



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МУРМАНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.07.2018

№ 2330

О жилищном фонде коммерческого использования

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования город Мурманск, руководствуясь решением Совета депутатов города Мурманска от 29.01.2015 № 8-100 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом города Мурманска и о признании утратившими силу отдельных решений Мурманского городского Совета и Совета депутатов города Мурманска», в целях формирования жилищного фонда коммерческого использования, увеличения доходной части бюджета муниципального образования город Мурманск, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить:

1.1 Перечень сведений для включения жилого помещения муниципального жилищного фонда города Мурманска в жилищный фонд коммерческого использования или исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.2 Форму представления структурного подразделения администрации города Мурманска, уполномоченного в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом для включения жилого помещения муниципального жилищного фонда города Мурманска в жилищный фонд коммерческого использования или исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

1.3 Методику установления размера платы за пользование жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска (плата за коммерческий наем) согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

1.4 Примерную форму договора коммерческого найма жилого помещения согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.

2. Установить категории граждан, которым предоставляются жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования, согласно приложению № 5 к настоящему постановлению.

3. Определить, что на момент вступления в силу настоящего постановления жилые помещения, переданные по договорам аренды юридическим лицам, физическим лицам, зарегистрированным в установленном порядке в качестве индивидуальных предпринимателей, гражданам по договорам коммерческого найма жилых помещений считать отнесенными к жилищному фонду коммерческого использования.

4. Отделу информационно-технического обеспечения и защиты информации администрации города Мурманска (Кузьмин А.Н.) разместить настоящее постановление с приложениями на официальном сайте администрации города Мурманска в сети Интернет.

5. Редакции газеты «Вечерний Мурманск» (Хабаров В.А.) опубликовать настоящее постановление с приложениями.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Мурманска Синякаева Р.Р.

**Глава администрации
города Мурманска**

А.И. Сысоев

Приложение № 1
к постановлению администрации
города Мурманска
от 30.07.2018 № 2330

Перечень сведений для включения жилого помещения муниципального жилищного фонда города Мурманска в жилищный фонд коммерческого использования или исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования

В представлении структурного подразделения администрации города Мурманска, уполномоченного в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом, для включения жилого помещения муниципального жилищного фонда города Мурманска в жилищный фонд коммерческого использования или исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования включаются следующие сведения о жилом помещении, подлежащим отнесению к жилищному фонду коммерческого использования или его исключению:

- 1.1. Информация о месте расположения жилого помещения.
 - 1.2. Сведения об общей и жилой площади жилого помещения.
 - 1.3. Информация о соответствии жилого помещения предъявляемым к нему санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания граждан независимо от его срока.
 - 1.4. Информация с приложением документов, подтверждающих, что жилое помещение свободно от прав иных лиц (справка формы № 9).
 - 1.5. Выписка из реестра объектов муниципальной собственности.
 - 1.6. Информация о том, что жилое помещение не отнесено к специализированному муниципальному жилищному фонду или жилищному фонду социального использования.
-

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Мурманска
от 30.07.2018 № 2330

На бланке структурного подразделения администрации города Мурманска, уполномоченного в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом		Главе администрации города Мурманска
---	--	--------------------------------------

Представление

В соответствии со статьёй 671 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 19, 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования город Мурманск, главой V Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, руководствуясь решением Совета депутатов города Мурманска от 29.01.2015 № 8-100 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом города Мурманска и о признании утратившими силу отдельных решений Мурманского городского Совета и Совета депутатов города Мурманска», в целях рационального использования жилых помещений муниципального жилищного фонда, увеличения доходной части бюджета муниципального образования город Мурманск, в связи с последующим предоставлением жилого помещения по договору коммерческого найма, прошу рассмотреть возможность отнесения (исключения) жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

1.1. Жилое помещение, состоящее из _____ комнат, общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м. расположено в многоквартирном доме _____ года постройки по адресу: _____ город Мурманск.

1.2. Жилое помещение соответствует статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (акт обследования жилого помещения прилагается).

1.3. Жилое помещение не отнесено к специализированному муниципальному жилищному фонду или жилищному фонду социального использования, не передано по договору социального найма или договору найма специализированного жилого помещения.

1.4. Жилое помещение свободно от прав иных лиц (справка формы № 9).

Приложение на _____ листах.

Методика установления размера платы за пользование жилыми
помещениями жилищного фонда коммерческого использования
города Мурманска (плата за коммерческий наем)

1. Методика установления размера платы за пользование жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска (плата за коммерческий наем) для физических лиц разработана в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, решением Совета депутатов города Мурманска от 29.01.2015 № 8-100 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом города Мурманска и о признании утратившими силу отдельных решений Мурманского городского Совета и Совета депутатов города Мурманска».

2. Плата за пользование жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска (далее - жилые помещения коммерческого использования), рассчитанная по настоящей Методике, не включает:

- плату за оказание коммунальных услуг;
- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3. Величина месячной платы за пользование жилым помещением коммерческого использования (плата за коммерческий наем), определенная в соответствии с пунктом 4 настоящей Методики, подлежит ежегодной индексации на коэффициент инфляции и применяется для перерасчета платы за коммерческий наем жилых помещений коммерческого использования договорам, перезаключаемым в соответствии со статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок.

4. Размер платы за пользование жилым помещением коммерческого использования, установленный договором коммерческого найма жилого помещения, подлежит ежегодной индексации на коэффициент инфляции в размере, установленном постановлением администрации города Мурманска для расчета арендной платы за пользование объектами недвижимого имущества, находящимися в муниципальной собственности города Мурманска на очередной календарный год в случаях, если договор коммерческого найма

содержит возможность одностороннего изменения арендной платы и на дату начала применения указанного коэффициента прошло более полугода с момента, на который определялась стоимость права пользования 1 кв.м.

4. Величина месячной платы за пользование жилым помещением коммерческого использования определяется по следующей формуле:

$$P = S \times P_m, \text{ где :}$$

S - площадь жилого помещения коммерческого использования (в квадратных метрах). Определяется по данным технического паспорта или кадастрового паспорта. Площадь жилого помещения коммерческого использования, за пользование которым взимается плата, состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

P_m - величина месячной платы за пользование жилым помещением коммерческого использования за один квадратный метр, которая определяется в соответствии с результатами отчета независимой оценки рыночной стоимости права пользования 1 кв.м. найма жилого помещения коммерческого использования.

5. Оценка рыночной стоимости права пользования 1 кв.м. жилого помещения коммерческого использования проводится независимым оценщиком, привлекаемым в порядке, установленном Федеральным законом от 05.04.2013 № 44 –ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Договор
коммерческого найма жилого помещения

г. Мурманск " ____ " _____ 20_ г.

_____ (наименование структурного подразделения администрации города Мурманска, уполномоченного на заключение договора)

в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____,
именуемое в дальнейшем "Наймодатель", и гражданин(ка) _____

_____ (фамилия, имя, отчество)

паспорт _____ выдан _____,
именуемый в дальнейшем "Наниматель", совместно именуемые Стороны,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во временное владение и пользование жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска (далее - жилое помещение) для проживания.

Жилое помещение расположено по адресу: _____,
общей площадью _____ кв. м, включая жилую площадь _____ кв. м,
состоит из _____.
(количество комнат)

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение и характеристика жилого помещения излагаются в акте приема-передачи жилого помещения, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается с "___"
_____ 20__ года по "___" _____ 20__ года, с регистрацией по месту пребывания лиц, указанных в пункте 1.4 настоящего договора, на срок, указанный в договоре коммерческого найма жилого помещения

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются:

(указывается фамилия, имя, отчество гражданина, родственное отношение)

2. Права сторон

2.1. Наймодатель имеет право:

2.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного и в полном объеме перечисления платы за наем жилого помещения, платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.2. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время работников организаций, осуществляющих эксплуатацию многоквартирного жилого дома для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.1.3. Изменять в одностороннем порядке размер платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще одного раза в год.

2.1.4. Досрочно расторгнуть настоящий договор в предусмотренных настоящим договором случаях.

2.1.5. Выселить Нанимателя из занимаемого им жилого помещения в порядке и по основаниям, установленным настоящим договором.

2.2. Наниматель имеет право:

2.2.1. Вселять в занимаемое жилое помещение членов своей семьи. К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

2.2.2. Вселять в жилое помещение временных жильцов по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, и с предварительным уведомлением Наймодателя.

2.2.3. Сохранять право пользования жилым помещением при временном отсутствии. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение.

2.2.4. На преимущественное право заключения договора на новый срок по истечении срока его действия, при выполнении всех обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

2.2.5. Любой дееспособный член семьи Нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и Наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя.

3. Обязанности сторон

3.1. Наймодатель обязуется:

3.1.1. В срок до 10 дней после подписания договора предоставить Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение, указанное в пункте 1.1 договора, с подписанием акта приема-передачи жилого помещения.

3.1.2. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных настоящим договором.

3.1.3. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.4. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2. Наниматель обязуется:

3.2.1. Использовать жилое помещение для проживания в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома, в котором находится указанное в пункте 1.1 договора жилое помещение.

3.2.3. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

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

3.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

3.2.6. Обеспечивать доступ в заранее согласованное время в жилое помещение работников организаций, осуществляющих эксплуатацию многоквартирного жилого дома для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.2.7. Своевременно (ежемесячно) вносить предусмотренные настоящим договором платежи.

3.2.8. При обнаружении неисправностей жилого помещения и (или) инженерного, санитарно-технического оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению, а в случае необходимости сообщать о них в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию.

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

3.2.10. При освобождении жилого помещения сдать его в течение десяти дней со дня расторжения или прекращения настоящего договора Наймодателю в надлежащем состоянии, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.11. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Жилое помещение не подлежит приватизации, отчуждению, обмену, передаче третьим лицам по договору поднайма или иному договору.

4. Платежи и расчеты

4.1. За пользование указанным в пункте 1.1 настоящего договора жилым помещением Наниматель вносит Наймодателю плату за наем в размере, рассчитанной по Методике установления размера платы за пользование жилыми помещениями жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска. Плата вносится ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим по следующим банковским реквизитам:

4.2. Наниматель вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и размере, которые предусмотрены действующим законодательством.

4.3. Обязанность Нанимателя по внесению платы за наем, платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с даты заключения настоящего договора.

5. Изменение и расторжение договора

5.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время. Все изменения в настоящий договор вносятся в письменном виде.

5.2. Наниматель в любое время вправе расторгнуть настоящий договор, предупредив Наймодателя в письменной форме не менее чем за один месяц.

5.3. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя:

- если жилое помещение используется не по назначению;
- если Наниматель и (или) граждане, постоянно проживающие с ним, бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение;
- если Нанимателем и (или) гражданами, постоянно проживающими с ним, систематически нарушаются права и интересы соседей, несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;
- если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с ним, не внесли платежи, указанные в настоящем договоре, более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- если Наниматель и (или) граждане, постоянно проживающие с ним, произвели самовольную перепланировку и (или) переустройство жилого помещения;
- если Наниматель и граждане, постоянно проживающие с ним, систематически нарушают иные обязательства по договору;
- если Наниматель допустил проживание в жилом помещении других совершеннолетних граждан без согласования с Наймодателем;
- в иных случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Мурманской области и муниципальными нормативными правовыми актами города Мурманска.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае несвоевременного возврата Нанимателем жилого помещения Наймодатель требует от него внесения платы за пользование жилым помещением за все время просрочки, а также выплаты неустойки в размере 1 % от месячного размера платы за наем, установленной настоящим договором, за каждый день просрочки.

6.2. При нарушении Нанимателем и (или) кем-либо из граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, условий договора и (или) правил пользования жилым помещением, указанные лица в установленном законом порядке обязаны возместить Наймодателю и иным лицам, чьи права и законные интересы были нарушены, возникшие при этом убытки.

6.3. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

7. Заключительные положения

7.1. По вопросам, которые не урегулированы настоящим договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

7.2. Не позднее чем за три месяца до истечения срока настоящего договора Наймодатель предлагает Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупреждает Нанимателя об отказе от продления договора в связи с возникновением необходимости использовать помещение для муниципальных нужд. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

7.3. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.5. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

7.6. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

Наймодатель:

М.П.

Наниматель:

Приложение
к договору коммерческого найма
жилого помещения

Акт

приема - передачи жилого помещения

г. Мурманска

_____ 20_____

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Наймодателя в лице

(должность, фамилия, имя, отчество)

и Наниматель в лице _____,

(фамилия, имя, отчество)

руководствуясь пунктом 1.2. договора коммерческого найма жилого помещения, составили настоящий акт о том, что жилое помещение, состоящее из _____ квартиры, общей площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., расположенной по адресу:

а также санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем на момент подписания акта, находится в исправном состоянии.

Жилое помещение пригодно для проживания.

Показания счетчиков:

Электричество – _____

Вода холодная – _____

Вода горячая – _____

Паспорта на индивидуальные приборы учета переданы при подписании акта приема-передачи жилого помещения.

Представитель Наймодателя

Наниматель

_____/ФИО/

_____/ФИО/

Приложение № 5
к постановлению администрации
города Мурманска
от 30.07.2018 № 2330

Категории граждан, которым предоставляются жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма

Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска по договору коммерческого найма предоставляется следующим категориям граждан:

1.1. Гражданам Российской Федерации, имеющим регистрацию по месту жительства в городе Мурманске:

- а) инвалидам, а также семьям, имеющим детей-инвалидов;
- б) ветеранам боевых действий, отнесенным к таковым статьей 3 Федерального закона от 12.01.1995 N 5-ФЗ "О ветеранах";
- в) ветеранам военной службы, отнесенным к таковым статьей 5 Федерального закона от 12.01.1995 N 5-ФЗ "О ветеранах";
- г) работникам федеральных, областных, муниципальных предприятий и учреждений;
- д) молодым семьям (один или оба супруга не старше 35 лет), имеющим двух и более детей;
- е) неполным семьям, имеющим одного и более детей;
- ж) семьям, которые имеют одного и более детей и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма;
- з) сотрудникам, должностным лицам правоохранительных органов, органов прокуратуры, Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации, направленным для прохождения службы на территории города Мурманска.
- и) гражданам, имеющим ходатайство о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска от организаций или индивидуальных предпринимателей, с которыми указанные граждане состоят в трудовых отношениях не менее одного года на дату подачи заявления о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска;
- к) гражданам, поставленным на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

1.2. Гражданам Российской Федерации, не имеющим регистрацию по месту жительства в городе Мурманске:

- а) работникам федеральных, областных, муниципальных предприятий и учреждений;

б) сотрудникам, должностным лицам правоохранительных органов, органов прокуратуры, Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации, направленным для прохождения службы на территории города Мурманска;

в) гражданам, имеющим ходатайство о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска от организаций или индивидуальных предпринимателей, с которыми указанные граждане состоят в трудовых отношениях не менее одного года на дату подачи заявления о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Мурманска.
