



## Собрание депутатов Увельского муниципального района

РФ, 457000 Челябинская область п. Увельский ул. Советская – 26, телефон (8-35166) 3-18-09, факс (8-35166) 3-19-74

### РЕШЕНИЕ

« 27 » сентября 2018г.

№ 89

Об утверждении Положения «О жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Увельском муниципальном районе» в новой редакции

Руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Бюджетным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Увельского муниципального района, Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящемся в собственности Увельского муниципального района», Собрание депутатов Увельского муниципального района

РЕШАЕТ:

1. Утвердить Положение «О жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Увельском муниципальном районе» в новой редакции (прилагается).

2. Признать утратившим силу Решение Собрания депутатов Увельского муниципального района Челябинской области № 66 от 17 октября 2013 года «Об утверждении Положения «О жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Увельском муниципальном районе»».

3. Организацию выполнения настоящего решения возложить на председателя Комитета по управлению имуществом Увельского муниципального района Пасечник Е.Н.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня подписания и подлежит официальному опубликованию (обнародованию).

Председатель Собрания депутатов

В.П.Зяблин

Глава Увельского муниципального района

С.Г.Рослов



Утвержден  
Решением Собрания депутатов  
Увельского муниципального района  
от 24 декабря 2018 г. N 81

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В  
УВЕЛЬСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ  
(В НОВОЙ РЕДАКЦИИ)**

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Увельском муниципальном районе (далее - Положение) разработано в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации и устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Увельском муниципальном районе (далее - муниципальный жилищный фонд коммерческого использования), основания и порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования установленным категориям граждан, порядок заключения, изменения и расторжения договоров найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - это совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда Увельского муниципального района, отнесенных к жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением.

Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предназначены для проживания граждан Российской Федерации, необеспеченных жилыми помещениями в Увельском муниципальном районе в соответствии с законодательством, состоящих в трудовых отношениях с органами местного самоуправления, муниципальными унитарными учреждениями, муниципальными учреждениями, организациями, расположенными на территории Увельского муниципального района, чья деятельность неразрывно связана с выполнением работ, оказанием услуг для муниципальных нужд Увельского муниципального района, по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор найма) на условиях настоящего Положения.

3. Предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданину не является основанием для снятия его с учета нуждающихся в жилых помещениях.

4. Предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма не влечет передачу права собственности на него.

Граждане, которым предоставлены жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, не вправе приватизировать и отчуждать предоставленное жилое помещение, передавать его в поднаем (в аренду), осуществлять обмен занимаемого жилого помещения.

## II. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5. Предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма жилого помещения производится на основании решения администрации Увельского муниципального района в порядке очередности исходя из времени подачи гражданином заявления о предоставлении по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и необходимых документов.

6. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения принимается администрацией Увельского муниципального района в течение 30 рабочих дней со дня подачи гражданином заявления о предоставлении по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и необходимых документов.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения оформляется постановлением администрации района.

7. Основанием для принятия решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма жилого помещения является совокупность следующих условий:

1) наличие заявления гражданина о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения;

2) наличие свободного (освободившегося) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

3) отсутствие у гражданина и (или) членов его семьи жилого помещения (доли в жилом помещении), принадлежащего гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности или предоставленного по договору социального найма в Увельском муниципальном районе;

4) наличие у гражданина трудовых отношений с органом местного самоуправления, муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением, находящимися на территории района, а так же с организациями, расположенными на территории Увельского муниципального района чья деятельность неразрывно связана с выполнением работ, оказанием услуг для муниципальных нужд;

5) наличие ходатайств на имя Главы Увельского муниципального района:  
- от руководителя организации, с которой заявитель состоит в трудовых отношениях;

- от руководителя Управления (Комитета), курирующего направление деятельности ходатайствующей организации, при его наличии.

8. К членам семьи гражданина относятся проживающие совместно с ним супруг (супруга), а также его дети и родители. Другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы, постоянно проживающие совместно с гражданином, признаются членами его семьи в судебном порядке.

9. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования заявитель предоставляет следующие документы:

1) заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения по установленной форме;

2) согласие на обработку персональных данных гражданина и членов его семьи;

3) паспорт или иные документы, удостоверяющие личность гражданина и членов его семьи;

4) документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства или (и) по месту пребывания гражданина и членов его семьи в пределах Российской Федерации, выданные не ранее чем за десять календарных дней до дня подачи заявления;

5) документы, содержащие сведения о составе семьи гражданина и степени родства ее членов (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членом семьи);

6) копия трудовой книжки, заверенная кадровой службой органа местного самоуправления, государственного или муниципального унитарного предприятия, государственного или муниципального учреждения;

7) ходатайство о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма жилого помещения от работодателя, с которым гражданин состоит в трудовых отношениях;

8) справки организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, содержащие сведения о наличии (отсутствии) права собственности на объекты недвижимости у гражданина и (или) членов его семьи (для жилых помещений, право собственности на которые зарегистрировано до 1998 года);

9) документы, подтверждающие сведения о наличии (отсутствии) жилых помещений и иных объектов недвижимости в собственности гражданина и (или) членов его семьи в Увельском муниципальном районе (выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости).

10. Документы, указанные в подпункте 8 пункта 9 Порядка, запрашиваются Комитетом по управлению имуществом Увельского муниципального района в порядке межведомственного информационного взаимодействия, если такие документы не были представлены гражданином по собственной инициативе.

11. При рассмотрении документов, указанных в 9 Порядка, Комитет по управлению имуществом Увельского муниципального района осуществляет проверку сведений, представленных гражданином.

12. При принятии решения о заключении договора коммерческого найма Комитет по управлению имуществом Увельского муниципального района в течение 10 рабочих дней со дня получения Постановления Администрации Увельского муниципального района о предоставлении жилого помещения заключает с ним договор коммерческого найма жилого помещения и информирует об этом работодателя, с которым гражданин состоит в трудовых отношениях.

13. При прекращении трудовых отношений с органом местного самоуправления, муниципальным унитарным предприятием, муниципальным учреждением, с организациями, расположенными на территории Увельского муниципального района, чья деятельность неразрывно связана с выполнением работ, оказанием услуг для муниципальных нужд гражданину которому предоставлено жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма жилого помещения, работодатель в течение пяти рабочих дней со дня прекращения трудовых отношений направляет в

администрацию района соответствующее уведомление в целях расторжения договора.

### III. ОСНОВАНИЯ ОТКАЗА В ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ГРАЖДАНИНУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

14. Основаниями отказа в предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения являются:

1) наличие у гражданина и (или) членов его семьи жилого помещения (доли в жилом помещении), принадлежащего гражданину и (или) членам его семьи на праве собственности, или жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, в Увельском муниципальном районе;

2) непредставление полного пакета документов или представление неполного пакета документов, предусмотренных настоящим Порядком;

3) представление заведомо ложных сведений;

4) отсутствие свободного (освободившегося) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования на момент обращения гражданина.

15. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения принимается администрацией Увельского муниципального района в течение 30 рабочих дней со дня подачи гражданином заявления о предоставлении по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования. Решение об отказе администрация Увельского муниципального района в течение 10 рабочих дней со дня его принятия направляет гражданину с указанием оснований отказа в письменной форме.

### IV. ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

16. При отсутствии оснований отказа предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма в соответствии с настоящим Положением является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения с заявителем.

Правовой акт о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования является основанием заключения Комитетом по управлению имуществом Увельского муниципального района с заявителем договора найма (приложение 1 к Положению – форма договора).

17. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме.

18. По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - муниципальное образование в лице Комитета по управлению имуществом Увельского муниципального района (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

19. Пользование жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года N 25.

20. Гражданин, которому предоставлено жилое помещение по договору коммерческого найма жилого помещения вносит плату, рассчитанную в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 г. № 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» (Методика расчета платы приложение № 2).

21. Граждане, которым предоставлены жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма (далее - Наниматели), вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, которая включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - плата за наем);
- плату за содержание жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за наем входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

22. Плата за наем устанавливается в денежном выражении в соответствии с настоящим Положением и поступает в бюджет Увельского муниципального района на лицевой счет Комитета по управлению имуществом Увельского муниципального района.

Плата за наем вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором. Платежные документы представляются Нанимателям организацией, уполномоченной собственником жилого помещения осуществлять расчеты с Нанимателями и взимать с населения плату за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

23. Изменение платы за наем возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения порядка определения размера платы за наем, но не чаще одного раза в три года, за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством.

Если после окончания срока действия договора найма Наниматель не возвратил жилое помещение Наймодателю либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за наем за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме в соответствии с законодательством.

По истечении срока договора найма Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору найма, имеет преимущественное право на заключение договора найма того же жилого помещения, при наличии трудовых отношений с органом местного самоуправления, муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением, находящимися на территории района, а так же с организациями, расположенными на территории Увельского муниципального района чья деятельность неразрывно связана с выполнением работ, оказанием услуг для муниципальных нужд.

Для заключения договора найма на новый срок Нанимателю необходимо представить заявление и документы, предусмотренные настоящим Положением.

## **V. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

24. Наниматель вправе досрочно расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения при условии письменного уведомления наймодателя не позднее срока, установленного в договоре. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

25. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

1) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем и членами его семьи;

2) использования жилого помещения не по назначению;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) неполного и (или) несвоевременного внесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем 6 раз в течение 12 месяцев, а в случае заключения договора коммерческого найма жилого помещения на срок менее 1 года - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

26. Наймодатель может обратиться в суд с требованием о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения только после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока.

27. Граждане, которые утратили право на проживание в жилом помещении жилищного фонда коммерческого использования, обязаны освободить занимаемое ими жилое помещение и передать его по акту приема-передачи наймодателю в надлежащем санитарно-техническом состоянии в течение срока, установленного договором коммерческого найма жилого помещения.

28. В случае отказа нанимателя, а также членов его семьи освободить жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

ФОРМА ДОГОВОРА  
НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО  
ФОНДА  
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ N \_\_\_\_\_

П. Увельский " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Председатель Комитета по управлению имуществом Увельского муниципального района \_\_\_\_\_, действующий от имени муниципального образования Увельский муниципальный район, именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании правового акта о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года N \_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в возмездное владение и пользование в связи с трудовыми отношениями с \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из \_\_\_\_\_ комнат, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, для временного проживания в нем.

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

1) \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

2) \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

3) \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

3. Договор найма заключается в связи с трудовыми отношениями на момент трудовых отношений.

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

4.1. Принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение.

4.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями.

4.3. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением - только для проживания лиц, указанных в настоящем договоре.

4.4. 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 аварийную службу.

4.5. Содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

4.6. 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).

4.7. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения.

4.8. Оплачивать ежемесячно не позднее 10-го числа следующего месяца:

- плату за наем жилого помещения в размере, установленном порядком определения размера платы за наем муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Увельском муниципальном районе, путем перечисления денежных средств в бюджет района на счет, указанный Наймодателем;

- коммунальные услуги организации, уполномоченной собственником жилого помещения собирать плату за коммунальные услуги по тарифам, установленным законодательством.

4.9. При расторжении, прекращении 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 плате за наем жилого помещения и коммунальные услуги.

4.10. 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, прекращения договора, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.11. Информировать Наймодателя об изменении оснований и условий (изменении места работы, состава семьи, жилищных условий), дающих право пользования жилым помещением по договору найма, не позднее 30 календарных дней со дня такого изменения.

4.12. Освободить вместе с членами семьи занимаемое жилое помещение и передать его в течение одного месяца по акту Наймодателю со дня:

4.12.1. Окончания срока договора;

4.12.2. Выезда Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства;

4.12.3. Улучшения жилищных условий Нанимателя и (или) членов его семьи в соответствии с законодательством (предоставление жилого помещения по договору социального найма, приобретение в собственность жилого помещения на основаниях, предусмотренных действующим законодательством, получения в

установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения), если в результате улучшения жилищных условий Наниматель и члены его семьи перестали быть нуждающимися в жилых помещениях в связи с обеспеченностью общей площадью жилого помещения на одного члена семьи более учетной нормы, установленной органом местного самоуправления в целях принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

4.13. Наниматель не вправе приватизировать и отчуждать жилое помещение, передавать его в поднаем (в аренду), осуществлять обмен занимаемого жилого помещения.

5. Наймодатель обязан:

5.1. 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.

5.2. Принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения, прекращения настоящего договора.

5.3. Принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору найма жилое помещение.

5.4. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

5.5. Принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

5.6. Обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества.

5.7. Контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

5.8. В течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, за наем жилого помещения, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя.

5.9. Производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.10. Уведомить Нанимателя не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма о заключении договора на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе в продлении договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем.

### III. Права сторон

6. Наниматель вправе:

6.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

6.2. Расторгнуть в любое время настоящий договор в соответствии с гражданским законодательством.

6.3. Претендовать на преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора найма.

6.4. Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные законодательством.

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

8. Наймодатель вправе:

8.1. Требовать своевременного внесения платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги.

8.2. Изменять плату за наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения порядка определения размера платы за наем, но не чаще одного раза в три года, за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством.

8.3. 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.

8.4. Расторгнуть настоящий договор в судебном порядке в случаях неисполнения Нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по настоящему договору, а также в иных предусмотренных действующим законодательством случаях.

#### IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

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

10. Настоящий договор считается расторгнутым:

10.1. Со дня выезда Нанимателя и (или) членов его семьи в другое место жительства.

10.2. Со дня улучшения жилищных условий Нанимателя и (или) членов его семьи в соответствии с действующим законодательством (предоставление жилого помещения по договору социального найма, приобретение в собственность жилого помещения на основаниях, предусмотренных действующим законодательством, получения в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения), если в результате улучшения жилищных условий Наниматель и члены его семьи перестали быть нуждающимися в жилых помещениях в связи с обеспеченностью общей площадью жилого помещения на одного члена семьи более учетной нормы, установленной органом местного самоуправления в целях принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

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

11.1. Использование Нанимателем жилого помещения не по назначению.

11.2. Разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

11.3. Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении.

11.4. Невнесение Нанимателем платы за наем жилого помещения и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

11.5. Неисполнение Нанимателем и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по настоящему договору, а также в иных предусмотренных законодательством случаях.

12. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случаях:

- признания жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания;
- в иных случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

13. Настоящий договор прекращается в связи:

- 1) с утратой (разрушением) жилого помещения;
- 2) со смертью Нанимателя;
- 3) с окончанием срока договора;
- 4) в иных случаях, предусмотренных законодательством.

14. В случае отказа освободить жилое помещение при расторжении или прекращении настоящего договора Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

#### V. Прочие условия

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

16. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя, имеющих одинаковую юридическую силу.

Наймодатель

Наниматель

\_\_\_\_\_  
(почтовый адрес, телефон)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_  
(подпись, печать)

\_\_\_\_\_  
(паспортные данные)

\_\_\_\_\_  
(адрес, телефон)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

АКТ  
ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

п. Увельский

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

Председатель Комитета по управлению имуществом Увельского муниципального района \_\_\_\_\_, действующий от имени муниципального образования - Увельский муниципальный район, и

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем.

1. На основании договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_ Наймодатель передает, Наниматель принимает в возмездное владение и пользование на период трудовых отношений жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_ комнат, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу:

2. Жилое помещение, указанное в пункте 1 настоящего акта, пригодно для проживания, санитарно-техническое оборудование, находящееся в нем, исправно.

3. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель

Наниматель

\_\_\_\_\_  
(почтовый адрес, телефон)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_  
(подпись, печать)

\_\_\_\_\_  
(паспортные данные)

\_\_\_\_\_  
(адрес, телефон)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**МЕТОДИКА**  
**расчета платы за пользование жилым помещением**  
**для нанимателей по**  
**договорам найма жилых помещений муниципального**  
**жилищного фонда коммерческого использования**

**1. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Размер платы за наем  $j$ -го жилого помещения, предоставляемого договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, определяется по следующей формуле:

$$П_{nj} = Нб \times K_j \times K_c \times П_j, \text{ где}$$

$П_{nj}$  - размер платы за наем  $j$ -го жилого помещения;

$Нб$  - базовый размер платы за наем жилого помещения;

$K_j$  - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

$K_c$  - коэффициент соответствия платы;

$П_j$  - общая площадь  $j$ -го жилого помещения (кв. м).

**2. БАЗОВЫЙ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по следующей формуле:

$$Нб = СР_c \times 0,001, \text{ где}$$

$Нб$  - базовый размер платы за наем жилого помещения;

$СР_c$  - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Челябинской области.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Челябинской области определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В случае отсутствия указанной информации по Челябинской области используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Уральскому федеральному округу.

### 3. КОЭФФИЦИЕНТ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЙ КАЧЕСТВО И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА

Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

Интегральное значение  $K_j$  - для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по следующей формуле:

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}, \text{ где}$$

$K_j$  - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

$K_1$  - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения

$K_2$  - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения

$K_3$  - коэффициент, характеризующий месторасположение дом

### 4. ЗНАЧЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТОВ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ КАЧЕСТВО И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ДОМА

#### 1. Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения ( $K_1$ )

№ п/п	Тип жилого дома	Значение коэффициента ( $K_1$ )
1	Кирпичный, панельный, кирпично-монолитный, блочный	1,0
2	Прочие	0,9

#### 2. Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения ( $K_2$ )

№ п/п	Степень благоустройства	Значение коэффициента ( $K_2$ )
1	Жилое помещение, имеющее все виды благоустройства <*>	1,0
2	Жилое помещение, имеющее не все виды благоустройства (отсутствуют один и более виды благоустройства)	0,9

<\*> Под видами благоустройства понимается: горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, центральное отопление.

3. Коэффициент, характеризующий месторасположение дома ( $K_3$ )

N п/п	Месторасположение дома	Значение коэффициента ( $K_3$ )
1	п. Увельский	1,0
2	Населенные пункты, кроме п. Увельский	0,5
3	Город	1,3

4. Коэффициент, характеризующий соответствия платы ( $K_c$ )

N п/п	Величину коэффициента соответствия платы	Значение коэффициента ( $K_c$ )
1	Наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования	0,4