гражданским и (или) жилищным законодательством.

5. Прочие условия

5.1. По вопросам, которые не урегулированы настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

5.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)
М.П.

Наниматель _____
(подпись)

Приложение № 2
к Порядку предоставления жилых
помещений муниципального жилищного
фонда коммерческого использования

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Шuya Ивановской области

«___» 200__ г.

Администрация городского округа Шuya в лице начальника отдела жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, связи и благоустройства Администрации городского округа Шuya _____, действующего от имени собственника жилого помещения городского округа Шuya на основании доверенности от «___» 200__ г. №_____, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) _____

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования от «___» 20__ г. Наймодатель передал, а Наниматель принял во временное владение и пользование жилое помещение, состоящее из ____ комнат(ы) в _____ квартире (доме) общей площадью ____ кв. метров, в том числе жилой площадью ____ кв. метров, расположенное по адресу: _____.

1. Стороны подтверждают, что на момент фактической передачи жилое помещение является пригодным для проживания.

2. Жилое помещение имеет следующие виды благоустройства:

Газовая колонка _____

Газовая (электро-) плита _____

Унитаз _____

Умывальник _____

Мойка _____

Смесители _____

Запорная арматура _____

Отопительная система _____

Система водоснабжения _____

Система канализации _____

Электропроводка _____

Приборы учета потребления коммунальных услуг _____

Другое оборудование _____

Рамы _____

Двери _____

Стены _____

Потолки _____

3. Акт приема-передачи жилого помещения составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из сторон.

Наймодатель _____

(подпись)

М.П.

Наниматель _____

(подпись)