

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
ВОСТОКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КРАСНОАРМЕЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ**

РЕШЕНИЕ

**О порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений,
находящихся в муниципальном жилищном фонде Востокского городского
поселения**

Принято решением Муниципального комитета Востокского городского
поселения от 04 октября 2017 г. № 200

Настоящее Решение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Востокского городского поселения, решением Муниципального комитета Востокского городского поселения от 20.09.2006 № 39 «О порядке владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом Востокского городского поселения», и определяет порядок, правила учета и условия предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Востокского городского поселения по договорам коммерческого найма (далее – договор найма), а также порядок и условия передачи указанных помещений в собственность граждан.

Целью настоящего решения является реализация конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, упорядочение системы управления и рациональное использование жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Востокского городского поселения.

Статья 1. Общие положения договора найма

1. Наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре возмездное владение и пользование жилыми помещениями.

2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя и нанимателя, является договор, заключенный в письменной форме согласно приложению 1 к настоящему решению.

3. Объектом договора найма может быть изолированное жилое помещение муниципального жилищного фонда, пригодное для постоянного проживания, в виде квартиры.

4. Полномочия наймодателя при заключении договора найма осуществляет администрация Востокского городского поселения.

5. Нанимателем по договору может быть дееспособное физическое лицо. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в

жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей.

Статья 2. Порядок учета и контроля за использованием жилых помещений, предоставленных по договорам найма

1. Администрация Востокского городского поселения:
 - 1) ведет реестр жилых помещений, находящихся в фонде коммерческого использования;
 - 2) осуществляет контроль за порядком использования жилых помещений и соблюдением условий договоров найма.

Статья 3. Порядок предоставления жилого помещения по договору найма

1. Решение о предоставлении жилого помещения по договору найма принимается главой администрации Востокского городского поселения и оформляется распоряжением администрации Востокского городского поселения.

2. Распоряжение администрации Востокского городского поселения является основанием для заключения договора найма.

3. Договор найма оформляется в двух экземплярах, один из которых выдается нанимателю, другой хранится в администрации Востокского городского поселения.

4. Составление и оформление договора найма осуществляется на бесплатной основе.

5. Договор найма может быть изменен или расторгнут при существенном нарушении условий договора нанимателем в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

6. Договор найма может быть заключен на срок, не превышающий 5 лет (долгосрочный наем), или на срок до одного года (краткосрочный наем). Если срок найма в договоре не определен, то договор считается заключенным на 5 лет.

7. Гражданин, получивший решение о предоставлении ему жилого помещения по договору найма, обязан в течение 15 календарных дней с момента получения данного решения обратиться в администрацию городского поселения для заключения с ним договора найма и регистрации по месту жительства (месту пребывания) в этом жилом помещении.

8. В случае невыполнения гражданином обязательств, указанных в части 7 настоящей статьи, решение о предоставлении ему жилого помещения по договору найма аннулируется распоряжением администрации городского поселения.

9. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора найма

на новый срок. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем в течение года. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Статья 4. Порядок приема-передачи жилых помещений при заключении и расторжении договора найма

1. Передача жилых помещений при заключении и расторжении договора найма производится в присутствии полномочных представителей сторон с составлением акта приема-передачи.

2. Акт приема-передачи жилых помещений составляется в двух экземплярах: по одному экземпляру для каждой стороны (наймодателю, нанимателю).

Статья 5. Оплата по договору найма

1. Наниматель обязан в установленные договором сроки вносить плату за наем жилого помещения, а также своевременно оплачивать коммунальные услуги по договорам, заключаемым нанимателем самостоятельно с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

2. Размер ежемесячной платы за пользование жилым помещением устанавливается из расчета за 1 (один) квадратный метр общей площади в размере платы за социальный наем муниципального жилья с применением повышающего коэффициента 1,5.

3. Размер платы за социальный наем жилого помещения устанавливается решением Муниципального комитета Востокского городского поселения.

4. Наниматель вносит плату за жилое помещение в бюджет Востокского городского поселения через кредитные организации.

5. Плата за жилое помещение вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

6. Если наниматель своевременно не возвратил жилое помещение, своими действиями нанес ущерб муниципальному имуществу, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за пользование жилым помещением за время просрочки и возмещения всех убытков.

Статья 6. Условия для безвозмездной передачи жилого помещения по договору найма в собственность граждан

1. Наниматель жилого помещения по договору найма имеет право на оформление в собственность указанное жилое помещение при соблюдении следующих условий:

1) пользование жилым помещением по договору найма на протяжении не менее 5 лет;

- 2) отсутствие задолженности за пользование жилым помещением по договору найма, а также задолженности за коммунальные услуги;
- 3) отсутствие судебных решений о взыскании задолженности за пользование жилым помещением по договору найма в период не менее 2 лет на момент обращения о передачи жилого помещения в собственность;
- 4) отсутствие использованного права, регулируемого Законом РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;
- 5) отсутствие действий, повлекших намеренное ухудшение своих жилищных условий, совершенных гражданами и членами их семьи, а именно: отчуждение жилого помещения или его доли, принадлежащей гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности на протяжении последних пяти лет;
- 6) согласие всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно с Нанимателем, к которым относятся постоянно проживающие совместно с Нанимателем супруга (супруг), их дети, родители, а также другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица, постоянно проживающие совместно с данным гражданином, если они признаны членами семьи данного гражданина в судебном порядке.

Статья 7. Порядок заключения договора безвозмездной передачи жилого помещения по договору найма в собственность граждан

1. Представителем собственника является администрация Востокского городского поселения, которая наделена полномочиями по оформлению договора безвозмездной передачи жилого помещения в собственность граждан.
2. Решение о безвозмездной передаче жилого помещения в собственность граждан принимается главой администрации Востокского городского поселения в двухмесячный срок с момента подачи документов нанимателем, и оформляется распоряжением администрации Востокского городского поселения.
3. Процедура рассмотрения документов о безвозмездной передаче жилого помещения в собственность граждан регулируется Административным регламентом, утвержденным Постановлением администрации Востокского городского поселения на основании настоящего решения.
4. Представитель собственника при рассмотрении заявления не вправе требовать от заявителя документы, получение которых возможно в порядке межведомственного взаимодействия, согласно распоряжения Правительства РФ от 01.11.2016 № 2326-р.
5. Безвозмездная передача жилых помещений, занимаемых по договорам найма, оформляется договором безвозмездной передачи жилого помещения в собственность граждан по форме согласно приложению 2 к настоящему решению.
6. В договор безвозмездной передачи жилого помещения в собственность граждан по желанию Нанимателя могут быть включены несовершеннолетние члены семьи, имеющие право пользования данным

жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в собственность. Единственным собственником несовершеннолетние члены семьи быть не могут.

7. Право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 8. Расходы при оформлении договора безвозмездной передачи жилого помещения по договору найма в собственность граждан

1. Расходы по оформлению договора безвозмездной передачи жилого помещения в собственность граждан, в том числе связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, несут граждане, в собственность которых переходит жилое помещение.

Статья 9. Заключительные положения

1. Лица, нарушившие требования настоящего решения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2. Настоящее решение вступает в силу с 01 января 2018 года, но не ранее 10 дней со дня его обнародования путем размещения в администрации Востокского городского поселения, МКУК ДК «Металлург» п. Восток, на официальном сайте Востокского городского поселения www.vostok-gp.ru.

3. С момента вступления в силу настоящего решения признать утратившими силу следующие решения Муниципального комитета Востокского городского поселения:

от 07.09.2007 № 89 «О порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде Востокского городского поселения»;

от 26.09.2012 № 82 «О внесении изменений в решение Муниципального комитета Востокского городского поселения от 07.09.2007 № 89 «О порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде Востокского городского поселения»»;

от 29.11.2013 № 121 «О внесении изменений в решение Муниципального комитета Востокского городского поселения от 07.09.2007 № 89 «О порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде Востокского городского поселения»».

Глава Востокского
городского поселения



Г.Н. Герасименко

«12» октября 2017 г.

№ 64

Дата обнародования «12» октября 2017 г. исх. № 1562

ДОГОВОР
коммерческого найма жилого помещения № ____

пгт Восток Красноармейский район Приморский край «__» _____ 20__ г.

Глава администрации Востокского городского поселения, действующий на основании Устава Востокского городского поселения в лице _____, именуемый в дальнейшем Наймода-тель, с одной стороны, и гражданин(ка)

_____ (фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании распоряжения администрации Востокского городского поселения о предоставлении жилого помещения от «__» _____ 20__ г. № ____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1. Наймода-тель предоставляет Нанимателю и членам его семьи в возмездное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из квартиры общей площадью _____ кв. метров, расположенное в пгт Восток по ул. _____, Д. ____, ____, кв. ____, для временного проживания в нем.

2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

3) ...

3. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равное с ним право пользования жилым помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами регулируются действующим законодательством.

4. Ответственность перед Наймода-телем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с Нанимателем и нарушающих условия настоящего Договора, несет Наниматель.

5. Срок найма жилого помещения устанавливается с «__» _____ г. по «__» _____ г.

6. По истечении срока настоящего Договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок (за исключением краткосрочного найма).

II. Права и обязанности Нанимателя

7. 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 законодательством и Договором;
- 4) на расторжение в любое время настоящего Договора;
- 5) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством.

8. Наниматель обязан:

- 1) использовать жилое помещение исключительно для целей проживания в нем;
- 2) содержать жилое помещение в исправном техническом и надлежащем санитарном состоянии;
- 3) своевременно вносить плату за наем жилого помещения;
- 4) своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги в установленном порядке и по утвержденным тарифам;
- 5) проводить за свой счет текущий ремонт жилого помещения не реже одного раза в течение трех лет;
- 6) не производить перепланировок и переоборудования жилого и подсобных помещений, балконов, лоджий и помещений общего пользования, а также установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования без письменного разрешения Наймодателя;
- 7) при самовольном переустройстве или перепланировке привести жилое помещение в прежнее состояние за свой счет и в установленный Наймодателем срок;
- 8) 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;
- 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) отвечать перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, нарушающие условия настоящего Договора;
- 11) за три месяца до окончания срока Договора в письменной форме сообщить Наймодателю о своем намерении согласиться или отказаться от преимущественного права на возобновление Договора;
- 12) ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 13) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
- 14) не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче или нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях;
- 15) при освобождении жилого помещения сдать его Наймодателю по акту в технически исправном состоянии.

9. Невыполнение Нанимателем работ по текущему ремонту, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируется в акте сдачи жилого помещения. Стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются Нанимателем.

10. Временное отсутствие Нанимателя не влечет изменение его прав и обязанностей по настоящему Договору.

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

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

III. Права и обязанности Наймодателя

12. Наймодатель имеет право:

- 1) требовать своевременного внесения платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги;

- 2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора;
- 3) принимать решение о безвозмездной передаче жилого помещения в собственность граждан.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством.

13. Наймодатель обязан:

- 1) передать по акту приема-передачи нанимателю жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, либо в состоянии, заранее известном нанимателю;
- 2) не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока действия договора предложить Нанимателю перезаключить настоящий Договор на тех же или иных условиях, либо предупредить Нанимателя об отказе от продления настоящего Договора, в связи с решением не сдавать помещение внаем на период не менее одного года после расторжения настоящего Договора (если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления Договора, последний считается продленным на тех же условиях и на тот же срок);
- 3) не совершать действий, препятствующих Нанимателю пользоваться жилым помещением в порядке, установленном настоящим Договором;
- 4) осуществлять контроль за порядком использования жилого помещения.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

IV. Платежи по договору

14. Плата за наем жилого помещения вносится ежемесячно, до 10-го числа следующего за расчетным месяца. Размер ежемесячной платы за пользование жилым помещением устанавливается из расчета за 1 (один) квадратный метр общей площади в размере платы за социальный наем муниципального жилья с применением повышающего коэффициента 1,5.

15. Плата за наем должна поступить в указанный срок на расчетный счет администрации Востокского городского поселения: ИНН 2517007704, КБК 00611109045130000120, ОКТМО 05614154, назначение платежа: за наем жилого помещения.

16. На момент подписания Договора плата за наем составляет _____ руб. в месяц, из расчета ____ руб/м². Изменение платы происходит в случае повышения платы за социальный наем без дополнительного согласования с Нанимателем.

17. Датой поступления платежа считается дата поступления его на счет Наймодателя.

V. Ответственность сторон

18. Наймодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, которые были оговорены при заключении Договора или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении Договора и подписании акта приема-передачи.

19. Наниматель обязан внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги при просрочке возврата жилого помещения и возместить Наймодателю причиненные убытки.

20. Наниматель и члены семьи Нанимателя имеют равные права и обязанности по настоящему Договору. А также несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из Договора.

21. Ответственность сторон, не предусмотренная в настоящем Договоре, применяется в соответствии с действующим законодательством.

VI. Расторжение и прекращение Договора

22. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, расторгнуть Договор в любое время, предупредив об этом Наймодателя не менее чем за три месяца в письменной форме.

23. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- 1) невнесения Нанимателем платы за наем за шесть месяцев, а при краткосрочном найме

- более двух раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;
- 2) разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
 - 3) использования Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения (или его части) не по назначению;
 - 4) систематического нарушения Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, прав и интересов соседей, несмотря на предупреждение Наймодателем о необходимости устранения этих нарушений;
 - 5) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
24. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.
25. В случае расторжения Договора Наниматель и другие граждане, постоянно проживающие с ним в жилом помещении, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.
26. Передача жилых помещений при заключении и расторжении Договора производится в присутствии полномочных представителей сторон с составлением акта приема-передачи.
27. Акт приема-передачи жилых помещений составляется в двух экземплярах: по одному экземпляру для каждой стороны (Наймодателю и Нанимателю).
28. В случае если жилое помещение возвращено Наймодателю в состоянии, не пригодном для проживания и (или) не отвечающим санитарным и техническим нормам, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя возмещения причиненных убытков.

VII. Заключительные положения

29. Изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
30. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
31. Все споры и разногласия, возникающие в результате исполнения настоящего Договора или в связи с ним, в случае если стороны не могут прийти к соглашению подлежат разрешению в суде.
32. Настоящий Договор составлен в двух одинаковых экземплярах (по одному для каждой стороны).
33. Адреса и подписи сторон:

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

ДОГОВОР
о безвозмездной передаче жилого помещения в собственность граждан
Российская Федерация, Приморский край, Красноармейский район, п. Восток

«___» _____ 20__ г.

Востокское городское поселение в лице главы администрации Востокского городского поселения _____, действующего на основании Устава Востокского городского поселения, именуемый в дальнейшем «Продавец» с одной стороны, и гражданин (-ка, -е): _____, именуемые (-ая, -ый) в дальнейшем «Покупатель» с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. «Продавец» продал, а «Покупатель» приобрел в собственность __-комнатную квартиру, назначение: жилое, общей площадью ____ кв. м., этаж – __, расположенную по адресу: Приморский край, Красноармейский район, пгт Восток, ул. _____, д. ____, кв. ____; кадастровый (или условный) номер: _____.

2. Отчуждаемая квартира принадлежит «Продавцу» на праве собственности, документы - основания: _____, что подтверждается выпиской из ЕГРН, выданной Управлением Росреестра по Приморскому краю, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним «___» _____ 20__ года сделана запись регистрации № _____.

3. До подписания настоящего Договора отчуждаемая квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не передана в ренту, аренду или другое пользование.

4. Ценой Договора являются выполненные в полном объеме условия, содержащиеся в ст. 6 решения Муниципального комитета Востокского городского поселения «О порядке и условиях коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальном жилищном фонде Востокского городского поселения».

5. На момент подписания настоящего Договора в отчуждаемой квартире зарегистрирован (ы):

1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

3) ...

6. «Покупатель» приобретают право собственности на указанную квартиру с момента государственной регистрации перехода права в Управлении Росреестра по Приморскому краю.

7. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора осуществляются за счет «Покупателя».

8. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора. При наличии спора, установления факта нарушения настоящего Договора, он может быть изменен или расторгнут по решению суда в соответствии со статьями 166-180 Гражданского кодекса РФ.

9. Настоящий Договор одновременно считается актом приема-передачи.

10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у «ПРОДАВЦА», второй – у «ПОКУПАТЕЛЯ», третий – в архиве Управления Росреестра по Приморскому краю.

Подписи сторон:

«ПРОДАВЕЦ»

«ПОКУПАТЕЛЬ»