

Администрация Сямженского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.01.2016г. № 4

с. Сямжа

Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования в Сямженском муниципальном районе

В соответствии с частью 4 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с последующими изменениями), пунктом 3 статьи 2, статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, решением Представительного Собрания Сямженского муниципального района от 28.04.2015г. № 309 «О разграничении полномочий между органами местного самоуправления Сямженского муниципального района в сфере жилищных отношений»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования в Сямженском муниципальном районе согласно приложению № 1.
2. Утвердить форму договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению № 2.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.
4. Настоящее постановление подлежит размещению на официальном сайте администрации Сямженского муниципального района <http://сямженский-район.рф> в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.
5. Информацию о размещении настоящего постановления на официальном сайте администрации Сямженского муниципального района опубликовать в газете «Восход».

Глава района

А. Б. Фролов

Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого
использования в Сямженском муниципальном районе
(далее – Положение)

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок отнесения жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности и составляющих казну Сямженского муниципального района, к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования (далее - жилищный фонд коммерческого использования), а также порядок и условия предоставления жилых помещений по договорам найма жилого помещения коммерческого использования (далее по тексту - договор найма жилого помещения). Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования должны быть пригодны для проживания граждан.

1.3. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

1.4. Самостоятельными объектами коммерческого найма жилищного фонда не могут быть неизолированные жилые помещения, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

1.5. Жилые помещения, относимые к жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением, не подлежат отчуждению (в том числе приватизации).

2. Порядок отнесения жилых помещений
к жилищному фонду коммерческого использования

2.1. Отнесение жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования не допускается, если жилые помещения заняты по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения либо имеют обременение прав на это имущество, а также находятся в частной собственности физических и юридических лиц.

2.2. Отнесение жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда

осуществляется на основании постановления администрации Сямженского муниципального района.

3. Порядок предоставления жилых помещений в жилищном фонде коммерческого использования

3.1. Предоставление жилых помещений, отнесенных к жилищному фонду коммерческого использования, производится по договорам найма жилого помещения.

3.2. Наем жилых помещений представляет собой возмездное владение, пользование жилыми помещениями на основании договора, заключенного в письменной форме и являющегося основным документом, регулирующим отношения наймодателя и нанимателя.

3.3. По договору найма жилого помещения собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением, своевременно выполнять обязательства по договору.

3.4. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предназначены для временного проживания граждан. Договоры найма жилого помещения являются срочными договорами: краткосрочный договор - до одного года, долгосрочный договор - от одного до пяти лет.

3.5. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам, юридическим лицам.

3.6. Жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры или изолированной комнаты.

Под жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

Площадь жилища, предоставляемого по договорам найма жилого помещения, определяется только соглашением сторон.

Учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, предоставляемых по договорам найма жилого помещения, осуществляется отделом строительства, ЖКХ и архитектуры администрации Сямженского муниципального района.

3.7. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, утвержденным постановлением администрации Сямженского муниципального района.

3.8. Функции наймодателя по договорам найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Администрация Сямженского муниципального района.

3.9. Порядок пользования жилым помещением по договору найма устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3.10. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования устанавливается в соответствии с муниципальными нормативными правовыми актами Сямженского муниципального района.

3.11. По договорам найма плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования перечисляется нанимателем в бюджет района в сроки, установленные договором.

3.12. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не включает:

- плату за оказание коммунальных и иных услуг;
- 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.

3.13. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут:

- 1) по соглашению сторон;
- 2) по требованию наймодателя в случаях:
 - а) невнесения нанимателем платы за жилое помещение в течение более трех месяцев, а при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
 - б) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
 - в) использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей.

3.14. В качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения предусматривается выселение нанимателя совместно с проживающими с ним лицами без предоставления другого жилого помещения.

ДОГОВОР
найма жилого помещения муниципального жилищного
фонда коммерческого использования

_____ " __ " _____ 20_ г.
(наименование населенного пункта) (дата, месяц, год)

(собственник или уполномоченное им лицо)

(наименование уполномочивающего документа, N и дата)
именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин (ка) _____

(фамилия, имя, отчество)
именуемый (ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании
постановления о предоставлении жилого помещения от " __ " _____ 20_ г.
N _____ заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи квартиру за плату во владение и пользование для проживания в ней по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор найма).

1.2. Указанная квартира находится по адресу: _____.

1.3. Право Наймодателя на предоставление указанной квартиры по договору найма подтверждается _____.

1.4. Наниматель использует квартиру в течение всего срока найма в соответствии с ее целевым назначением (для проживания).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату Наймодателю в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;

- в период действия настоящего договора своевременно осуществлять все необходимые платежи за жилое помещение и коммунальные услуги;

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

- поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. 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 управляющую организацию;

- содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

- пользоваться квартирой, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, исключительно в целях проживания;
- принимать необходимые меры к сохранности квартиры, установленного в ней оборудования и имущества;
- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней имуществу и оборудованию по вине Нанимателя;
- исполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель имеет право:

- досрочно расторгнуть договор и вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока найма, письменно предупредив Наймодателя об этом за месяц;
- на заключение договора найма на новый срок при надлежащем исполнении Нанимателем своих обязанностей по договору;
- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством и обычаями делового оборота.

2.3. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном состоянии в течение 5 дней после заключения настоящего договора;
- осуществлять за свой счет капитальный ремонт квартиры;
- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой, указанной в пункте 1.2;
- в срок не позднее чем за один месяц до истечения срока настоящего договора предложить Нанимателю заключить договор на тех же условиях или предупредить Нанимателя об отказе в продлении договора.

2.4. Наймодатель имеет право:

- досрочно расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных в подпункте 2 пункта 5.2, за месяц письменно предупредив об этом Нанимателя.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование квартирой (плата за наем).

3.2. Плата за пользование квартирой составляет _____ рублей в месяц.

3.3. Плата вносится ежемесячно в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Наймодатель освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Нанимателя.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании третьих лиц при заключении договора.

4.3. Наниматель несет ответственность за нарушение требований настоящего договора, а также за действия других членов семьи, нарушающих условия договора.

4.4. В случае пользования жилой квартирой не в соответствии с условиями договора, а также в случае невнесения Нанимателем платы за жилое помещение, разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом

нарушении прав и интересов соседей Наймода-тель вправе досрочно расторгнуть договор найма.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СТОРОН ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор заключен сроком на _____. Договор вступает в силу с момента его заключения.

5.2. Договор найма может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон;

2) по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение в течение более трех месяцев, а при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

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

- использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей;

3) по требованию Нанимателя в случаях, предусмотренных в пункте 2.2 настоящего договора.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Вместе с Нанимателем в квартире, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, будут совместно проживать и иметь равные с Нанимателем права по пользованию жилым помещением следующие граждане:

_____.

7. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все возможные споры, вытекающие из данного договора или по поводу настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае неурегулирования сторонами возникших разногласий спор решается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. СВЕДЕНИЯ О СТОРОНАХ

Наймодатель : _____
(подпись)

Наниматель : _____
(фамилия, имя, отчество полностью)

(паспортные данные: серия, N, когда и кем выдан)

подпись _____