



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЗАТО ГОРОДА ЗАОЗЕРСКА Мурманской области

75 ЗАСЕДАНИЕ ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА

25 декабря 2008 года

Р Е Ш Е Н И Е

О проекте Положения «О порядке предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО города Заозерска Мурманской области и относящихся к жилищному фонду коммерческого использования»

В целях совершенствования управления муниципальным жилищным фондом ЗАТО г. Заозерска, в соответствии с Жилищным, Гражданским кодексами Российской Федерации, статьей 27 Устава ЗАТО г. Заозерска, по представлению Администрации ЗАТО г. Заозерска от 28.10.2008 № 1925/01-17, заключению постоянной комиссии Совета депутатов ЗАТО г. Заозерска по нормативной правовой работе, Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Принять Положение «О порядке предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО города Заозерска Мурманской области и относящихся к жилищному фонду коммерческого использования» (прилагается).
2. Опубликовать настоящее Решение с приложением в газете «Западная Лица».
3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Исполняющий полномочия Главы
муниципального образования,
Председатель Совета депутатов ЗАТО г. Заозерска**

А.С. Богачев

25 декабря 2008 года № 75-2314

ПОЛОЖЕНИЕ
«О порядке предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО города Заозерска Мурманской области и относящихся к жилищному фонду коммерческого использования»

Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным, Гражданским кодексами Российской Федерации, иными правовыми актами, регулирующими порядок предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности на основе договоров найма, и устанавливает порядок и условия использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО города Заозерска Мурманской области по договорам аренды и найма жилых помещений, относящихся к жилищному фонду коммерческого использования.

Основные понятия, используемые в Положении:

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;

Арендодатель - уполномоченный орган, передающий в аренду юридическим лицам жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования для проживания граждан, состоящих в трудовых отношениях с юридическим лицом, и членов их семей;

Арендатор – юридическое лицо, которому передаются на праве аренды жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования для проживания граждан, состоящих с ним в трудовых отношениях и членов их семей;

Наймодатель – уполномоченный орган, передающий в наем жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, для проживания граждан на условиях возмездного пользования по договорам коммерческого найма;

Наниматель – гражданин, которому передается жилое помещение, относящееся к жилищному фонду коммерческого использования по договору найма и не имеющий права на заключение договора социального найма или найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

1. Общие положения

1.1. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут включаться:

- жилые помещения, ранее предоставлявшиеся по договорам найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, после его расторжения;
- жилые помещения, ранее предоставлявшиеся по договорам социального найма и пустующие на момент принятия решения о включении их в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

1.2. Жилые помещения, отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, предоставляются:

- в аренду юридическим лицам;
- в наем физическим лицам.

1.3. Жилые помещения, предоставляемые по договорам аренды жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – договор аренды) с юридическим лицом, предназначены для проживания граждан, состоящих в трудовых отношениях с этим юридическим лицом, и членов их семей.

1.4. Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – договор найма) предназначены для проживания граждан, не имеющих права на заключение договора социального найма или найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

2. Аренда жилых помещений муниципального жилищного фонда

2.1. Договор аренды - соглашение, по которому Арендодатель передает Арендатору жилое помещение за договорную плату для проживания граждан, состоящих в трудовых отношениях с Арендатором, и членов их семей, а Арендатор обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Типовая форма договора аренды утверждается настоящим Положением (приложение 1).

2.2. Для заключения договора аренды представитель юридического лица обращается с заявлением в Администрацию ЗАТО г. Заозерска. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- копия свидетельства о присвоении ИНН;
- справка об отсутствии задолженности по уплате налогов в местный бюджет.

При необходимости Администрация ЗАТО г. Заозерска вправе затребовать иные документы.

2.3. В течение 30 дней после подачи заявления принимается решение о заключении договора аренды или об отказе в заключении договора аренды. В случае принятия решения о заключении договора аренды издается постановление Главы администрации ЗАТО г. Заозерска о передаче в аренду жилого помещения, на основании которого оформляется договор аренды жилого помещения.

Отказ в заключении договора аренды оформляется письменно и доводится до сведения заявителя.

2.4. Фактическая передача жилого помещения Арендатору осуществляется по акту приема-передачи жилого помещения.

2.6. Объектом договора аренды может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания граждан, в виде отдельной комнаты или квартиры.

2.7. Жилое помещение, передаваемое по договору аренды, должно быть свободно от прав третьих лиц, равно как и от других обязательств.

2.8. Сдача жилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2.9. Арендатор предоставляет своим работникам жилое помещение для проживания на срок, не превышающий пределы срока договора аренды.

2.10. При ликвидации юридического лица договор считается прекращенным в соответствии с действующим законодательством.

2.11. Размер арендной платы за жилое помещение и сроки ее внесения устанавливаются договором в соответствии с методикой, утвержденной настоящим Положением (приложение 2).

3. Коммерческий наем жилых помещений

3.1. По договору найма Наймодатель предоставляет Нанимателю жилое помещение во временное владение и пользование за договорную плату, а Наниматель обязуется

использовать его в соответствии с назначением и своевременно исполнять обязательства по договору. Типовая форма договора найма утверждается настоящим Положением (приложение 3).

3.2 Для заключения договора найма гражданин обращается с заявлением в Администрацию ЗАТО г. Заозерска. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копия паспорта;
- справка о составе семье.

При необходимости Администрация ЗАТО г. Заозерска вправе затребовать иные документы.

3.3. В течение 30 дней после подачи заявления принимается решение о заключении договора найма или об отказе в заключении договора найма. В случае принятия решения о заключении договора найма издается постановление Главы администрации ЗАТО г. Заозерска о передаче в наем жилого помещения, на основании которого оформляется договор найма.

Отказ в заключении договора аренды оформляется письменно и доводится до сведения заявителя.

3.4. В договоре найма указываются граждане, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наймодатель обязан ознакомить их с условиями договора.

3.5. Объектом договора найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты.

3.6. Фактическая передача жилого помещения Нанимателю осуществляется по акту приема-передачи.

3.7. Срок действия договора найма не может превышать 5 лет.

3.8. Размер платы по договору найма и сроки ее внесения определяются договором в соответствии с методикой, утвержденной настоящим Положением (приложение 4).

Приложение 1
к Положению «О порядке предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО города Заозерска Мурманской области и относящихся к жилищному фонду коммерческого использования»

Типовой договор аренды жилого помещения № _____

г. Заозерск

« ____ » _____ 200__ г.

_____ (наименование уполномоченного лица)
действующий на основании _____
_____ (наименование уполномочивающего документа)
именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и
_____,
действующий на основании _____
_____ (наименование юридического лица)
именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, на основании постановления
Главы администрации ЗАТО г.Заозерска от " ____ " _____ 200__ г. N ____
заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает Арендатору во владение и пользование на срок _____ лет (не более 5 лет) изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из ____ комнат(ы), общей площадью ____ кв. м., в том числе жилой ____ кв. м., по адресу: _____ дом № _____, корпус № _____, квартира № _____, для проживания в нем граждан, состоящих в трудовых отношениях с Арендаторами членов их семей, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг:

_____ (электроснабжение, газоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление) - нужное указать)

1.2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

1.3. В жилое помещение вселяется гражданин, состоящий в трудовых отношениях с Арендатором и члены его семьи:

- _____;
(фамилия, имя, отчество гражданина, состоящего в трудовых отношениях с Арендатором)
- _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с гражданином)
- _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с гражданином)
- _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с гражданином)

2. Обязанности сторон

2.1. Арендатор обязан:

а) принять от Арендодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора аренды, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) 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 Арендодателю или в соответствующую управляющую организацию;

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

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Арендатором за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных проемов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Арендодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации ценам и тарифам;

и) переселить гражданина, состоящего в трудовых отношениях с Арендатором и членов его семьи в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Арендатора), в предоставляемое Арендодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Арендодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Арендатором и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Арендодателя 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, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

м) информировать Арендодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору аренды, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Арендодатель обязан:

а) передать Арендатору по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору аренды жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Арендодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Арендатор по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Арендодателем;

г) предоставить Арендатору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Арендатора) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Арендатора в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Арендодателя;

д) информировать Арендодателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Арендатору предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Арендатора;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Арендатора по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. Права сторон

3.1. Арендатор вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
б) вселить в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Арендодателя не требуется;

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) требовать от Арендодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

д) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) 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, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) запретить вселение в занимаемое Арендатором жилое помещение граждан в качестве проживающих, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного человека станет меньше учетной нормы.

4. Плата за жилое помещение

4.1. Размер платы за жилое помещение определяется в соответствии с методикой.

4.2. Платежи за аренду вносятся независимо от фактического использования жилого помещения.

4.3. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации, что не освобождает Арендатора от уплаты причитающихся платежей.

4.5. Плата за жилое помещение перечисляется Арендатором на расчетный счет местного бюджета по реквизитам:

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и плата за коммунальные услуги вносятся Арендатором в установленном порядке.

5. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

5.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в любое время в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- а) использование Арендатором жилого помещения не по назначению;
- б) разрушение или повреждение жилого помещения Арендатором или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- г) невнесение Арендатором платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

5.3. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в течение месяца.

5.4. Арендодатель обязан письменно, не позднее чем за 3 месяца, уведомить Арендатора о предстоящем освобождении арендуемого жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора.

5.5. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в случае ликвидации юридического лица - Арендатора.

5.6. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. Арендатор при досрочном расторжении договора обязан письменно, не позднее чем за 3 месяца, уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении жилого помещения. В случае если ни одна из сторон договора по окончании срока его действия не уведомит другую сторону об освобождении жилого помещения, договор аренды считается продленным на тех же условиях на неопределенный срок.

5.8. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. Прочие условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, другой - у Арендатора.

Арендодатель _____
(подпись)

М.П.

Арендатор _____
(подпись)

М.П.

Приложение 2

к Положению «О порядке предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО города Заозерска Мурманской области и относящихся к жилищному фонду коммерческого использования»

МЕТОДИКА
расчета платы по договору аренды

1. Плата за жилое помещение по договору аренды не учитывает:
 - налог на добавленную стоимость;
 - налог на землю.

2. Плата за жилое помещение по договору аренды не включает в себя:
 - плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги.

3. Ставка арендной платы за 1 кв. м в год составляет:
 - для учреждений и организаций, финансируемых из бюджетов различного уровня, и организаций, использующих арендуемые жилые помещения под общежития - 10 рублей в месяц за кв.м.;
 - для муниципальных предприятий, организаций и учреждений - 5 рублей в месяц за кв.м.

4. Арендная плата за месяц рассчитывается по формуле:
$$\text{Апл.} = \text{Сб.} \times \text{Кизн.} \times \text{Кэт.} \times S,$$

где:

С - ставка арендной платы в месяц за 1 кв. м;

Кизн. - коэффициент, характеризующий степень износа дома;

Кизн. = 0,9 - износ дома свыше 75 %;

Кизн. = 1,0 - износ дома 50 - 75 %;

Кизн. = 1,1 - износ дома 25 - 50 %;

Кизн. = 1,2 - износ дома 0 - 25 %;

Кэт. - коэффициент, учитывающий этаж расположения арендуемого объекта;

Кэт. = 0,8 - первый, второй и последний этажи дома;

Кэт. = 1,0 - от второго до предпоследнего этажа дома;

S - площадь арендуемого жилого помещения.

Приложение 3
к Положению «О порядке предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО города Заозерска Мурманской области и относящихся к жилищному фонду коммерческого использования»

Типовой договор найма жилого помещения № _____

г. Заозерск

« ____ » _____ 200__ г.

_____ (наименование уполномоченного лица)
действующий на основании _____ (наименование уполномочивающего документа)
именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество)
именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании постановления
Главы администрации ЗАТО г.Заозерска от " ____ " _____ 200__ г. N ____
заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во владение и пользование на срок ____ лет (не более 5 лет) изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из ____ комнат(ы), общей площадью ____ кв. м., в том числе жилой ____ кв. м., по адресу: _____ дом № _____, корпус № _____, квартира № _____, для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг:

_____ (электроснабжение, газоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление) - нужное указать)

1.2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

- _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

2. Обязанности сторон

2.1. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение

предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) 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;

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

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам;

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) 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, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. Права сторон

3.1. Наниматель вправе:

- а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
- б) вселить в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.
На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;
- в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;
- г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;
- д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;
- е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;
- ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

3.3. Наймодатель вправе:

- а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- б) 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, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;
- в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи станет меньше учетной нормы.

4. Плата за жилое помещение

4.1. Размер платы за жилое помещение определяется в соответствии с методикой.

4.2. Платежи за наем вносятся независимо от фактического использования жилого помещения.

4.3. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей.

4.5. Плата за жилое помещение перечисляется Нанимателем на расчетный счет местного бюджета по реквизитам:

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и плата за коммунальные услуги вносятся Нанимателем самостоятельно в установленном порядке.

5. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

5.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в любое время в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

5.3. Наниматель обязан письменно, не позднее чем за 3 месяца, уведомить Наймодателя о предстоящем освобождении жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора.

5.4. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;
- б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

5.5. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. Прочие условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

Наймодатель _____
(подпись)

М.П.

Наниматель _____
(подпись)

Приложение 4

к Положению «О порядке предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности ЗАТО города Заозерска Мурманской области и относящихся к жилищному фонду коммерческого использования»

МЕТОДИКА
расчета платы по договору найма

1. Плата за жилое помещение по договору найма не включает в себя:
 - плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - плату за коммунальные услуги.
2. Ставка платы за 1 кв. м составляет - 5 рублей в месяц.
3. Плата по договору найма за месяц рассчитывается по формуле:

$K_{пл.} = C_{б.} \times K_{изн.} \times K_{эт.} \times S,$

где:

C - ставка платы в месяц за 1 кв. м;

$K_{изн.}$ - коэффициент, характеризующий степень износа дома;

$K_{изн.} = 0,9$ - износ дома свыше 75 %;

$K_{изн.} = 1,0$ - износ дома 50 - 75 %;

$K_{изн.} = 1,1$ - износ дома 25 - 50 %;

$K_{изн.} = 1,2$ - износ дома 0 - 25 %;

$K_{эт.}$ - коэффициент, учитывающий этаж расположения нанимаемого помещения;

$K_{эт.} = 0,8$ - первый, второй и последний этажи дома;

$K_{эт.} = 1,0$ - от второго до предпоследнего этажа дома;

S - площадь нанимаемого помещения.