



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СРЕДНЕУРАЛЬСК

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

26.09.2023

№ 863-ПА

г. Среднеуральск

**Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений  
муниципального жилищного фонда коммерческого использования  
городского округа Среднеуральск**

В целях эффективного использования муниципального жилищного фонда, руководствуясь Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы городского округа Среднеуральск от 31.03.2022 № 14/1 «Об утверждении порядка управления (владения, пользования и распоряжения) муниципальным жилищным фондом городского округа Среднеуральск», администрация городского округа Среднеуральск

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Среднеуральск (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации городского округа Среднеуральск М.Н. Кузьмину.

3. Настоящее постановление опубликовать в печатном средстве массовой информации «Вести ГО Среднеуральск», сетевом издании «Среднеуральский вестник» и разместить на официальном сайте городского округа Среднеуральск.

Временно исполняющий полномочия  
главы городского округа Среднеуральск



А.В. Стасёнок

Бланк № 0019275

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением администрации  
городского округа Среднеуральск  
от 26.09. 2023 № 863-ПА  
Об утверждении положения о порядке  
предоставления жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
коммерческого использования  
городского округа Среднеуральск

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО**  
**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СРЕДНЕУРАЛЬСК**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа Среднеуральск (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

1.2. К отношениям, регулируемым настоящим Положением, не применяются положения законодательства Российской Федерации и Свердловской области, регулирующие вопросы предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

1.3. Предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма допускается только после отнесения такового в установленном настоящим Положением порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования городского округа Среднеуральск.

1.4. Учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, оформление договора найма осуществляет отдел социальной и жилищной политики администрации городского округа Среднеуральск (далее - отдел) в порядке, установленном настоящим Положением.

1.5. Отношения наймодателя и нанимателя регулируются договором, заключенным в письменной форме.

1.6. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования - соглашение, по которому собственник жилого помещения (Наймодатель) передает другой стороне (Наниматель) жилое помещение за установленную плату во временное владение и пользование,

а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Предоставление жилого помещения на условиях найма не влечет перехода права собственности к Нанимателю и возможности перехода права собственности путем его приватизации.

1.7. Объектом договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (ее части) или комнаты, жилого дома (части жилого дома).

1.8. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, определенную договором найма, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства, а также исполнять иные принятые обязательства по договору найма, в том числе обеспечивать сохранность жилого помещения в момент своего отсутствия.

1.9. По истечении срока договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

1.10. Регистрация граждан в жилом помещении муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года № 713, на срок, не превышающий срок действия договора.

1.11. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования могут быть использованы исключительно только для проживания граждан.

## 2. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется из числа освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Среднеуральск, а также в результате:

2.1.1. Приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам.

2.1.2. Перевода муниципальных нежилых помещений в жилые помещения.

2.1.3. В иных случаях, предусмотренным законодательством Российской Федерации. При этом муниципальный жилищный фонд коммерческого использования не должен превышать 10 % от общей площади муниципального жилищного фонда городского округа Среднеуральск.

2.2. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования подлежат предоставлению при соответствии их следующим условиям:

2.2.1. Жилое помещение свободно от прав третьих лиц.

2.2.2. Жилое помещение не признано в порядке, установленном федеральным законодательством, непригодным для проживания.

2.2.3. Жилое помещение находится в состоянии, отвечающем требованиям, установленным федеральным законодательством.

2.2.4. В отношении жилого помещения не рассматривается вопрос о его переводе в муниципальный жилищный фонд социального использования или в муниципальный специализированный жилищный фонд.

2.2.5. В отношении жилого помещения не рассматривается вопрос о его переводе в нежилое помещение.

2.2.6. В отношении жилого помещения не рассматривается вопрос об исключении его из муниципального жилищного фонда.

2.2.7. Жилое помещение не находится в доме, который в установленном порядке признан аварийным и подлежащим сносу.

2.3. Исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в случаях:

2.3.1. Отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2.3.2. Признания в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу.

2.3.3. По иным основаниям, установленным действующим законодательством и/или муниципальными правовыми актами.

2.4. Решение об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключении его из указанного фонда принимается главой городского округа Среднеуральск по предложению жилищно-бытовой комиссии администрации городского округа Среднеуральск и оформляется постановлением администрации городского округа Среднеуральск.

### 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1. Наем жилого помещения коммерческого использования представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилым помещением для проживания в нем.

3.2. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

3.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не подлежат обмену, сдаче в поднаем, безвозмездному отчуждению и не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

3.4. Наймодателем по договору найма жилого помещения является администрация городского округа Среднеуральск в лице главы городского округа Среднеуральск. В качестве нанимателя может выступать только гражданин.

Регистрация по месту пребывания данных сотрудников может быть только временной, на срок, не превышающий срок действия договора найма.

3.5. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам:

3.5.1. Состоящим на учете в качестве нуждающихся в предоставлении по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда по городскому округу Среднеуральск, временно, до получения жилого помещения по договору социального найма в порядке очередности.

3.5.2. Относящимся к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях государственного специализированного жилищного фонда Свердловской области, временно, до получения жилого помещения государственного специализированного жилищного фонда Свердловской области.

3.5.3. Признанным органом местного самоуправления нуждающимися в улучшении жилищных условий в рамках государственных или муниципальных программ и имеющим право на получение социальных выплат (субсидий) на приобретение (строительство) жилых помещений, временно, до получения мер социальной поддержки, предусмотренных действующим законодательством.

3.5.4. Не имеющим регистрации по месту жительства на территории городского округа Среднеуральск:

1) состоящим в трудовых отношениях с предприятиями (организациями), заключившими с администрацией городского округа Среднеуральск договор о социальном партнерстве (соглашение о сотрудничестве), а в случаях, если это предусмотрено договором о социальном партнерстве (соглашением о сотрудничестве), их дочерними обществами;

2) работающим в государственных и муниципальных учреждениях (организациях, предприятиях), органах местного самоуправления, религиозных организациях, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Среднеуральск.

3.5.5. Зарегистрированным по месту жительства на территории городского округа Среднеуральск:

1) страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации перечне;

2) работающим в государственных и муниципальных учреждениях (организациях, предприятиях), органах местного самоуправления, религиозных организациях, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Среднеуральск;

3) имеющим в собственности или пользовании по договору социального найма жилые помещения, расположенные на территории городского округа Среднеуральск, признанные непригодными для проживания, либо находящиеся в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;

4) попавшие в трудную жизненную ситуацию. Под трудной жизненной ситуацией понимается ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность гражданина (инвалидность, сиротство, малообеспеченность, отсутствие определенного места жительства, утрата лицом жилья в результате мошенничества, стихийного бедствия или воздействия техногенных факторов, конфликты и жестокое обращение в семье, одиночество, иные обстоятельства, ограничивающие материальные ресурсы человека либо его семьи).

3.6. Граждане, указанные в пункте 3.5 настоящего Положения, подают на имя главы городского округа Среднеуральск заявление о предоставлении жилого помещения по договору найма.

Заявление должно содержать фамилию, имя, отчество и реквизиты паспорта гражданина, дату и подпись гражданина. В заявлении в обязательном порядке указываются граждане, которые будут постоянно (в течение срока действия договора найма) проживать в жилом помещении с гражданином, изъявившим желание заключить договор найма, а также срок, на который заключается договор найма. Заявление подается по форме, установленной настоящим Положением (приложение № 1 к настоящему Положению).

3.7. К заявлению прилагаются следующие документы:

3.7.1. Копия паспорта или документа, удостоверяющего личность (в случае отсутствия паспорта) заявителя и каждого члена его семьи (для детей, не достигших 14 лет - копия свидетельства о рождении).

3.7.2. Копии документов, подтверждающих родственные или иные отношения гражданина, подавшего заявление, с совместно проживающими с ним членами семьи (в том числе копия свидетельства о заключении (расторжении) брака, копия свидетельства о рождении).

3.7.3. Справка (выписка из домовой книги), заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию, подтверждающая место жительства гражданина, подающего заявление, и содержащая сведения о совместно проживающих с ним лицах.

3.7.4. Справка органов государственной регистрации о наличии или отсутствии у заявителя жилых помещений на праве собственности на территории городского округа Среднеуральск и членов его семьи.

3.7.5. Копия договора социального найма или ордера на занимаемое жилое помещение, копии других правоустанавливающих документов на имеющееся жилье.

3.7.6. Ходатайство руководителя предприятия (организации) при первичном обращении о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования для граждан, состоящих в трудовых отношениях с предприятиями (организациями), заключившими с администрацией

городского округа Среднеуральск договор о социальном партнерстве (соглашение о сотрудничестве), их дочерними обществами, и граждан, работающих в государственных и муниципальных учреждениях (организациях, предприятиях), органах местного самоуправления, религиозных организациях, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Среднеуральск.

3.7.7. Справка с места работы, подтверждающая факт трудоустройства, для граждан, состоящих в трудовых отношениях с предприятиями (организациями), заключившими с администрацией городского округа Среднеуральск договор о социальном партнерстве (соглашение о сотрудничестве), их дочерними обществами, и граждан, работающих в государственных и муниципальных учреждениях (организациях, предприятиях), органах местного самоуправления, религиозных организациях, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Среднеуральск.

3.7.8. Справка (ходатайство) лечебного учреждения, подтверждающая наличие заболевания и необходимости проживания гражданина в отдельном жилом помещении для граждан, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации перечне.

3.7.9. Документы, подтверждающие непригодность для проживания в жилом помещении.

3.7.10. Справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг (для лиц, заключающих договор найма жилого помещения на новый срок).

3.10. Жилищно-бытовая комиссия администрации городского округа Среднеуральск проводит проверку полноты и достоверности предоставленных документов в течение 20 рабочих дней и при наличии свободных жилых помещений осуществляют подготовку проекта постановления администрации городского округа Среднеуральск о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма.

3.11. На основании постановления администрации городского округа Среднеуральск о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма с заявителем заключается договор в соответствии с нормами Гражданского законодательства. Договор найма жилого помещения оформляется по форме, установленной настоящим Положением (приложение № 2 к настоящему Положению).

3.12. Лица, в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма, обязаны в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты вступления в силу постановления администрации городского округа Среднеуральск заключить договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

По истечении указанного срока, если заявитель не заключил договор найма, соответствующий пункт постановления администрации городского округа о предоставлении жилого помещения в наем, в отношении данного лица, прекращает свое действие и подлежит отмене постановлением администрации

городского округа Среднеуральск, а жилое помещение последующему распределению.

3.13. Фактическая передача жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения. Прием-передача жилого помещения осуществляется с участием представителей наймодателя, нанимателя. Уклонение от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договором найма жилого помещения, рассматривается как отказ от принятия данного жилого помещения.

3.14. Круг прав и обязанностей сторон определяется гражданским и жилищным законодательством, правилами пользования жилыми помещениями, настоящим Положением и договором найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

3.15. При заключении договора найма на срок, не менее года, наниматель подает в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации обременения жилого помещения, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения (заявление о государственной регистрации найма жилого помещения). Заявление о государственной регистрации найма жилого помещения подается в орган регистрации прав не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней со дня заключения договора найма.

3.16. Заключенный договор найма является основанием для внесения платы за жилое помещение (платы за наем) и коммунальные услуги в соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.17. В случае если с момента предоставления заявления и документов к нему прошло более шести месяцев, заявитель перед предоставлением жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования обязан предоставить обновленный пакет документов.

3.18. Основаниями для отказа в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений являются:

3.18.1. Отсутствие оснований, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Положения.

3.18.2. Непредставление документов в соответствии с требованиями настоящего Положения либо предоставление не в полном объеме.

3.18.3. Предоставление подложных документов или заведомо ложных сведений, которые повлияли или могли повлиять на принятие администрацией городского округа решения о предоставлении жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений.

3.18.4. Отсутствие свободных жилых помещений в фонде коммерческого использования.

#### 4. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. Плата за жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования включает в себя:

4.1.1. Плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем).

4.1.2. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Плату за коммунальные услуги.

4.2. Наниматели жилых помещений вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю путем перечисления в бюджет городского округа денежных средств в сроки, установленные договором найма.

4.3. Размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей, проживающих по договорам коммерческого найма, утверждается постановлением администрации городского округа Среднеуральск.

4.4. Платежи вносятся ежемесячно, с момента заключения договора найма.

4.5. Неиспользование нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и иные платежи.

4.6. В случае несвоевременного внесения платы за пользование жилым помещением с нанимателя взимаются пени в соответствии с договором найма.

4.7. Размер платы за наем подлежит ежегодному изменению на индекс потребительских цен в процентах к соответствующему месяцу прошлого года с месяца, следующего за месяцем, в котором истекает календарный год пользования муниципальным имуществом. Извещение об увеличении платы за наем направляется Нанимателю заказным письмом с уведомлением о вручении с приложением нового расчета на текущий календарный год.

## 5. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других лиц, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

5.2. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения Наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем.

5.3. При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

5.4. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

5.4.1. Невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме (менее одного года) в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

5.4.2. Разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

5.5. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых

он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

5.6. Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случае:

5.6.1. Если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

5.6.2. В других случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

5.7. В случае истечения срока действия договора либо его расторжения наниматель

и лица, проживающие с нанимателем, должны освободить жилое помещение и передать помещение Наймодателя по акту приема-передачи.

5.8. В случае отказа нанимателя и лиц, проживающих совместно с нанимателем, освободить жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области и муниципальными правовыми актами в сфере жилищных правоотношений.

Приложение № 1  
к Положению о порядке  
предоставления жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
коммерческого использования  
городского округа Среднеуральск

Главе городского округа Среднеуральск

от \_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

проживающего по адресу: \_\_\_\_\_

конт. тел. \_\_\_\_\_

### ЗАЯВЛЕНИЕ

В связи с \_\_\_\_\_

(указать основание для предоставления жилого помещения  
коммерческого использования)

прошу предоставить мне и членам моей семьи жилое помещение муниципального жилищного фонда для временного проживания сроком на \_\_\_\_\_ по договору найма.

О себе сообщаю, что я являюсь гражданином \_\_\_\_\_,  
данные паспорта: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_

моя семья состоит из \_\_\_\_\_ человек, из них:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

(указать Ф.И.О., степень родства, дату рождения)

Даем согласие на обработку наших персональных данных:

1. \_\_\_\_\_  
/Ф.И.О. заявителя/ /подпись/ /дата/

2. \_\_\_\_\_  
/Ф.И.О. совершеннолетнего члена семьи/ /подпись/ /дата/

3. \_\_\_\_\_  
/Ф.И.О. совершеннолетнего члена семьи/ /подпись/ /дата/

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) \_\_\_\_\_;  
(наименование и номер документа, кем и когда выдан)

2) \_\_\_\_\_;  
(наименование и номер документа, кем и когда выдан)

3) \_\_\_\_\_;  
(наименование и номер документа, кем и когда выдан)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_  
(личная подпись заявителя) (расшифровка подписи)

Заявление и прилагаемые к нему, согласно перечню, документы приняты

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_  
(должность лица, принявшего заявление)  
(подпись) (расшифровка подписи)

Приложение № 2  
к Положению о порядке  
предоставления жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
коммерческого использования  
городского округа Среднеуральск

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
найма жилого помещения муниципального  
жилищного фонда коммерческого использования

г. Среднеуральск Свердловской области «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Администрация городского округа Среднеуральск, в лице главы городского округа Среднеуральск \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава городского округа, именуемая в дальнейшем «НАЙМОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ое) в дальнейшем «НАНИМАТЕЛЬ», с другой стороны, на основании постановления администрации городского округа Среднеуральск от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_», заключили настоящий договор о следующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодаделец предоставляет Нанимателю во временное пользование жилое помещение (квартиру, часть квартиры, жилой дом, часть жилого дома), общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. метров по адресу: Свердловская обл., г. Среднеуральск, \_\_\_\_\_.

1.2. В предоставленном жилом помещении будут проживать следующие лица:

- 1) \_\_\_\_\_;
- 2) \_\_\_\_\_;
- 3) \_\_\_\_\_;
- 4) \_\_\_\_\_.

1.3. Жилое помещение принадлежит Наймодателю на основании \_\_\_\_\_.

1.4. Размер платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования (плата за наем) устанавливается в размере \_\_\_\_\_.

Размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования подлежит ежегодному изменению на индекс потребительских цен в процентах к соответствующему месяцу прошлого года с месяца, следующего за месяцем, в котором истекает календарный год пользования муниципальным имуществом. Извещение об увеличении платы за наем

направляется Нанимателю заказным письмом с уведомлением о вручении с приложением нового расчета на текущий календарный год.

1.5. Плата за наем жилого помещения вносится Нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

1.6. При неуплате Нанимателем платы за наем в срок, установленный настоящего договора, нанимателю начисляются пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.7. Отказ Нанимателя от внесения платы за наем, либо невнесение им платы за наем в соответствии с условиями настоящего договора, в течение шести месяцев подряд (а в случае заключения договора на срок менее одного года - в течение двух месяцев подряд) является основанием для расторжения настоящего договора.

1.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется согласно установленным ставкам, тарифам и действующим нормативам на данные услуги. Обязанность Нанимателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора независимо от фактического пользования жилым помещением.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Нанимателю принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение в пригодном для проживания состоянии, свободное от прав третьих лиц по акту приема-передачи.

2.2. Наниматель обязуется:

2.2.1. Использовать сданное ему по договору найма жилое помещение только для проживания.

2.2.2. Не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца вносить плату за пользование жилым помещением по договору найма. Плата за коммунальные услуги и содержание жилья вносится в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

2.2.3. Несвоевременное внесение платы за наем жилого помещения влечет за собой начисление пени в соответствии с пунктом 1.6 настоящего договора.

2.2.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем для проживания состоянии, обеспечивать сохранность жилого помещения, производить текущий ремонт.

2.2.5. Не производить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования без разрешения Наймодателя, а также не передавать жилое помещение в поднаем.

2.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов,

лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.7. Допускать в предоставленные жилые помещения представителей Наймодателя, а также представителей предприятия по обслуживанию и ремонту жилья для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения и выполнения необходимых работ.

2.2.8. При расторжении или прекращении настоящего договора освободить в течение 10 дней с даты расторжения или прекращения договора и сдать по акту приема-передачи Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом обязанность по уплате платежей по настоящему договору прекращается с даты подписания акта приема-передачи (возврата) помещения Наймодателю.

2.2.9. В случае отказа освободить жилое помещение наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

2.2.10. По договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, проживающих совместно с Нанимателем.

### 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за наем, коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.2. Осуществлять контроль за содержанием Нанимателем сданного в наем жилого помещения.

3.1.3. Требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения при невыполнении условий договора найма.

3.1.4. Осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

3.1.5. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, которые были им оговорены при заключении договора найма или были заранее известны Нанимателю.

3.2. Наниматель имеет право:

3.2.1. Вселить в жилое помещение иных лиц, не указанных в договоре найма, с согласия Наймодателя.

3.2.2. Наниматель и члены его семьи, включенные в договор найма жилого помещения, имеют равные права пользования жилым помещением.

3.2.3. По истечении срока договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

#### 4. УСЛОВИЯ УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. Улучшения сданного в наем по данному договору жилого помещения, осуществленные Нанимателем за свой счет и которые могут быть отделимы без вреда для помещения, являются собственностью Нанимателя.

4.2. Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю его расходы по улучшению помещения, находящегося в найме у последнего, если эти улучшения являются неотделимыми без вреда для жилого помещения и осуществлены Нанимателем без согласия на то Наймодателя.

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА НАЙМА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и заключается на срок с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Условия настоящего договора распространяют свое действие на отношения сторон, возникшие с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

5.2. Окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по настоящему договору.

5.3. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

#### 6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

6.2. Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон при существенном нарушении условий договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством.

6.3. По требованию Наймодателя настоящий договор найма может быть досрочно расторгнут в случаях:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение более 6-ти месяцев по истечении установленного договором срока платежа;

2) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа (в случае заключения сторонами договора краткосрочного найма);

3) разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

4) пользования помещением с существенным нарушением условий договора или назначения помещения либо с неоднократными нарушениями.

6.4. По требованию Нанимателя договор найма может быть досрочно расторгнут в случаях, когда:

1) Наймода́тель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию этим жилым помещением в соответствии с условиями договора или его назначением;

2) переданное Нанимателю жилое помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Наймодателем при заключении договора, не были заранее известны Нанимателю и не должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра этого помещения при заключении договора.

6.5. Договор может быть расторгнут сторонами или по решению суда, если в период его действия произошло существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы такие изменения можно было предвидеть заранее, договор между его сторонами вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от согласованных по настоящему договору.

## 7. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя (для договора, заключенного на срок менее года).

Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя, третий - для предоставления в орган регистрации прав (при заключении договора на срок более года).

## 8. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

<p><b>НАЙМОДАТЕЛЬ</b>          Администрация городского округа          Среднеуральск          ИНН 6606004036          624071, Свердловская обл.,          г. Среднеуральск, ул. Уральская, 26          глава городского округа          Среднеуральск</p>	<p><b>НАНИМАТЕЛЬ</b></p> <hr/> <hr/> <hr/>
--	--

	<hr/>
<hr/>	<hr/> <p>Подпись</p> <hr/>