

ПРОЕКТ



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ БУГРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

от _____ 2022

№

Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в целях временного обеспечения жилыми помещениями определенных категорий граждан на период до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или предоставления им субсидий (сертификатов) на приобретение жилых помещений в собственность, а также привлечения дополнительных средств в бюджет МО «Бугровское сельское поселение», Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Положение), согласно приложению №1 к настоящему решению.
2. Утвердить Методику расчета платы за коммерческий найм жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению № 2 к настоящему решению.
3. Установить базовую ставку платы за коммерческий найм на территории МО «Бугровское сельское поселение» (далее – базовая ставка) в размере 65 руб. 36 копеек за 1 кв. м. общей площади жилого помещения в месяц.
4. Установить, что размер базовой ставки действует с момента принятия настоящего решения до установления решением совета депутатов иного

размера базовой ставки платы за коммерческий найм на территории МО «Бугровское сельское поселение».

5. Администрации МО «Бугровское сельское поселение» сформировать муниципальный жилищный фонд коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением (при его наличии).

6. Установить, что настоящее Положение не подлежит применению в случае отсутствия на территории МО «Бугровское сельское поселение» муниципальных жилых помещений, пригодных для использования в целях их коммерческого найма.

7. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования настоящего решения.

8. Опубликовать настоящее решение в газете «Бугровский вестник» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления МО «Бугровское сельское поселение» в сети Интернет.

9. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу муниципального образования Моисееву Е.В.

Глава муниципального образования

Е. В. Моисеева

ПОЛОЖЕНИЕ
О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МО «БУГРОВСКОЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее «Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности МО «Бугровское сельское поселение»» (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Бугровское сельское поселение» в целях временного обеспечения жилыми помещениями определенных категорий граждан на период до получения ими жилых помещений по договорам социального найма или предоставления им субсидий (сертификатов) на приобретение жилых помещений в собственность, а также привлечения дополнительных средств в бюджет МО «Бугровское сельское поселение» и определяет порядок и условия предоставления муниципальных жилых помещений по договорам коммерческого найма (далее – жилое помещение).

1.2. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилым помещением, не порождающее права приобретения указанного помещения в собственность Нанимателя (приватизацию).

1.3. По договору коммерческого найма может быть предоставлено только жилое помещение, включенное в специальный муниципальный жилищный фонд МО «Бугровское сельское поселение» (при его наличии).

В случае отсутствия в МО «Бугровское сельское поселение» специального муниципального жилищного фонда коммерческого использования, жилые помещения по договору коммерческого найма не предоставляются.

1.4. Участниками договора коммерческого найма являются Наймодатель, в лице администрации МО «Бугровское сельское поселение» и Наниматель, которым является гражданин, относящийся к определенной настоящим Положением категории граждан и приобретающий право пользования муниципальным жилым помещением за установленную решением совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» плату на определенный срок.

1.5. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма муниципального жилого помещения, заключаемый в письменной форме, согласно Приложению N 1.

Договор коммерческого найма жилого помещения (далее – Договор) – это соглашение, по которому собственник жилого помещения, в лице администрации МО Бугровское сельское поселение» (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) муниципальное 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 должны быть указаны члены семьи Нанимателя, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями Договора и получить их согласие на включение в Договор в качестве членов семьи Нанимателя .

1.6. Передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.7. Объектом Договора может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве пользования местами общего пользования соответственно доли в праве собственности МО «Бугровское сельское поселение», благоустроенное применительно к условиям населенных пунктов МО «Бугровское сельское поселение» и отвечающее санитарным и техническим нормам и требованиям к жилым помещениям.

1.8. Сдача муниципального жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него, в том числе не порождает права приобретения указанного помещения в собственность Нанимателя (приватизацию).

1.9. По договору коммерческого найма Нанимателю передается жилое помещение, не обремененное правами иных лиц.

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

1.11. Наниматель обязан заключить договор страхования жилого помещения, предоставленного по Договору коммерческого найма, в котором выгодоприобретателем является муниципальное образование «Бугровское сельское поселение» в лице администрации МО «Бугровское сельское поселение».

2. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

(далее — администрация). Платежи за коммерческий найм жилого помещения поступают в бюджет МО «Бугровское сельское поселение».

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть только совершеннолетний гражданин Российской Федерации, проживающий на территории МО «Бугровское сельское поселение», зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, относящийся к одной из следующих категорий:

- 1) муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления;
- 2) работники муниципальных предприятий и учреждений; приглашенные для работы в населенных пунктах МО «Бугровское сельское поселение;
- 3) специалисты государственных и муниципальных учреждений социального назначения, осуществляющих трудовую деятельность на территории МО «Бугровское сельское поселение» (медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов,) по ходатайствам руководителей соответствующих организаций в целях приближения места жительства к месту работы, на срок до одного года;
- 4) военнослужащие Министерства обороны Российской Федерации (далее — МО РФ), которым жилые помещения были предоставлены уполномоченным органом МО РФ в качестве служебных, после поступления этих помещений в муниципальную собственность МО «Бугровское сельское поселение», на период до предоставления им иных жилых помещений по договорам социального найма или выделения субсидий (сертификатов) на приобретение жилых помещений в собственность;
- 5) граждане, состоящие на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в МО «Бугровское сельское поселение», являющиеся одиноким родителем, воспитывающим и имеющим на иждивении несовершеннолетнего ребенка — инвалида на период до подхода очереди;
- 6) члены семей мобилизованных граждан, состоящих на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в МО «Бугровское сельское поселение», на период до подхода очереди;
- 7) граждане, состоящие на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в МО «Бугровское сельское поселение», на период до подхода очереди, при наличии свободных жилых помещений специального жилищного фонда.

2.3 Учет граждан, желающих приобрести жилые помещения на условиях коммерческого найма, предусмотренных настоящим Положением, производится Администрацией в порядке, установленном правовым актом администрации.

2.4. Срок договора коммерческого найма определяется администрацией в соответствии с п.2.2. настоящего Положения.

По истечении срока Договора коммерческого найма Наниматель вправе обратиться в администрацию 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 заключение Договора на новый срок, при наличии подтверждения прав, предусмотренных п. 2.2.

2.5. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя на период не более 6 месяцев при наличии уважительных причин для отсутствия Нанимателя на территории МО «Бугровское сельское поселение». 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.

2.6. 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.

2.7. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно¹ 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.

2.8. Наниматель за свой счет производит текущий и капитальный ремонт переданного в найм жилого помещения при наличии письменного согласия Наймодателя.

2.9. 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 помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.10. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма жилого помещения сроки вносить плату за коммерческий найм 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.

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

2.12. Наниматель вправе за свой счет по предварительному согласованию с Наймодателем производить неотделимые улучшения жилого помещения, предоставленного ему по Договору. Стоимость неотделимых улучшений Нанимателю не возмещается и не компенсируется.

2.13. В случае проведения Нанимателем неотделимых улучшений без согласия Наймодателя, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя приведения помещения в первоначальное состояние за счет средств Нанимателя.

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.

3. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

3.1. Специальный муниципальный жилищный фонд коммерческого найма жилых помещений в МО «Бугровское сельское поселение» (далее – спецфонд) формируется путем включения жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности в состав указанного спецфонда в порядке, установленном действующем законодательством, на основании правового акта администрации МО «Бугровское сельское поселение».

3.2. Как правило, в состав спецфонда включаются свободные муниципальные жилые помещения, не предоставленные гражданам на любом виде права и не обремененные правами иных лиц.

В случае согласия граждан, которые занимают муниципальные жилые помещения, предоставленные на любом виде права, в том числе по договору социального найма, на расторжение указанных договоров с последующим заключением Договора коммерческого найма на данное жилое помещение (соглашение сторон), такие жилые помещения могут быть включены в состав муниципального специального жилищного фонда коммерческого использования.

4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

4.1 Предоставление гражданам жилых помещений муниципального спецфонда по договору коммерческого найма, за исключением случаев, определенных п.3.2. настоящего Положения, осуществляется на основании постановления главы администрации с учетом решения жилищной комиссии.

В случаях, предусмотренных п.3.2. настоящего Положения, Договор заключается на основании постановления главы администрации с лицом (лицами), с которыми был расторгнут предшествующий договор на право пользования данным муниципальным жилым помещением.

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

4.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма (заключения Договора) гражданин, относящийся к категории, установленной в п.2.2. настоящего Положения (далее - Заявитель) представляет уполномоченному специалисту администрации следующие документы:

1) заявление о предоставлении помещения по договору коммерческого найма,

- 2) документ, удостоверяющий личность Заявителя, копии документов, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем в качестве членов его семьи, согласие этих граждан на включение в Договор в этом качестве;
- 3) справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную работодателем, в случаях, если Заявитель принадлежит к категории, определенной подпунктами 1-3 п. 2.2. настоящего Положения;
- 4) сведения, подтверждающие принадлежность Заявителя к категории 4-6 п.2.2. настоящего Положения;
- 5) 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;
- б) иные документы в соответствии с действующим законодательством.

4.4. В случае имеющегося свободного жилого помещения в спецфонде МО «Бугровское сельское поселение», заявление Заявителя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма рассматривается жилищной комиссией администрации МО «Бугровское сельское поселение» в порядке, установленном нормативно-правовым актом администрации МО «Бугровское сельское поселение».

4.5. В случае отсутствия свободного жилого помещения в спецфонде МО «Бугровское сельское поселение», заявление Заявителя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма не рассматривается, о чем Заявитель ставится в известность в порядке, установленном нормативно-правовым актом администрации МО «Бугровское сельское поселение».

4.6. В случае положительного решения жилищной комиссии, уполномоченный специалист администрации ставит об этом в известность Заявителя и указывает срок, в течение которого Заявитель должен заключить Договор коммерческого найма предоставляемого помещения, а также подготавливает проект правового акта администрации о предоставлении Заявителю жилого помещения по Договору коммерческого найма.

В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения Договора коммерческого найма жилого помещения, правовой акт администрации о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения подлежит отмене.

5. ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫМ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

5.1. Плата за пользование жилым помещением, предоставленным по Договору коммерческого найма включает в себя:

- плату за коммерческий найм;
- 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.

5.2. Плата за коммерческий найм определяется как производное размера базовой ставки стоимости 1 кв. м. в месяц, умноженной на коэффициенты, установленные в Методике и на количество квадратных метров общей площади жилого помещения. Базовая ставка устанавливается решением совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение» на определенный срок, который не может быть менее 1 календарного года.

Сроки внесения платы за коммерческий найм жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за коммерческий найм определяются Наймодателем в порядке, установленном нормативно-правовым актом администрации МО «Бугровское сельское поселение».

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

5.4. 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 N1 к Положению о коммерческом найме жилых помещений,
находящихся в собственности МО «Бугровское сельское поселение»

ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БУГРОВСКОЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

п. Бугры

« ____ » _____ 20__ г. № ____

Администрация МО «Бугровское сельское поселение» в лице главы администрации _____ действующего(щей) 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, совместно именуемые «Стороны» на основании постановления администрации от « ____ » _____ 20__ г. № _____

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 муниципальной собственностью, расположенное по адресу: _____, 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. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. 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, при соблюдении п. 2.2. Положения (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. По согласованию с Наймодателем производить капитальный ремонт помещения.
8. 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 найм 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 произведенного Нанимателем и входящего 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, 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 поднаём.

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 найм жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

2. Изменять плату за коммерческий найм жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий найм жилого помещения, но не чаще 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. Наймодаделец может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.3.2. Наймодаделец 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. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 1 пункта 2.1.2 настоящего договора.
4. Наймодаделец 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 найм жилого помещения в размере _____ руб. по следующим реквизитам.

Наименование получателя:

Назначение платежа: Плата за коммерческий найм по договору № _____ от _____ 20____ г.

3.2. Плата за найм подлежит изменению в случаях:

- изменения утвержденной в установленном порядке Методики расчета платы за коммерческий найм жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;
- изменения базовой ставки одного квадратного метра в год для расчета платы за найм жилых помещений.

Наниматель считается надлежащим образом уведомленным, об изменении размера платы за найм 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 ПРЕКРАЩЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор прекращается по истечении срока его действия .

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

5.3. 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 месяце в совокупности;
- 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;
- отсутствие Нанимателя в жилом помещении свыше шести месяцев (в совокупности) без уважительных причин.

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 3 месяца, 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 без предоставления другого 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 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Нанимателя, один в Администрации.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Наймодатель:

Наниматель:

Администрация

МО «Бугровское сельское поселение»

_____ (Фамилия, имя, отчество)

(наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан, СНИЛС)

Глава администрации

Зарегистрированный по адресу:

Подпись (фамилия, имя, отчество)

МП

(фамилия, имя, отчество) Подпись

С условиями договора ознакомлены:

Граждане, проживающие постоянно:

1. _____
2. _____

Приложение N 2 к Положению о
коммерческом найме жилых
помещений, находящихся в
собственности МО «Бугровское
сельское поселение»

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

«___» _____ 20__ г.

Администрация МО «Бугровское сельское поселение» от имени собственника жилого помещения, в лице главы администрации _____, действующего (щей) на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка) _____ именуемый (ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

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

Наймодатель:

Наниматель:

Приложение N2

к решению Совета депутатов МО Бугровское
сельское поселение от _____ г

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

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика разработана с целью создания методической базы по расчету платы за коммерческий найм.

1.2. Величина платы за коммерческий найм жилых помещений устанавливается дифференцированно в зависимости от качества жилого помещения, его благоустройства и месторасположения, в т.ч. качества строительного материала жилого помещения, износа здания, типа строения, благоустройства жилого помещения.

2. Расчет платы за коммерческий найм жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Месячная плата за коммерческий найм жилых помещений муниципального жилищного фонда рассчитывается по следующей формуле:

$H = Ab \times S \times K1 \times K2 \times K3$, где

Ab - утвержденная базовая ставка стоимости 1 кв. м в месяц;

S - общая площадь жилого помещения;

K1 - коэффициент, учитывающий тип жилого помещения;

K2 - коэффициент благоустройства жилого помещения;

K3 - коэффициент зонирования;

2.2. Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за коммерческий найм жилого помещения, определяется по таблицам:

Коэффициенты	Потребительские свойства	Значение коэффициента
Показатели качества жилого помещения		
K1	Материал стен:	
	-кирпичные, каменные, монолитные, панельные, блочные	1,3
	-деревянные, смешанные, прочие материалы	0,8

Показатели благоустройства жилого помещения		
К2	Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	1,1
	Многоквартирные жилые дома, где отсутствует один из видов благоустройства	1,0
	Многоквартирные жилые дома, где отсутствует два или более видов благоустройства	0,8
Показатели месторасположения		
К3	П. Бугры	1,3
	Остальные населенные пункты	0,8
	Коэффициент соответствия платы	1,0

Базовый размер платы за наем жилого помещения

Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле: $НБ = СРс * 0,001$, где НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения; СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья Ленинградской области, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

$НБ = 65\ 364 * 0,001 = 65$ руб. 36 копеек за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц.