

**Положение о порядке и условиях
использования жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в
муниципальной собственности города Кировска**

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

1.2 Положение определяет общие требования к формированию жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности города Кировска, а также порядок и условия предоставления жилых помещений указанного жилищного фонда по договорам найма (аренды).

1.3. В целях настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) жилищный фонд коммерческого использования, муниципальный жилищный фонд - жилищный фонд коммерческого использования, находящийся в муниципальной собственности города Кировска;

2) жилищная комиссия – Комиссия по жилищным вопросам при администрации города Кировска;

3) жилое помещение, жилое помещение коммерческого использования- муниципальное жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования города Кировска.

1.4. Перечень жилых помещений, входящих в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, утверждается постановлением администрации города Кировска с указанием адреса нахождения жилых помещений.

В жилищный фонд коммерческого использования включаются жилые помещения, пригодные для проживания и отвечающие иным установленным законодательством требованиям к жилым помещениям.

В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования включаются жилые помещения, которые являются пустующими, не обременены правами третьих лиц (по договорам социального найма, договорам найма служебного жилого помещения, иными правами) на момент принятия решения о включении их в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и не подлежат в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлению отдельным категориям граждан.

Включение жилых помещений жилищного фонда социального использования, а также специализированного жилищного фонда города Кировска в жилищный фонд коммерческого использования осуществляется после расторжения договоров социального найма, договоров найма специализированного жилого помещения таких жилых помещений и исключения этих помещений из фонда социального использования или специализированного жилищного фонда соответственно.

Не подлежат включению в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования вновь построенные жилые помещения или приобретенные жилые помещения в домах, находящихся в эксплуатации менее одного года с момента ввода в эксплуатацию.

1.5. Жилые помещения, отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, предназначены для проживания граждан и предоставляются:

1) в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям (далее-арендаторы) – исключительно для проживания граждан, состоящих в трудовых отношениях с арендатором (далее - работники арендатора), и членов их семей (иных лиц, проживающих постоянно совместно с работником арендатора);

2) в наем гражданам (далее - наниматели).

1.6. Наем (аренда) жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилым помещением.

Основным документом, регулирующим отношения наймодателя (арендодателя) с нанимателем (арендатором), является договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма (аренды)).

Наймодатель (арендодатель) – администрация города Кировска или орган, уполномоченный администрацией города Кировска на осуществление полномочий наймодателя (арендодателя) жилых помещений (уполномоченное структурное подразделение администрации города Кировска или муниципальное казенное учреждение).

Объект договора коммерческого найма (аренды) – изолированное жилое помещение, пригодное для проживания граждан в виде отдельной комнаты или квартиры.

1.7. Жилая площадь по договору найма (аренды) предоставляется без учета нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной в городе Кировске.

1.8. Наниматель жилого помещения коммерческого использования не вправе производить обмен данного жилого помещения с третьими лицами, сдавать его в поднаем, безвозмездно отчуждать.

Наниматель (арендатор) не вправе использовать жилые помещения коммерческого использования в качестве нежилых помещений.

Арендатор (наниматель) обязан обеспечить регистрацию лиц, проживающих в предоставленном ему жилом помещении, по месту проживания (пребывания) в указанном жилом помещении в соответствии с требованиями законодательства.

1.9. Срок, на который заключается договор коммерческого найма (аренды), не может превышать 5 лет.

2. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования

2.1. Жилые помещения по договорам коммерческого найма (аренды) предоставляются гражданам (юридическим лицам) по их заявлениям при наличии свободных жилых помещений фонда коммерческого использования, соответствующих характеристикам, указанным в заявлении (согласно очередности поступления заявлений).

Очередность предоставления жилых помещений по договору найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования не связана с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

2.2. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (аренды), подается в письменной форме в администрацию города Кировска и должно содержать следующие сведения:

- 1) фамилия, имя, а также при наличии - отчество заявителя, его почтовый адрес и при наличии – номер телефона (для юридических лиц – наименование, адрес, номер, телефона);
- 2) вид испрашиваемого жилого помещения (квартира, комната);
- 3) количество граждан, подлежащих вселению в жилое помещение.

Заявитель также вправе указать иные характеристики испрашиваемого помещения (количество комнат и (или) предполагаемая площадь, этаж).

Заявление должно быть подписано заявителем или уполномоченным представителем заявителя, заявление юридического лица также должно быть заверено его печатью.

2.3. К заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма, подаваемому гражданином, должна быть приложена копия его паспорта или иного документа, удостоверяющего личность.

К заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды должны быть приложены: для юридических лиц - копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица и документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление; для индивидуальных предпринимателей – копия

свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя.

Во всех случаях к заявлению о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, подписанному лицом, действующим на основании доверенности, помимо документов, указанных в настоящем пункте, должна быть приложена также копия доверенности.

Копии документов предоставляются с одновременным предоставлением оригинала. Копии документов после проверки их соответствия оригиналам заверяются лицом, принимающим документы.

В случае направления заявления посредством почтовой связи все копии документов копии документов должны быть заверены в соответствии с законодательством.

2.4. Заявление подлежит регистрации в день его поступления в администрацию города Кировска.

Заявление о предоставлении жилого помещения по договору найма (аренды) рассматривается в срок не более 30 дней после дня регистрации заявления. В исключительных случаях указанный срок может быть продлен еще на 30 дней, о чем заявитель должен быть уведомлен в письменной форме.

2.5. Решение о предоставлении (либо об отказе в предоставлении) жилого помещения по договору коммерческого найма (аренды) принимается в форме правового акта администрации города Кировска на основании заключения жилищной комиссии.

2.6. Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации города Кировска (далее - Комитет) в сроки, обеспечивающие соблюдение пункта 2.4 настоящего Положения, организует рассмотрение заявления в соответствии с требованиями настоящего Положения:

1) предварительно проверяет заявление на соответствие требованиям, установленным настоящим Положением, и в случае, если заявителем указанные требования нарушены, - уведомляет заявителя о необходимости устранения нарушений не позднее, чем за пять рабочих дней до дня рассмотрения заявления жилищной комиссией (в письменной форме - путем направления уведомления заявителю по почте либо объявления его заявителю под роспись);

2) проверяет наличие жилых помещений коммерческого фонда, соответствующих характеристикам, указанных заявителем, и предварительно уведомляет о них заявителя (в письменной форме - путем направления уведомления заявителю по почте либо объявления его заявителю под роспись);

3) направляет заявление, информацию о наличии помещений, соответствующих требованиям, изложенным в заявлении (либо об отсутствии таковых), а также материалы, составленные (полученные) в ходе предварительного рассмотрения заявления в жилищную комиссию;

4) подготавливает проект решения о предоставлении жилого помещения (либо об отказе в предоставлении) по договору коммерческого найма (аренды) и уведомляет заявителя о результатах рассмотрения его заявления (направляет по почте либо вручает заявителю под роспись заверенную копию указанного решения либо соответствующее уведомление за подписью главы администрации города Кировска (лица, исполняющего полномочия главы администрации города Кировска).

2.7. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма (аренды) являются:

- предоставление документов с нарушением требований настоящего Положения (не в полном объеме, ненадлежащим образом оформленных), если такие нарушения заявителем не устранены;

- отсутствие свободного жилого помещения коммерческого использования для предоставления по договору найма (аренды), соответствующего требованиям, указанным в заявлении;

- заявление гражданина (заявление юридического лица, индивидуального предпринимателя) об отказе от предоставления жилого помещения коммерческого использования по договору найма (аренды).

3. Договор коммерческого найма (аренды)

3.1. На основании решения администрации города Кировска о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (аренды) наймодаделец (арендодатель) в течение 10 рабочих дней после даты принятия такого решения заключает с нанимателем (арендатором) договор найма (аренды).

3.2. Договор коммерческого найма (аренды) заключается по типовой форме, утвержденной администрацией города Кировска.

3.3. Фактическая передача жилого помещения по договору коммерческого найма (аренды) осуществляется по акту приема-передачи, подписанному сторонами.

В договоре коммерческого найма (аренды) должны быть указаны все граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении.

3.4. По договору коммерческого найма (аренды) наниматель (арендатор) обязуется:

1) обеспечить пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

2) не производить перепланировок и переустройств жилого помещения без письменного разрешения наймодателя (арендодателя);

3) своевременно и за свой счет производить текущий (косметический) ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать наймодателю (арендодателю) или уполномоченным им лицам, представителям государственного надзора (контроля) и (или) муниципального жилищного контроля, а также организациям, осуществляющим управление общим имуществом многоквартирного дома (уполномоченными ими лицами), беспрепятственный доступ в жилое помещение в согласованное сторонами время (с предупреждением нанимателя (арендодателя) не менее чем за 2 дня) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для проведения ремонтных работ, а также любое время - для ликвидации аварийных ситуаций, а также в иных случаях в соответствии с законодательством;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с соблюдением требований раздела 4 настоящего Положения;

6) не вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре найма (аренды), без предварительного письменного разрешения наймодателя (арендатора), если иное не установлено законодательством или настоящим Положением;

7) уведомлять наймодателя (арендодателя) жилого помещения о вселении временных жильцов (на срок проживания не более шести месяцев) в письменном виде не позднее одного рабочего дня до дня вселения соответствующего временного жильца;

8) в случае освобождения жилого помещения до истечения срока действия договора коммерческого найма (аренды) или в связи с окончанием срока действия такого договора наниматель (арендатор) обязан сдать жилое помещение в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по назначению, по акту приема передачи, подписанному сторонами договора.

3.5. Стоимость любых неотделимых улучшений жилого помещения, произведенных нанимателем (арендатором и (или) лицами, которым арендованное жилое помещение предоставлено для проживания), включая неотделимые улучшения, произведенные с согласия наймодателя (арендодателя), наймодателем (арендодателем) не возмещается.

3.6. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения, если не установлена солидарная ответственность сонанимателей в соответствии со статьей 677 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Арендатор несет ответственность перед арендодателем за действия граждан, проживающих в жилом помещении, которые нарушают условия договора аренды жилого помещения.

3.7. Иные права и обязанности нанимателя (арендатора) определяются договором коммерческого найма (аренды) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Договор коммерческого найма (аренды) может быть досрочно расторгнут по требованию наймодателя (арендодателя):

- при использовании жилого помещения (в целом или его части) не по назначению;
- если наниматель и (или) проживающие совместно с ним лица (арендатор или лица, которым предоставлено арендуемое жилое помещение для проживания), умышленно или по неосторожности портят, разрушают жилое помещение;
- если наниматель, арендатор не внес плату за жилое помещение и коммунальные услуги (какую-то из ее частей), в течение двух месяцев подряд или более;
- если наниматель, арендатор систематически (два или более раз) нарушает обязательства по договору;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Наймодатель (арендодатель) вправе требовать досрочного расторжения договора коммерческого найма (аренды) только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в течение месяца после дня получения предупреждения.

3.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя (арендатора) жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма (аренды), устанавливается в соответствии с действующим законодательством и включает в себя:

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

3.10. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем (аренду)), рассчитывается и устанавливается в договоре коммерческого найма (аренды) в соответствии с порядком (методикой), определенным разделом 4 настоящего Положения

3.11. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы коммунальные услуги, сроки и порядок их внесения устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.12. Плата за жилое помещение коммерческого использования вносится нанимателем (арендатором) независимо от факта пользования жилым помещением коммерческого использования.

4. Порядок (методика) расчета платы за пользование жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма (аренды)

4.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем (аренду)) определяется в денежном выражении.

Величина месячной платы за пользование жилым помещением, переданным по договору коммерческого найма (аренды), определяется по следующей формуле:

$$П = S \times Ст \times К, \text{ где:}$$

П - плата за пользование жилым помещением (плата за наем (аренду));

S - площадь жилого помещения, используемого по договору коммерческого найма (аренды) (в квадратных метрах), которая определяется по данным технического паспорта (кадастрового паспорта) и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

Ст – базовая ставка платы за пользование жилым помещением за 1 квадратный метр в

месяц;

К- регулирующий коэффициент, значение и условия применения которого устанавливаются Советом депутатов города Кировска.

4.2. Плата за пользование жилым помещением, рассчитанная в соответствии с настоящим Положением, не учитывает налог на добавленную стоимость.

4.3. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением за 1 квадратный метр в месяц (Ст) и значение регулирующего коэффициента (К) утверждаются (устанавливаются) Советом депутатов города Кировска по представлению администрации города Кировска (с соблюдением требований законодательства).

Во всех случаях, если Советом депутатов города Кировска не установлено иное значение регулирующего коэффициента, регулирующий коэффициент (К) применяется в значении «1».