

Решение
Городской Думы города Сарова от 29.06.2023 № 49/7-гд
«Об утверждении Положения о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Саров Нижегородской области»

На основании обращения Главы города Сарова от 02.06.2023 № Сл-151-02-448819/23, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, руководствуясь статьёй 25 Устава городского округа город Саров Нижегородской области, Городская Дума города Сарова

решила:

1. Утвердить прилагаемое Положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Саров Нижегородской области.

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

3. Контроль исполнения настоящего решения осуществляет заместитель председателя Городской Думы города Сарова Немчинов А. С.

Председатель
Городской Думы города Сарова

А. С. Ульянов

Глава города Сарова

А. А. Сафонов

ПОЛОЖЕНИЕ
о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Саров Нижегородской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации и устанавливает порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Саров Нижегородской области (далее - жилищный фонд коммерческого использования), порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

1.2. Целью формирования жилищного фонда коммерческого использования является обеспечение конституционного права граждан на жилище.

1.3. Жилые помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением, не подлежат отчуждению в частную собственность, в том числе обмену, приватизации.

1.4. В состав жилищного фонда коммерческого использования включаются жилые помещения в виде квартир, части квартир, комнат, жилых домов, части жилых домов (далее - жилые помещения).

Комнаты включаются в состав жилищного фонда коммерческого использования при условии отсутствия граждан, имеющих право на получение жилого помещения на основании частей 1-3 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Жилищный фонд коммерческого использования представляет собой совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда города Сарова, отнесенных в соответствии с настоящим Положением к жилым помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования, и предоставляемых гражданам на условиях срочного возмездного пользования на основании договора найма.

2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования включаются свободные жилые помещения, отвечающие одновременно следующим требованиям:

- находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Саров;
- не признанные в установленном порядке непригодными для проживания;
- не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности;
- не подлежащие предоставлению по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

В жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения с частичными удобствами.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования жилых помещений, занятых по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения; расположенных в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу

(реконструкции); расположенных в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.3. Решение о включении (или исключении) жилого помещения, находящегося в казне города Сарова, в жилищный фонд коммерческого использования принимается Администрацией города Сарова по рекомендации комиссии по жилищным вопросам при Администрации города Сарова.

3. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования

3.1. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам исходя из имеющихся свободных жилых помещений в состоянии, пригодном для проживания, без учета:

- нормы предоставления жилого помещения по договору социального найма, установленной органом местного самоуправления на территории городского округа город Саров;

- права на дополнительную жилую площадь.

3.2. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются не обеспеченным жилыми помещениями на территории городского округа Саров Нижегородской области гражданам, осуществляющим трудовую деятельность на территории городского округа Саров Нижегородской области, в том числе командированным лицам, выполняющим работу на территории городского округа Саров Нижегородской области.

К необеспеченным жилыми помещениями на территории городского округа Саров Нижегородской области относятся граждане, не имеющие жилых помещений, принадлежащих на праве собственности либо занимаемых по договору социального найма.

3.3. Решение о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования принимается Администрацией города Сарова при наличии конкретного жилого помещения на основании заявлений граждан.

3.4. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заявитель представляет в Администрацию города Сарова (далее - уполномоченный орган) следующие документы:

- 1) личное заявление в свободной форме;
- 2) согласие на обработку персональных данных;
- 3) копию паспорта гражданина РФ либо иного документа, удостоверяющего личность заявителя и членов его семьи (при отсутствии паспорта гражданина РФ);
- 4) свидетельства о рождении членов семьи, не достигших 14-летнего возраста, для граждан, имеющих детей;
- 5) копии документов, подтверждающих право пользования жилым помещением, занимаемым гражданином и членами его семьи (для граждан, вселенных в жилые помещения, расположенные на территории городского округа город Саров Нижегородской области);
- 6) копию трудовой книжки и (или) сведения о трудовой деятельности, оформленные в установленном законодательством порядке, подтверждающие факт выполнения работы;
- 7) выписку из финансово-лицевого счета, выдаваемая управляющими организациями (для граждан, вселенных в жилые помещения, расположенные на территории городского округа город Саров Нижегородской области).

Лица, выполняющие работу на территории городского округа Саров Нижегородской области в порядке служебной командировки, дополнительно

предоставляют ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

Копии документов, представляемых заявителем на бумажном носителе, заверяются должностным лицом уполномоченного органа, при наличии оригинала.

Уполномоченным органом запрашиваются в установленном законодательством Российской Федерации порядке документы об имевшихся и имеющихся правах заявителя и каждого члена его семьи на недвижимое имущество, расположенное на территории Российской Федерации, выданные территориальным органом федерального органа исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Заявление подлежит рассмотрению в течение тридцати календарных дней со дня его регистрации уполномоченным органом.

3.5. Заявителю отказывается в предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в следующих случаях:

- несоответствие заявителя требованиям, установленным пунктом 3.2 настоящего Положения;
- отсутствует свободное жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования;
- документы, указанные в пункте 3.4 Положения, представлены не в полном объеме.

В случае отказа уполномоченный орган в письменной форме уведомляет Заявителя об отказе в предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4. Заключение, изменение, прекращение и расторжение договора найма

4.1. На основании решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования с заявителем заключается договор найма.

4.2. Договор найма заключается на срок до 1 года.

4.3. Договор найма является основанием для вселения в жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования.

4.4. Договор найма заключается по установленной форме (приложение №1 к настоящему Положению).

4.5. Права, обязанности, ответственность сторон (нанимателя и наймодателя), плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги, условия прекращения и расторжения устанавливаются договором найма.

4.6. Пользование жилым помещением наниматель и члены его семьи осуществляют в соответствии с требованиями правил и норм эксплуатации жилищного фонда, нормами Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ.

4.7. Регистрация нанимателя и членов его семьи в жилом помещении, предоставленном по договору найма, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.8. Наниматель не вправе без согласия наймодателя вселять в жилое помещение, предоставленное по договору найма, лиц, не указанных в договоре.

Вселение в жилое помещение иных лиц производится после заключения соответствующего дополнительного соглашения к договору найма.

Лица, вселенные в жилое помещение с согласия наймодателя в качестве проживающих граждан, приобретают равные с нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением.

4.9. Договор найма сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя.

4.10. Договор найма может быть изменен, прекращен или расторгнут по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.11. При досрочном прекращении или окончании срока договора найма наниматель обязан в течение трех рабочих дней с момента расторжения или прекращения договора найма передать наймодателю по акту приема-передачи занимаемое жилое помещение в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, а также оплатить ему стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить все имеющиеся задолженности, связанные с пользованием жилым помещением.

5. Плата за наем

5.1. Граждане, которым предоставлены жилые помещения по договорам найма, вносят плату за жилое помещение, предоставленное по договору найма (далее - плата за жилое помещение), и плату за коммунальные услуги в сроки, определенные договором найма.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договорам найма жилищного фонда коммерческого использования, устанавливается в соответствии с действующим законодательством и включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

5.3. Размер платы за наем жилого помещения рассчитывается в соответствии с методикой расчета платы за жилое помещение, утвержденной правовым актом Администрации города Сарова.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязан вносить плату, определенную договором найма, за все время отсутствия.

**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

г. о.г.Саров

"___" _____ 20__ года

Администрация городского округа город Саров Нижегородской области, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице _____, и гражданин _____, паспорт _____ выдан _____, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее договор найма) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании постановления Администрации города Сарова от «__» _____ 20__ г. «__» Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, находящееся в собственности муниципального образования городской округ город Саров, расположенное по адресу: г. Саров, ул. _____, д. ____, корпус ____, кв. ____, общей площадью ____ кв. метров, жилой площадью ____ кв. метров (далее - Жилое помещение), для использования в целях проживания.

1.2. Жилое помещение отнесено к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования на основании постановления Администрации города Сарова от «__» _____ 20__ года «_____».

1.3. Совместно с Нанимателем в Жилое помещение вселяются:

_____.

1.4. Техническое состояние, местонахождение и характеристики Жилого помещения указаны в акте приема-передачи Жилого помещения.

1.5. Договор найма заключается на срок: с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года включительно.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Нанимателю Жилое помещение, свободное от прав третьих лиц, путем подписания акта приема-передачи Жилого помещения в течение 10 календарных дней со дня подписания договора найма.

2.1.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится Жилое помещение.

2.1.3. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

2.1.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.1.5. В течение трех рабочих дней с момента расторжения, прекращения или окончания срока действия договора найма принять у Нанимателя Жилое помещение по акту приема-передачи Жилого помещения.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Принять от Наймодателя Жилое помещение путем подписания акта приема-передачи Жилого помещения в срок, указанный в подпункте 2.1.1 настоящего договора.

2.2.2. Использовать Жилое помещение по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

2.2.3. Содержать Жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.4. Не производить переустройство и (или) перепланировку Жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя и принятого в установленном порядке решения о согласовании такого переустройства и (или) перепланировки.

2.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Жилого помещения, к которому 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) и т.д.

2.2.6. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Жилое помещение для осмотра его текущего состояния, а также контроль за содержанием и сохранностью жилого фонда.

2.2.7. Не вселять в Жилое помещение лиц, не указанных в настоящем договоре, без согласия Наймодателя.

2.2.8. Вносить в установленные договором найма сроки плату за Жилое помещение: плата за наем Жилого помещения, содержание и ремонт Жилого помещения (далее - плата за Жилое помещение), а также коммунальные услуги.

2.2.9. 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 сообщить о них Наймодателю или в соответствующую обслуживающую или управляющую организацию.

2.2.10. В течение трех рабочих дней с момента расторжения, прекращения или окончания срока действия договора найма передать Наймодателю по акту приема-передачи занимаемое Жилое помещение в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, а также оплатить ему стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта Жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить все имеющиеся задолженности, связанные с использованием жилым помещением.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за Жилое помещение и коммунальные услуги.

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

3.1.3. Требовать от Нанимателя возврата Жилого помещения при расторжении, прекращении или окончании срока действия договора найма в надлежащем состоянии с учетом нормального физического износа или в состоянии, обусловленном договором.

3.1.4. Увеличивать размер платы за Жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Наниматель имеет право:

3.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в котором расположено Жилое помещение.

3.2.2. Сохранять права пользования на Жилое помещение при временном в нем отсутствии его и граждан, постоянно с ним проживающих.

3.2.3. Требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта Жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных договором найма коммунальных услуг надлежащего качества.

3.2.4. Расторгнуть договор найма с письменного согласия постоянно проживающих с Нанимателем граждан.

3.2.5. Осуществлять другие права по пользованию Жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

4. РАЗМЕРЫ ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА

4.1. Наниматель вносит плату за Жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно в размере _____ до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.2. Наниматель вносит плату:

- за наем Жилого помещения - на бюджетный счет Наймодателя;
- за содержание, ремонт Жилого помещения и коммунальные услуги - на расчетный счет соответствующей управляющей организации, исходя из размера платы, рассчитанного для соответствующей услуги в порядке, определенным жилищным законодательством.

4.3. Размер платы за наем Жилого помещения, рассчитанный в соответствии с утвержденной методикой расчета платы за Жилое помещение, может быть увеличен Наймодателем не чаще одного раза в год.

4.4. В случае несвоевременной или неполной оплаты за Жилое помещение и коммунальные услуги Наниматель выплачивает Наймодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Договор найма может быть изменен, прекращен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Договор найма расторгается в установленном порядке в случаях:

5.2.1. Использования Нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи Жилого помещения (в целом или части его) не по назначению.

5.2.2. Систематического нарушения Нанимателем (полностью или частично) обязательств по договору найма.

5.2.3. Принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления в установленном порядке решения о сносе дома, в котором расположено Жилое помещение.

5.2.4. Если Наниматель и (или) члены его семьи произвели самовольную перепланировку и (или) переоборудование Жилого помещения.

5.2.5. Прекращения Нанимателем трудовых отношений с организацией - для Нанимателей, которым Жилое помещение по договору найма предоставлено в связи с трудовыми отношениями.

5.2.6. Получения Нанимателем и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство Жилого помещения на территории города Сарова.

5.2.7. Приобретение Нанимателем и (или) кем-либо из членов семьи в собственность Жилого помещения (доли Жилого помещения) на территории города Сарова.

5.2.8. Выезда Нанимателя, за исключением случая, когда кто-либо из членов семьи Нанимателя имеет право на предоставление Жилого помещения по договору найма.

5.3. Договор найма прекращается, если Жилое помещение, переданное по договору найма, перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в связи со смертью Нанимателя.

5.4. В случае несвоевременного возврата Нанимателем Жилого помещения Наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за пользование жилым помещением за все время просрочки.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору найма действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.

6.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора найма, решаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в судебном порядке.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором найма, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор найма вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

6.5. Договор найма составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя.

7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель:

Наниматель:

/подпись/

/подпись/

