



**ПОМШУӖМ
РЕШЕНИЕ**

«20» декабря 2024 года

№ 3 – 23/80

Республика Коми, г. Печора, п. Каджером

**Об утверждении положения о порядке предоставления
жилых помещений муниципального жилищного фонда
коммерческого использования муниципального образования
сельского поселения «Каджером»**

Руководствуясь главами 34 и 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 19, 30, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 N 668/пр "Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда", Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 N 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями", Совет сельского поселения «Каджером» решил:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельского поселения «Каджером», согласно приложению 1 к настоящему решению.

2. Утвердить методику расчета размера платы за коммерческий наем (аренду) жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования сельского поселения «Каджером», согласно приложению 2 к настоящему решению.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава сельского поселения



Н.В.Аврамова

**Положение
о порядке предоставления жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования
сельского поселения «Каджером»**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельского поселения «Каджером» (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Коми, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Приказом Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями", Приказом Минстроя России от 27.09.2016 N 668/пр "Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда".

1.2. Настоящее Положение определяет порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельского поселения «Каджером» гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения, юридическим лицам по договору аренды для последующего использования жилого помещения для проживания их сотрудников.

1.3. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется из свободных жилых помещений, построенных или приобретенных за счет средств бюджета муниципального образования сельского поселения «Каджером», а также переданных в муниципальную собственность муниципального образования сельского поселения «Каджером».

1.4. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования включаются жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования сельского поселения «Каджером», за исключением предоставленных по договорам найма специализированных жилых помещений, договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, которые находятся под арестом или обременены иными правами, ограничены в распоряжении и (или) использовании на основании судебных актов.

В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования включаются только жилые помещения, пригодные для проживания (отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям

законодательства).

Включение жилых помещений специализированного жилищного фонда в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования допускается после их исключения из специализированного жилищного фонда.

2. Договор коммерческого найма жилого помещения

2.1. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме, на основании постановления администрации сельского поселения «Каджером» (далее - Администрация).

Типовой договор коммерческого найма жилого помещения установлен приложением к настоящему Положению.

2.2. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Нанимателю) жилое помещение во владение и (или) пользование за плату для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным со дня подписания Наймодателем и Нанимателем акта приема-передачи, а в случае подписания договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного на срок не менее года и требующего государственной регистрации коммерческого найма жилого помещения, с даты государственной регистрации коммерческого найма жилого помещения в Едином государственном реестре недвижимости.

2.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната), находящееся в собственности муниципального образования сельского поселения «Каджером» ", свободное от прав третьих лиц.

2.4. В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с Нанимателем.

2.5. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок договора коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 5.2.6, 5.2.7 настоящего Положения.

2.6. Наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения является муниципальное образование сельское поселение «Каджером».

2.7. Передача жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения не влечет передачу права собственности на него.

Переход права собственности на занимаемое жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

2.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не требует предварительного признания граждан малоимущими

и нуждающимися в жилых помещениях, и не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма служебного жилого помещения.

2.9. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с использованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, в том числе общими помещениями дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри квартиры, обслуживающим более одной квартиры.

3. Порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования сельского поселения «Каджером» и исключение из него осуществляется на основании постановления Администрации.

3.2. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения допускается после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

3.3. Учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Администрацией. Сведения об отнесении жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также сведения об исключении жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования вносятся Администрацией не позднее 5 рабочих дней с даты принятия постановления Администрации.

4. Порядок предоставления жилых помещений на условиях коммерческого найма жилого помещения

4.1. Нанимателям жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, иностранный гражданин и лицо без гражданства. Преимущественное право имеют:

- 1) граждане, состоящие на учете на улучшение жилищных условий;
- 2) граждане, проживающие в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;
- 3) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, и лица из их числа;
- 4) лица, страдающие тяжелыми формами заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, перечень которых утвержден приказом Минздрава России от 29.11.2012 N 987н;
- 5) инвалиды 1 и 2 групп;
- 6) пенсионеры;
- 7) многодетные семьи, имеющие трех и более детей;
- 8) граждане, указанные в перечне категорий граждан, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения специализированного жилищного фонда муниципального образования муниципального района "Печора" (при отсутствии свободных жилых помещений специализированного жилищного фонда).

4.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный в установленном законом порядке между Наймодателем и Нанимателем.

4.3. Жилые помещения коммерческого использования, при их фактическом наличии, предоставляются гражданам в виде изолированного жилого помещения. Минимальная норма предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения - в размере 9 квадратных метров общей площади на каждого члена семьи.

4.4. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого на условиях коммерческого найма жилого помещения гражданин представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление с указанием фамилии, имени и отчества заявителя и граждан, совместно с ним проживающих, адреса места жительства (пребывания), контактного телефона, срока, на который заявитель желает получить жилое помещение в коммерческий наем;

2) копии паспортов и иные документы, удостоверяющих личность гражданина и членов его семьи, указанных в качестве совместно проживающих;

3) документы, подтверждающие родственные отношения заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих (свидетельства о рождении детей, свидетельство о заключении или расторжении брака, документы об усыновлении (удочерении), об установлении отцовства, о перемене имени и другие);

4) информацию о лицах, проживающих совместно с заявителем;

5) сведения в отношении жилых помещений заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, выдаваемые Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, находящиеся на территории муниципального образования сельского поселения «Каджером»;

6) ходатайство руководителя учреждения, предприятия, отраслевых функциональных органов Администрации для граждан, указанных в подпункте 1 пункта 4.1;

7) документы, подтверждающие право гражданина на предоставление жилых помещений коммерческого использования, для граждан, указанных в подпункте 1 пункта 4.1;

справка с места работы, подтверждающая трудовые отношения с работодателем;

копия трудовой книжки, заверенная в установленном порядке;

8) удостоверение, подтверждающее право на льготы для граждан, указанных в подпункте 2 пункта 4.1;

9) согласие лиц, указанных в качестве совместно проживающих с гражданином, на обработку персональных данных.

Заявитель вправе самостоятельно представить документы, указанные в подпунктах 4, 5 пункта 4.4 настоящего Положения.

Документы, указанные в подпункте 4 пункта 4.4 настоящего Положения, если не представлены заявителем по собственной инициативе, запрашиваются Администрацией в порядке межведомственного информационного

взаимодействия в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Документы, указанные в подпункте 5 пункта 4.4 настоящего Положения, если не представлены заявителем по собственной инициативе, запрашиваются Администрацией в порядке межведомственного информационного взаимодействия в территориальном органе федерального органа исполнительной власти в сфере внутренних дел.

4.5. С юридическими лицами заключается договор аренды жилого помещения в порядке и на условиях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции", настоящим Положением.

4.6. Договор аренды жилого помещения заключается в письменной форме.

4.7. Договор аренды жилого помещения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости.

4.8. Заключение договора аренды жилого помещения на новый срок осуществляется при представлении юридическим лицом заявления и документов, указанных в пункте 4.11 настоящего Положения.

4.9. По истечении срока договора аренды, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.10. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения, юридическим лицам по договору аренды жилого помещения на новый срок осуществляется на основании постановления Администрации.

4.11. Для предоставления жилого помещения в аренду на новый срок, юридическое лицо представляет в Администрацию следующие документы:

- 1) заявление;
- 2) учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии печати);
- 3) документ, подтверждающий назначение на должность руководителя юридического лица (оригинал или копия заверенная лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица);
- 4) документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица;
- 5) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица.

Заявителем - юридическим лицом по собственной инициативе могут быть представлены документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица (выписка из Единого государственного реестра юридических лиц) (оригинал либо нотариально заверенная копия). В случае если заявителем такой документ не представлен по собственной инициативе - сведения запрашиваются Администрацией, в порядке межведомственного взаимодействия.

4.12. По результатам рассмотрения заявления и документов, предоставленных гражданином или юридическим лицом, принимается одно из решений:

- 1) постановление Администрации о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

2) мотивированный отказ в предоставлении жилого помещения коммерческого использования на бланке Администрации.

4.13. По результатам рассмотрения заявления и документов, при отсутствии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения, Администрация не позднее 20 рабочих дней со дня поступления в Администрацию документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, готовит на согласование и подписание проект постановления Администрации о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

4.14. Уведомление о принятом решении с копией постановления Администрации выдается или направляется гражданину, подавшему соответствующее заявление, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия постановления Администрации.

4.15. В течение 10 рабочих дней со дня принятия постановления, Администрация заключает с гражданином договор коммерческого найма жилого помещения, с юридическим лицом договор аренды и передает жилое помещение во владение и пользование по акту приема-передачи.

4.16. Общий срок рассмотрения заявления, не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления документов в Администрацию, обязанность по предоставлению которых возложена на заявителя. Регистрация заявления осуществляется в течение 1 рабочего дня со дня поступления заявления в Администрацию.

В случае если несколько заявителей представили заявление о предоставлении одного и того же жилого помещения коммерческого использования, указанное жилое помещение предоставляется заявителю, исходя из даты подачи (отправки по почте) заявления в Администрацию.

Мотивированное решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования с указанием причин отказа выдается или направляются гражданину, юридическому лицу, подавшему заявление, в течение 3 рабочих дней со дня окончания срока рассмотрения заявления.

4.17. Основания для отказа в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого использования:

1) отсутствие одного или нескольких документов, указанных в пунктах 4.4, 4.11 настоящего Положения;

2) представление документов, которые не подтверждают право граждан, юридических лиц на предоставление жилых помещений коммерческого использования;

3) обеспеченность заявителя и граждан, указанных в качестве совместно проживающих, жилыми помещениями на территории соответствующего населенного пункта муниципального образования сельского поселения «Каджером» ;

4) выявление неточных или недостоверных данных в заявлении или в приложенных документах, посредством запроса в органы или организации, компетентные по проведению проверок представленных заявителем сведений;

5) отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

6) подача заявления лицам, не уполномоченным действовать от имени заявителя;

7) наличие судебных разбирательств в отношении жилого помещения,

включенного в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

5. Плата за жилое помещение коммерческого использования, предоставляемого по договору коммерческого найма жилого помещения

5.1. Плата за жилое помещение для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем (аренду));
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- 3) плату за жилищно-коммунальные услуги.

5.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета размера платы за коммерческий наем (аренду) жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования сельского поселения «Каджером» (далее - Методика) (приложение 2 к настоящему решению).

5.3. Изменение платы за коммерческий найм жилого помещения осуществляется в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения Методики, либо базового размера платы за жилое помещение, но не чаще одного раза в календарный год.

5.4. 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 жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения;

5.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложение
к Положению
о порядке предоставления
жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования
муниципального образования
сельского поселения «Каджером»

ДОГОВОР
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ N _____

п.Каджером, г. Печора, Республика Коми _____ 20__ г.

Муниципальное образование сельское поселение «Каджером»,
(далее - Администрация), в лице главы сельского поселения
«Каджером» _____, действующей
на основании Устава сельского поселения «Каджером», именуемая в дальнейшем
"Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка),

(Ф.И.О., адрес места жительства, паспортные данные)
Именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на
основании постановления администрации сельского поселения «Каджером» о
предоставлении жилого помещения от "___" _____ 20__ г. N _____ заключили
настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во
владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной
собственности на основании _____, состоящее (квартира,
жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната) общей площадью
_____ кв. метров, расположенное в _____, д. __, корп. __, кв.
__, для временного проживания в нем.

1.2. Жилое помещение предоставляется в связи с _____

(работой - нужно указать)

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,
который является неотъемлемым приложением к договору.

1.4. 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) _____.

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

1.5. Передача имущества оформляется актом приема-передачи, который
является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.6. Настоящий Договор заключается на _____ лет с "___" _____ 20__ г.
по "___" _____ 20__ года.

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами своей семьи (супругой(ом) и несовершеннолетними детьми);

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия Нанимателя и членов его семьи иначе, как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении Наниматель и члены его семьи не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе, как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора;

2.1.5. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.1.6. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

2.1.7. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.1.8. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

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

2.1.10. 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.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением;

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения;

2.2.4. Поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение.

2.2.5. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора. Для этого Наниматель обязан в течение пяти дней со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения заключить соответствующие договоры с организациями, осуществляющими поставку электроэнергии, тепло-, водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и т.д. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, предусмотренном статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.2.6. 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;

2.2.7. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения.

2.2.8. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.9. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему договору.

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

2.2.11. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, сдавать внаем. Жилые помещения коммерческого использования не подлежат отчуждению.

2.2.12. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем.

2.2.13. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

2.2.14. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Права и обязанности Наймодателя.

2.3. Наймодатель имеет право:

2.3.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение;

2.3.2. Требовать соблюдения правил пользования жилым помещением, обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.3.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр санитарно-технического состояния жилого помещения.

2.3.4. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного жилого помещения на условиях коммерческого найма, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2.4.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

2.4.3. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 1.1.10 настоящего Договора.

III. РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За указанное в договоре жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением ежемесячно в размере _____ рублей с оплатой не позднее 25 числа, следующего за расчетным месяцем, которая поступает в бюджет муниципального образования муниципального района сельского поселения «Каджером».

3.2. Наниматель вносит плату за пользование жилым помещением (пункт 3.1 договора) на основании платежного поручения (квитанции) Наймодателя.

3.3. Наниматель самостоятельно, помимо платы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, вносит плату за содержание и коммунальные услуги в размере и порядке, установленном законодательством.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При пропуске Нанимателем сроков внесения платы за жилое помещение начисляются пени в соответствии с требованиями п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 за свой счет или Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

V. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

5.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 1 месяц 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 продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем в течение не менее года.

5.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- 1) если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, разрушают жилое помещение;
- 2) если Наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи, систематически нарушают права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, используют его не по назначению или создают своим поведением условия, невозможные для проживания с ними в одной квартире, одном доме иным лицам;
- 3) Если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при найме менее одного года - платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

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

- 1) признания жилого помещения непригодным для проживания;
- 2) признания многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

5.5. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

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

VI. 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, из которых по одному экземпляру хранятся у Наймодателя и Нанимателя.

VII. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Наймодатель:

(индекс, почтовый адрес)

(серия, номер паспорта,

дата выдачи, кем выдан)

Подпись _____

печать

Наниматель:

(фамилия, имя, отчество)

Подпись _____

**Методика
расчета размера платы за коммерческий наем (аренду) жилых
помещений, находящихся в собственности муниципального образования
сельского поселения «Каджером»**

1. Настоящая Методика разработана с целью создания методической базы по расчету размера платы за коммерческий наем (аренду) жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования сельского поселения «Каджером» (далее - жилищный фонд коммерческого использования).

2. Величина платы за коммерческий наем (аренду) жилых помещений устанавливается дифференцированно в зависимости от категории нанимателя (арендатора).

3. Месячная плата за наем (аренду) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (П) рассчитывается по следующей формуле:

$P = B \times S \times K_c \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$, где:

П - размер платы за коммерческий наем (аренду) жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма (аренды) жилого помещения в месяц;

Б - базовый размер платы за жилое помещение, определяется по формуле:

$B = CP \times 0,001$, где

CP - средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Республике Коми, по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики, размещенным в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС), по состоянию на IV квартал года, предшествующего текущему.

S - общая площадь жилого помещения (кв.м);

K_c - коэффициент соответствия платы за наем жилого помещения, устанавливается единым:

- для всех граждан, проживающих на территории сельского поселения «Каджером» и принимается равным 0,05.

K_1 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

Показатель (критерий)	Значение
-----------------------	----------

	показателя
Жилые дома, с кирпичными, блочными, крупнопанельными стенами со всеми видами благоустройства	1,0
Жилые дома, с кирпичными, блочными, крупнопанельными стенами без одного и более вида благоустройства	0,9
Жилые дома, с деревянными (брусчатыми, каркасно-засыпными, сборно-щитовыми) стенами со всеми видами благоустройства	0,8
Жилые дома, с деревянными (брусчатыми, каркасно-засыпными, сборно-щитовыми) стенами без одного и более вида благоустройства	0,7

К2 - коэффициент, характеризующий тип жилого помещения:

Показатель (критерий)	Значение показателя
Отдельная квартира	1,0
Комната	0,8

К3 - коэффициент, месторасположение дома:

Показатель (критерий)	Значение показателя
населенные пункты сельского поселения «Каджером»	0,7

К4 - коэффициент, отражающий категорию нанимателя:

Показатель (критерий)	Значение показателя
Граждане, жилище которых стало непригодным для постоянного проживания; дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из их числа; граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма	3
лица, страдающие тяжелыми формами заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в	6

одной квартире, перечень которых утвержден приказом Минздрава России от 29.11.2012 N 987н; инвалиды 1 и 2 групп, многодетные семьи, одинокие родители; пенсионеры, граждане, имеющие государственные награды	
Граждане, указанные в перечне категорий граждан, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения специализированного жилищного фонда муниципального образования муниципального района "Печора"; военнослужащие	9
Иные категории граждан	30