



Управе

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
муниципального района «Барятинский район»
Калужской области**

РЕШЕНИЕ

от 30.01.2024

с. Барятино

№ 17

О создании муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального района «Барятинский район», об утверждении Положения «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» и «Порядка определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном районе «Барятинский район»

В целях обеспечения рационального использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального района «Барятинский район», в соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения Совета депутатов муниципального района «Барятинский район» от 19.10.2006 № 265 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью», руководствуясь Уставом муниципального района «Барятинский район», Совет депутатов муниципального района «Барятинский район» **РЕШИЛ:**

1. Создать муниципальный жилищный фонд коммерческого использования муниципального района «Барятинский район».

2. Утвердить Положение «О порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования» (приложение № 1).

3. Утвердить Порядок определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном районе «Барятинский район» (приложение № 2).

4. Предоставить Управе муниципального района «Барятинский район» полномочия на заключение договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

5. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования и подлежит размещению на официальном сайте муниципального района «Барятинский район» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Глава муниципального района
«Барятинский район»



А.К. Калинин



Приложение № 1
к решению Совета депутатов
муниципального района
«Барятинский район»
2024 г. № 217

ПОЛОЖЕНИЕ «О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования» (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и определяет порядок и условия предоставления жилых помещений, находящихся в собственности муниципального района «Барятинский район», по договору коммерческого найма.

Настоящее Положение не распространяется на правоотношения по договору социального найма жилых помещений, порядок и условия заключения которого определяются действующим законодательством Российской Федерации, и договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование изолированным жилым помещением в виде жилого дома или части жилого дома, отдельной квартиры или комнаты.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма, заключаемый в письменной форме. По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем по установленной Положением форме (приложение № 1 к Положению).

Договор коммерческого найма жилых помещений, предназначенных для категории граждан, определенных частью «в» п. 2.1 настоящего Положения, заключается по установленной Положением форме (приложение № 2 к Положению) и включает существенные условия договора в соответствии с пунктами 17 - 20 Приложения к Правилам предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на оказание финансовой поддержки при исполнении расходных обязательств муниципальных образований по строительству жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения, постановления Правительства РФ от 31.05.2019 № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения. При отсутствии в договоре таких лиц вселение иных граждан

осуществляется в установленном настоящим Положением порядке.

1.4. Передача жилого помещения осуществляется на основании Акта передачи жилого помещения согласно Приложению 1 к договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.5. На условиях коммерческого найма предоставляются жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Включение (исключение) жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования осуществляется постановлением Управы муниципального района «Барятинский район».

В составе жилищного фонда коммерческого использования отдельным списком (приложением к постановлению) предусматриваются жилые помещения, предназначенные для категории граждан, определенных частью «в» п. 2.1 настоящего Положения.

1.6. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачи права собственности на него. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передачу жилого помещения в поднаем.

Категория граждан, определенная частью «в» п. 2.1 настоящего Положения, имеет право по истечении 5 лет работы по трудовому договору с работодателем на приобретение указанного жилого помещения в свою собственность по цене, не превышающей 10 процентов расчетной стоимости строительства жилья (далее - выкупная цена жилья), а по истечении 10 лет - по цене, не превышающей 1 процента выкупной цены жилья. Уплата средств в размере выкупной цены жилья может производиться по усмотрению нанимателей жилого помещения ежемесячно (ежеквартально) равными долями в течение указанных 5 или 10 лет без права досрочного внесения платежей в соответствии с пунктом 17 Приложения к Правилам предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на оказание финансовой поддержки при исполнении расходных обязательств муниципальных образований по строительству жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения, постановления Правительства РФ от 31.05.2019 № 696 (ред. от 30.12.2020) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

1.7. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

1.8. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.

1.9. К отношениям, связанным с коммерческим наймом жилых помещений, находящихся в собственности муниципального района «Барятинский район», не урегулированным настоящим Положением, применяются нормы гражданского законодательства.

2. Порядок заключения договора коммерческого найма

2.1. Жилые помещения по договору коммерческого найма из муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются физическим лицам, являющимся гражданами Российской Федерации (далее - Граждане), относящимся к следующим категориям при наличии одного из оснований:

а) не являющимся:

- нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на территории муниципального района «Барятинский район»;

- собственниками жилых помещений на территории муниципального района «Барятинский район» или членами семьи собственника жилого помещения на территории муниципального района «Барятинский район»;

б) являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на территории муниципального района «Барятинский район» либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченным общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы на территории муниципального района «Барятинский район»;

в) являющимся участниками мероприятий по строительству жилья на сельских территориях, предоставляемого по договору найма жилого помещения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 31.05.2019 № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

2.2. Жилое помещение предоставляется гражданину (далее - заявитель) по договору коммерческого найма при наличии следующих документов:

1) личное заявление с указанием всех граждан, которые будут вселены и проживать вместе с заявителем;

2) паспорт или документ, удостоверяющий личность заявителя, а также копии указанных документов;

3) паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с заявителем, а также копии указанных документов;

4) копии свидетельств о рождении в случае, если с заявителем будут проживать несовершеннолетние лица;

5) дополнительно для категорий граждан, определенных частями «б», «в» п. 2.1 настоящего Положения, необходимо представить документ, подтверждающий признание гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий или подтверждающий постоянное проживание совместно с родителями (в том числе усыновителями) и (или) полнородными и неполнородными братьями и сестрами, дедушками (бабушками) при отсутствии в собственности жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях в границах муниципального района «Барятинский район»;

6) дополнительно для категорий граждан, указанных в п. 2.3 настоящего Положения, необходимо представить ходатайство работодателя, с которым гражданин состоит в трудовых отношениях.

Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, справки органов технической инвентаризации о зарегистрированных правах на жилые помещения на территории муниципального района «Барятинский район», а также в случае необходимости сведения о регистрации гражданина по месту жительства, сведения о членах семьи гражданина и об их родственных связях в порядке межведомственного информационного взаимодействия запрашиваются уполномоченным органом в органах государственной власти, органах местного самоуправления (подведомственных им организациях), в распоряжении которых находятся указанные сведения в соответствии с законодательством. Указанные сведения могут быть

представлены гражданином самостоятельно.

2.3. Правом на первоочередное предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма из муниципального жилищного фонда коммерческого использования обладают следующие категории граждан:

а) лица, замещающие муниципальные должности и должности муниципальной службы, прочие работники Управы муниципального района «Бярятинский район», работники администраций сельских поселений Бярятинского района;

б) федеральные государственные служащие территориальных органов государственной власти и органов государственной власти Калужской области и Российской Федерации, работники государственных бюджетных учреждений, работающие в муниципальном районе «Бярятинский район».

2.4. Очередность предоставления жилья по договору найма для категории граждан, указанных в части «в» п. 2.1 настоящего Положения, определяется в хронологическом порядке по дате подачи заявления о включении в состав участников мероприятия по строительству жилья на сельских территориях, предоставляемого по договору коммерческого найма жилого помещения вне зависимости от даты подачи заявления на заключение договора коммерческого найма.

2.5. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма рассматривается в течение 10 рабочих дней с момента представления всех необходимых документов.

2.6. Заявителю может быть отказано в предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма по следующим основаниям:

1) в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования отсутствуют жилые помещения, свободные от прав третьих лиц, либо отсутствуют жилые помещения, включенные в состав такого фонда;

2) документы, представленные заявителем, содержат недостоверные сведения;

3) представленные документы не подтверждают право гражданина на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма.

2.7. Основанием для заключения договора коммерческого найма является постановление Управы муниципального района «Бярятинский район» о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма по результатам рассмотрения представленных документов, рассмотрения постоянно действующей жилищной комиссией, оформленного протоколом.

Заключение договоров коммерческого найма жилого помещения осуществляет уполномоченный орган Управа муниципального района «Бярятинский район» (далее - уполномоченный орган).

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет, за исключением категории граждан, указанных в части «в» п. 2.1 настоящего Положения, для которой срок действия договора может составлять не более 5 лет.

2.8. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 3.2 и 3.3 раздела 3 настоящего Положения, если договором не предусмотрено иное.

3. Права и обязанности нанимателя

3.1. В договоре должны быть указаны все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем.

С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных граждан, проживающих с нанимателем, нанимателя и согласие наймодателя.

Вселение других граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем не допускается в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

Вселение иных граждан оформляется дополнительным соглашением к договору коммерческого найма.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и такими гражданами определяются с действующим законодательством.

3.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

3.3. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства, и не допускать ухудшения состояния жилых помещений.

3.4. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

3.5. Если наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.

3.6. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги.

3.7. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

3.8. Наниматель не вправе производить переустройство и (или) перепланировку и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения наймодателя. В случае получения такого разрешения переустройство и (или) перепланировка и реконструкция осуществляются в порядке, установленном законодательством.

Наниматель обязан своевременно производить за счет собственных средств текущий ремонт жилого помещения. Наниматель обязан обеспечивать наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

Капитальный ремонт сданного в коммерческий наем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

3.9. Наниматель имеет также иные права и несет иные обязанности в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

4. Права и обязанности наймодателя

4.1. Наймодатель обязан предоставить свободное жилое помещение нанимателю, соответствующее условиям коммерческого найма и его назначению, и обеспечить нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

4.2. Наймодатель в заранее согласованное с нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять

необходимые работы.

4.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны нанимателю либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

4.4. Наймодатель имеет иные права и несет иные обязанности в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

5. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае если помещение находится в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

5.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с порядком определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном районе «Баятинский район» и направляется в бюджет муниципального района «Баятинский район».

Порядок определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном районе «Баятинский район» утверждается решением Совета Депутатов муниципального района «Баятинский район».

Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления нанимателя об изменении наймодателем платы за коммерческий наем жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

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

5.4. Администрирование доходов, поступающих от оплаты за коммерческий наем или выкупной цены (помещения, жилого дома), вносимой участником мероприятий по строительству жилья на сельских территориях, осуществляет уполномоченный орган.

5.5. Порядок оплаты выкупной цены жилья определяется в соответствии с условиями договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного с участником мероприятий по строительству жилья на сельских территориях.

6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

6.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.2. Договор коммерческого найма может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке

в любое время в период его действия.

6.3. Наниматель вправе расторгнуть договор коммерческого найма с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, письменно предупредив наймодателя за один месяц.

6.4. При выезде нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

6.5. По требованию наймодателя договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- а) использование нанимателем жилого помещения не по назначению;
- б) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или членами его семьи, гражданами, постоянно с ним проживающими;
- в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
- г) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев подряд;
- д) отказа от подписания соглашения о внесении изменений в договор коммерческого найма при изменении платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги.

6.6. Договор коммерческого найма прекращается в связи:

- а) с утратой (разрушением) жилого помещения;
- б) с окончанием срока действия договора коммерческого найма;
- в) с неиспользованием по назначению жилого помещения более трех месяцев;
- г) с утратой нанимателем оснований для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, предусмотренных Положением;
- д) с расторжением договора коммерческого найма в случаях нарушения нанимателем жилищного законодательства и условий договора коммерческого найма.

6.7. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма в связи с истечением срока его действия наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, должны в пятидневный срок освободить данное жилое помещение и передать его наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения. В случае отказа освободить жилое помещение наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора коммерческого найма, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

ДОГОВОР
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

от "___" _____ 20__ г.

Управа муниципального района «Барятинский район» в лице руководителя Управы _____,
Действующего на основании _____, именуемый в
дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин (гражданка)
_____, _____ д. р., паспорт _____ выдан
_____ дата выдачи:
_____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу:
_____, именуемый(ая) в дальнейшем
«Наниматель», с другой стороны, на основании постановления Управы муниципального
района «Барятинский район» от _____ № _____ заключили настоящий
Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное владение и пользование
_____ (жилое помещение; часть жилого помещения) муниципального
жилищного фонда коммерческого использования с кадастровым номером
_____, находящееся в муниципальной собственности на основании
записи в едином государственном реестре прав от _____, №
_____, состоящее из _____ комнат (квартиры; жилого
дома), общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой площадью
_____ кв. м, расположенное по адресу:

для временного проживания в нем.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается с «__» _____ 20__ г. по «__»
_____ 20__ г.

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Родственные отношения

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для временного проживания, в том

числе гражданами, указанными в пункте 1.3 настоящего Договора.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма (за исключением договора, заключенного на срок менее 1 года).

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора, предупредив Наймодателя за один месяц.

2.1.5. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.1.6. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением и обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.3. В течение месяца со дня заключения настоящего Договора заключить договор страхования жилого помещения, покрывающий в полной мере риск гибели и повреждения жилого помещения в размере не менее, чем его кадастровая стоимость, в интересах Наймодателя с указанием последнего в качестве единственного и неизменного выгодоприобретателя по договору страхования жилого помещения и предоставить Наймодателю копию страхового полиса.

При нарушении Нанимателем данного условия на него переходит риск случайной гибели и случайного повреждения жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения. К текущему ремонту жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся такие работы, как 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 (расположенного внутри жилого помещения) инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения и газоснабжения).

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента подписания акта приема-передачи. Несвоевременное внесение платы за коммерческий наем влечет взимание пеней в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки. Плата за жилищно-коммунальные услуги осуществляется в порядке и сроки, установленные жилищным законодательством.

2.2.7. Допускать в жилое помещение в согласованное сторонами время (с предупреждением Нанимателя не менее чем за 3 дня) представителей Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора (контроля), муниципального жилищного контроля, соответствующих служб, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, выполнения необходимых ремонтных работ, проверки состояния и приемки жилого помещения в случае расторжения настоящего договора, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.8. 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.

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

2.2.10. При досрочном расторжении настоящего договора или по истечении срока его действия освободить в течение 5 календарных дней и сдать по передаточному акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, погасить задолженность по оплате за наем жилого помещения и коммунальные услуги, а в случае необходимости проведения текущего ремонта жилого помещения оплатить стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет.

2.2.11. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.12. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2.13. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.2.14. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передачу жилого помещения в поднаем и аренду.

2.2.15. Наниматель обязан в 2-недельный срок после заключения настоящего Договора уведомить лицо, осуществляющее управление многоквартирным жилым домом, в котором находится предоставленное жилое помещение, о заключении с ним договора коммерческого найма и представить в адрес Наймодателя копию такого уведомления.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения.

3.1.2. Вносить изменения в плату за коммерческий наем жилого помещения в случае изменения базовой ставки и коэффициентов, применяемых при расчете платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Осуществлять осмотр жилого помещения в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также осмотра технического состояния жилого помещения.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

3.1.5. Досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае принятия решения о необходимости использования жилого помещения для муниципальных нужд (включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд) или для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан.

3.1.6. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

3.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.10 настоящего Договора.

3.2.3. Предупредить Нанимателя о досрочном расторжении Договора за три месяца.

3.2.4. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение договора

4.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

4.2. Договор коммерческого найма может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время в период его действия.

4.3. Наниматель вправе расторгнуть договор коммерческого найма с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, письменно предупредив Наймодателя за один месяц.

4.4. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий Договор считается расторгнутым со дня выезда.

4.5. По требованию Наймодателя договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;
- б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или членами его семьи, гражданами, постоянно с ним проживающими;
- в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей;
- г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- д) отказа от подписания соглашения о внесении изменений в договор коммерческого найма при изменении платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги.

4.6. Договор коммерческого найма прекращается в связи:

- а) с утратой (разрушением) жилого помещения;
- б) с окончанием срока действия договора коммерческого найма;
- в) с неиспользованием по назначению жилого помещения более трех месяцев;
- г) с утратой Нанимателем оснований для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, предусмотренных Положением "О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования";

д) с расторжением договора коммерческого найма в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий договора коммерческого найма.

4.7. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма в связи с истечением срока его действия Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в пятидневный срок освободить данное жилое помещение и передать его Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора коммерческого найма, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

5. Внесение платы по договору

5.1. За пользование указанным в п. 1.1 Договора жилым помещением Наниматель перечисляет плату в сумме _____ рублей ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и ремонт жилого помещения. Оплата коммунальных услуг производится Нанимателем отдельно.

5.2. Реквизиты счета Управы муниципального района «Барятинский район» для перечисления: _____

5.3. Размер платы по договору коммерческого найма определяется Наймодателем в соответствии с Порядком определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальный район «Барятинский район», утвержденным решением Совета депутатов муниципального района «Барятинский район», и может быть пересмотрен Наймодателем в течение действия настоящего Договора, но не более чем один раз в год.

5.4. Наймодатель обязан уведомить Нанимателя о принятии решения об изменении размера платы за наем жилого помещения не позднее чем через 30 календарных дней со дня принятия решения об изменении размера платы.

5.5. Уведомления об изменении платы вместе с расчетом платы за наем направляются Нанимателю, являются обязательными и составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.

Наниматель обязан производить оплату по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с расчетом платы за наем.

6. Иные условия

6.1. Стороны прилагают усилия для разрешения возникших по настоящему Договору споров путем переговоров.

6.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

К договору прилагаются:

- Приложение N 1 - Акт приема-передачи Помещения;
- Приложение N 2 - Расчет платы за наем.

Наймодатель:

Наниматель:

(подпись)

(подпись)

М.П.

АКТ № _____
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: _____

Мы, _____ нижеподписавшиеся, _____ Управа муниципального района «Барятинский район» в _____ лице _____ руководителя _____ Управы _____

действующего _____ на основании _____, именуемый _____ в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин (гражданка) _____, _____ д.р., паспорт _____ выдан _____

_____ дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», составили настоящий акт о следующем: на основании договора коммерческого найма от _____ № _____ Наймодатель передает Нанимателю во временное пользование _____ (жилое помещение; часть жилого помещения) муниципального жилищного фонда коммерческого использования с кадастровым номером _____, находящееся в муниципальной собственности на основании записи в едином государственном реестре прав от _____, № _____, состоящее из _____ комнат (квартиры; жилого дома), общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____

1. Качество дома/квартиры (материал стен: кирпичный, блочный, панельный, деревянный, смешанного типа): _____

Общее состояние дома/квартиры (в нормальном состоянии, ветхий, аварийный): _____

Благоустройство дома и данной жилплощади (указать по каждому пункту наличие/отсутствие: Водопровод - __, Канализация - __, Газоснабжение - __,

Вид отопления (электрическое, газовое, печное) - __.

2. На момент передачи показания индивидуальных приборов учета жилого помещения зафиксированы Сторонами в следующих значениях:

- ХВС
- Электроэнергия
- газ

3. В помещении кухни установлена _____ (газовая/электрическая) плита в исправном состоянии.

4. Ключи от жилого помещения в количестве _____ шт. переданы Стороне.

5. Передаваемое жилое помещение отвечает требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и является пригодным для постоянного проживания.

Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации сданного в коммерческий наем жилого помещения.

Передал (Наймодатель)

Принял (Наниматель)

(должность, Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

Приложение 2
к договору найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования
№ ____ от _____ года

Расчет платы за наем жилого помещения в муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования

В соответствии с Решением Совета депутатов от _____ № ____ на дату: " ____ "
_____ 202_ г.

Группа капитальности здания (коэффициент качества)	Уровень благоустройства	Плата за наем 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб./кв. м
1	2	3
Стены кирпичные, каменные, панельные	Полностью благоустроенные	
	Частично благоустроенные	
	Неблагоустроенные	
Стены смешанного типа (деревянные и шлакоблочные, железобетонные, кирпичные)	Полностью благоустроенные	
	Частично благоустроенные	
	Неблагоустроенные	
Стены деревянные	Полностью благоустроенные	
	Частично благоустроенные	
	Неблагоустроенные	

Плата за месяц рассчитана на основании акта приема-передачи и технического состояния жилого помещения

___ (площадь) x ___ руб. кв. м = _____ руб.

Учтены:

Группа капитальности здания (коэффициент качества), тип стен ____
Уровень благоустройства (Полностью, Частично, неблагоустроенное): _____.

Наймодатель

Наниматель

(должность, Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

ДОГОВОР
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ____
с участником мероприятий по строительству жилья на сельских территориях

от " ____ " _____ 20__ г.

Управа муниципального района «Барятинский район» в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и _____, _____ г.р., паспорт: № ____ выдан: _____, дата выдачи: __. __. __, код подразделения ____, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании постановления Управы муниципального района «Барятинский район» от _____ № ____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное владение и пользование жилой дом (жилое помещение) муниципального жилищного фонда коммерческого использования с кадастровым номером _____, находящееся в муниципальной собственности на основании записи в едином государственном реестре прав от _____, № _____, общей площадью __ кв. метров, расположенное по адресу: _____ на земельном участке с кадастровым номером: _____ для временного проживания в нем.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается с " ____ " _____ 202__ г. по " ____ " _____ 202__ г.

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Родственные отношения
1			
2			

1.4. Ответственность за действия указанных лиц перед Наймодателем несет Наниматель.

1.5. Выкупная цена жилого помещения составляет _____ (_____) рублей.

Выкупная цена определена на основании _____.

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для временного проживания, в том числе гражданами, указанными в пункте 1.3 настоящего Договора.

2.1.2. На пользование имуществом, расположенном в жилом доме.

2.1.3. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма.

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора, предупредив Наймодателя за один месяц.

2.1.5. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также хозяйственного ведения или оперативного управления на срок действия договора.

2.1.6. По истечении 5 лет (со дня заключения настоящего договора) работы по трудовому договору с работодателем на приобретение указанного в п. 1.1 жилого помещения в свою собственность по цене, не превышающей 10 процентов расчетной стоимости строительства жилья (далее - выкупная цена жилья), а по истечении 10 лет - по цене, не превышающей 1 процента выкупной цены жилья. Уплата средств в размере выкупной цены жилья может производиться по усмотрению нанимателей жилого помещения ежемесячно (ежеквартально) равными долями в течение указанных 5 или 10 лет без права досрочного внесения платежей.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Работать у работодателя по трудовому договору в течение не менее 5 лет на территории муниципального района «Барятинский район», на которых предоставляется жилое помещение, со дня оформления договора найма жилого помещения.

2.2.2. Использовать жилое помещение только для проживания на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором. Соблюдать правила пользования жилым помещением и обеспечивать сохранность жилого помещения, бережно относиться к переданному имуществу

2.2.3. В течение месяца со дня заключения настоящего Договора заключить договор страхования жилого помещения, покрывающий в полной мере риск гибели и повреждения жилого помещения и имущества в размере не менее, чем его выкупная стоимость, в интересах Наймодателя с указанием последнего в качестве единственного и неизменного выгодоприобретателя по договору страхования жилого помещения и предоставить Наймодателю копию страхового полиса.

При нарушении Нанимателем данного условия на него переходит риск случайной гибели и случайного повреждения жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения, после согласования с наймодателем.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения и плату за коммунальные услуги. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента подписания акта приема-передачи. Несвоевременное внесение платы за коммерческий наем влечет взимание пеней в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки. Плата за жилищно-коммунальные услуги осуществляется в порядке и сроки, установленные жилищным законодательством.

2.2.7. Допускать в жилое помещение в согласованное сторонами время (с предупреждением Нанимателя не менее чем за 3 дня) представителей Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора (контроля), муниципального жилищного контроля, соответствующих служб для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, выполнения необходимых ремонтных работ, проверки состояния и приемки жилого помещения в случае расторжения настоящего договора, а для ликвидации аварий - в любое время без предупреждения.

2.2.8. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-

технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно сообщать о них Наймодателю и принимать возможные меры к их устранению.

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

2.2.10. При досрочном расторжении настоящего договора или по истечении срока его действия освободить в течение 3 календарных дней и сдать по передаточному акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, погасить задолженность по оплате за наем жилого помещения и коммунальные услуги, а в случае необходимости проведения текущего ремонта жилого помещения оплатить стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет.

2.2.11. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.12. Временное отсутствие, не более 2 месяцев, Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.2.13. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передачу жилого помещения в поднаем и аренду.

2.2.14. Наниматель не вправе проводить строительство временных и капитальных объектов, сооружений на земельном участке, без согласования с наймодателем.

2.2.15. Наниматель обязан в 2-недельный срок после заключения настоящего Договора заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и копии договоров представить в адрес Наймодателя путем направления на электронный адрес: **munhoz@mail.ru** или почтовый адрес: 249650, Калужская область, Брятинский район, с. Брятино, ул. Советская, д.20 (отдел муниципального хозяйства).

2.2.16. В случае смены места работы в течение 5 рабочих дней с момента расторжения трудового договора уведомить путем направления информационного письма на электронный адрес **munhoz@mail.ru** или почтовый адрес: 249650, Калужская область, Брятинский район, с. Брятино, ул. Советская, д.20 (отдел муниципального хозяйства) о новом месте работы и работодателе.

2.2.17. Вселиться в предоставленное жилое помещение в течение 2 месяцев со дня заключения настоящего договора.

2.2.18. Наниматель несет иные обязательства в соответствии с действующим законодательством.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения.

3.1.2. Вносить изменения в размер и порядок начисления платы за коммерческий наем жилого помещения в случае изменения базовой ставки и коэффициентов, применяемых при расчете платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Осуществлять осмотр жилого помещения в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также осмотра технического состояния жилого помещения и оборудования.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора, а так же отсутствия в жилом помещении Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем более 2 месяцев без уважительных причин.

3.1.5. Наймода́тель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймода́тель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

3.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.10 настоящего Договора.

3.2.3. Наймода́тель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение договора

4.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

4.2. Договор коммерческого найма может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время в период его действия.

4.3. Наниматель вправе расторгнуть договор коммерческого найма с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, письменно предупредив Наймода́теля за один месяц.

4.4. По требованию Наймода́теля договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;
- б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или членами его семьи, гражданами, постоянно с ним проживающими;
- в) систематическое (более двух раз) нарушение прав и законных интересов соседей;
- г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более 2 месяцев;
- д) отказа от подписания соглашения о внесении изменений в договор коммерческого найма при изменении платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги.

4.5. Договор коммерческого найма прекращается в связи:

- а) с утратой (разрушением) жилого помещения;
- б) с окончанием срока действия договора коммерческого найма;
- в) с утратой Нанимателем оснований для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, предусмотренных Положением "О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования", утвержденным Решением Совета депутатов МР «Барятинский район» от _____ № _____;

д) с расторжением договора коммерческого найма в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего договора коммерческого найма.

4.6. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма в связи с истечением срока его действия Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в трехдневный срок освободить данное жилое помещение и передать его Наймода́телю по акту приема-передачи жилого помещения. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане,

проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора коммерческого найма, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

4.7. Не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего договора предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо письменно предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнит этой обязанности, договор будет считаться продленным на тот же срок и на тех же условиях, если при этом сам наниматель не откажется от продления договора.

5. Внесение платы по договору

5.1. За пользование указанным в п. 1.1 Договора жилым помещением Наниматель перечисляет плату в сумме _____ рублей ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и ремонт жилого помещения, без размера выкупной цены. Данные платежи Наниматель уплачивает отдельно.

5.2. Реквизиты счета Управы МР "Барятинский район" для перечисления: _____

5.3. Размер платы по договору коммерческого найма определяется Наймодателем в соответствии с Порядком определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципального района "Барятинский район", утвержденным решением Совета депутатов муниципального района "Барятинский район" от _____ № _____, и может быть пересмотрен Наймодателем в течение действия настоящего Договора, но не более чем один раз в год.

5.4. Наймодатель обязан уведомить Нанимателя о принятии решения об изменении размера платы за наем жилого помещения не позднее чем через 30 календарных дней со дня принятия решения об изменении размера платы.

5.5. Уведомления об изменении платы вместе с расчетом платы за наем направляются Нанимателю и являются для него обязательными.

Наниматель обязан производить оплату по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с расчетом платы за наем.

6. Иные условия

6.1. Стороны прилагают усилия для разрешения возникших по настоящему Договору споров путем переговоров.

6.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке.

6.3. В случае несоблюдения нанимателем жилого помещения условий, предусмотренных пунктом 2.2.1 настоящего Договора, наниматель жилого помещения лишается права приобрести жилое помещение, указанное в пункте 2.1.6 настоящего Договора, в свою собственность по выкупной цене жилья.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

К договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Акт приема-передачи Помещения;

- Приложение № 2 - Расчет платы за наем.

Наймодатель:

Наниматель:

(подпись)

(подпись)

М.П.

Приложение 1
к договору найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования
№ ____ от _____ 20__ года

АКТ № _____
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: _____

Управа муниципального района «Барятинский район» в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и _____, паспорт: _____ выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрированная по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «Наниматель», составили настоящий акт о следующем: на основании договора коммерческого найма от _____ № _____ Наймодатель передал Нанимателю во временное пользование, а Наниматель принял жилой дом (жилое помещение) муниципального жилищного фонда коммерческого использования с кадастровым номером _____, находящееся в муниципальной собственности на основании записи в едином государственном реестре прав от _____, № _____, общей площадью _____ кв. метров, расположенное по адресу: _____ на земельном участке с кадастровым номером: _____ для временного проживания в нем.

Общее состояние дома: _____.

1. Фундамент: _____

2. Материал стен: _____

3. Материал кровли: _____

Водоснабжение - _____, водоотведение - _____,
канализация - _____, газоснабжение - _____, электроснабжение - _____.

Вид отопления - _____.

Горячее водоснабжение - _____.

2. На момент передачи жилого помещения показания индивидуальных приборов учета зафиксированы Сторонами в следующих значениях:

- ХВС
- Электроэнергия
- Газ

3. В помещении кухни установлены: _____ в исправном состоянии.

4. В санузле установлены: _____.

5. Ключи от жилого помещения в количестве _____ переданы Нанимателю.

6. Передаваемое жилое помещение отвечает требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и является пригодным для постоянного проживания.

Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации сданного в коммерческий наем жилого помещения.

Передал (Наймодатель)

Принял (Наниматель)

(должность, Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)

**Расчет платы за наем жилого помещения в муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования**

В соответствии с Решением Совета депутатов муниципального района
«Барятинский район» Калужской области от _____ № _____ на дату: "___" _____ 202__ г.

Группа капитальности здания (коэффициент качества)	Уровень благоустройства	Плата за наем 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб./кв. м
1	2	3
Стены кирпичные, каменные, панельные	Полностью благоустроенные	
	Частично благоустроенные	
	Неблагоустроенные	
Стены смешанного типа (деревянные и шлакоблочные, железобетонные, кирпичные, прочие)	Полностью благоустроенные	
	Частично благоустроенные	
	Неблагоустроенные	
Стены деревянные	Полностью благоустроенные	
	Частично благоустроенные	
	Неблагоустроенные	

Плата за месяц рассчитана на основании акта приема-передачи и технического состояния жилого помещения

___ (площадь) x ___ руб. кв. м = ___ руб.

Учтены:

Группа капитальности здания (коэффициент качества), тип стен _____

Уровень благоустройства (Полностью, Частично, неблагоустроенное): _____.

Передал (Наймодатель)

Принял (Наниматель)

(должность, Ф.И.О.)

(Ф.И.О.)



Приложение № 2
к решению Совета депутатов
муниципального района
«Брятинский район»
от 10.01.2014 г. № 217

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
(ПЛАТЫ
ЗА НАЕМ) ДЛЯ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
В МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ «БАРЯТИНСКИЙ РАЙОН»**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в муниципальном районе «Брятинский район» (далее - порядок) разработан в соответствии со статьями 154, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании методики расчета ставок платы за наем жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 668/пр от 27 сентября 2016 г.

1.2. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда подлежит зачислению в бюджет муниципального района «Брятинский район».

2. Расчет платы за наем

2.1. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

$$П_{нj} = Н_{б} \times К_{j} \times К_{с} \times П_{j},$$

где $П_{нj}$ - размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда;

$Н_{б}$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

$К_{j}$ - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

$К_{с}$ - коэффициент соответствия платы;

$П_{j}$ - общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда (кв. м).

2.2. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 2:

$$Н_{б} = СР_{с} \times 0,001,$$

где $Н_{б}$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

$СР_{с}$ - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Калужской области, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда.

2.3. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным

территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

Средневзвешенная цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья, по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) в Калужской области для квартир среднего и низкого качества, за 2023 год – 70 307 руб. кв. м.

$$70\,306,94 \times 0,001 = 70,307 \text{ руб./кв. м.}$$

Интегральное значение K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

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

где K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Значения показателей K_1, K_2, K_3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения.

Характеристика капитальности здания (коэффициент качества)	Значение коэффициента
Стены кирпичные, каменные, панельные	1,3
Стены смешанного типа (деревянные и шлакоблочные, железобетонные, кирпичные, прочие)	1
Стены деревянные	0,8

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения

Характеристика благоустройства жилого помещения	Значение коэффициента
Полностью благоустроенные (централизованное холодное водоснабжение, отопление, канализация, сетевой газ)	1,3
Частично благоустроенные (отсутствует какой-либо из видов благоустройства)	1
Неблагоустроенные (полное отсутствие видов благоустройства)	0,8

$K_3 = 1,0$ - коэффициент, характеризующий месторасположение дома, устанавливается единым для всех домов на территории муниципального района «Барятинский район».

2.4. $K_c = 0,1$ - коэффициент соответствия платы исходя из социально-экономических условий, устанавливается единым на территории муниципального района «Барятинский район».

2.5. Размер платы за наем жилых помещений по договорам коммерческого найма

жилых помещений в муниципальном жилищном фонде МР «Барятинский район».

Группа капитальности здания (коэффициент качества)	Уровень благоустройства	Плата за наем 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб./кв. м
1	2	3
Стены кирпичные, каменные, панельные	Полностью благоустроенные	8.44
	Частично благоустроенные	7.73
	Неблагоустроенные	7.03
Стены смешанного типа (деревянные и шлакоблочные, железобетонные, кирпичные, прочие)	Полностью благоустроенные	7.73
	Частично благоустроенные	7.03
	Неблагоустроенные	6.33
Стены деревянные	Полностью благоустроенные	7.03
	Частично благоустроенные	6.33
	Неблагоустроенные	5.62