



Анадырский муниципальный район

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
АНАДЫРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

РЕШЕНИЕ

(XX сессии IV созыва)

от 14.10.2024

№ 194

О жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2, статьями 19, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Совет депутатов Анадырского муниципального района

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района, согласно Приложению №1 к настоящему решению.

2. Утвердить Методику установления размера платы за владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района, согласно Приложению № 2 к настоящему решению.

3. Администрации Анадырского муниципального района в трехмесячный срок с даты вступления в силу настоящего решения:

3.1. определить уполномоченное структурное подразделение Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации Анадырского муниципального района по работе с муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Анадырского муниципального района;

3.2. привести в соответствие с настоящим решением правовые акты Администрации Анадырского муниципального района.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

5. Опубликовать настоящее решение в газете «Крайний Север» и разместить на официальном сайте Администрации Анадырского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Анадырского
муниципального района

С.Л. Савченко

Председатель
Совета депутатов

Ю.А. Лапочкин

**Положение
о жилых помещениях муниципального жилищного фонда
коммерческого использования Анадырского муниципального района**

1. Общие положения

1.1. Положение о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района (далее - Положение) разработано в соответствии с 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», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

1.2. Положение определяет порядок включения (перевода) жилых помещений, находящихся в собственности Анадырского муниципального района, в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования Анадырского муниципального района, порядок исключения жилых помещений, находящихся в собственности Анадырского муниципального района, из муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района, порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района (далее - жилые помещения муниципального коммерческого использования) физическим лицам по договорам коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, ответственность за нарушение условий предоставления жилых помещений муниципального коммерческого использования и порядка пользования жилыми помещениями муниципального коммерческого использования, порядок прекращения и расторжения договоров в отношении жилых помещений муниципального коммерческого использования, порядок учета и контроль за использованием жилых помещений муниципального коммерческого использования, предоставленных по договорам коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

а) договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – договор муниципального коммерческого найма) – соглашение, по которому наймодатель передает нанимателю жилое помещение муниципального коммерческого использования за договорную плату во временное владение и пользование, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением для проживания и своевременно выполнять договорные обязательства;

б) наймодатель – исполнительно-распорядительный орган Анадырского муниципального района (Администрация Анадырского муниципального района), в имущественном ведении которого находятся жилые помещения муниципального коммерческого использования Анадырского муниципального района (далее – Администрация).

в) наниматель жилого помещения коммерческого использования – гражданин, не обеспеченный жилым помещением, не имеющий жилых помещений на праве собственности либо в пользовании по договору социального найма, найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, специализированного найма, коммерческого использования на территории Анадырского муниципального района и городского округа Анадырь;

г) Управление финансов, экономики и имущественных отношений Администрации Анадырского муниципального района (далее – Управление финансов, экономики и имущественных отношений Администрации) – структурное подразделение Администрации, уполномоченное на осуществление административной работы с муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Анадырского муниципального района.

1.4. Предоставление жилых помещений по договору муниципального коммерческого найма не связано с очередностью предоставления физическим лицам жилых помещений на основании договоров социального найма.

1.5. Жилая площадь по договору муниципального коммерческого найма предоставляется вне зависимости от нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной в городских и сельских поселениях Анадырского муниципального района.

1.6. В жилищный фонд муниципального коммерческого использования, из которого предоставляются жилые помещения по договору муниципального коммерческого найма, могут входить жилые дома, квартиры в многоквартирном доме, комнаты в коммунальной квартире, комнаты в общежитии.

1.7. Жилые помещения муниципального коммерческого использования не подлежат обмену, отчуждению и не могут быть использованы в качестве нежилых помещений.

1.8. До принятия Администрацией решения о предоставлении жилого помещения муниципального коммерческого использования по договору муниципального коммерческого найма физическое лицо вправе произвести осмотр жилого помещения муниципального коммерческого использования и отозвать заявление.

2. Порядок включения (перевода) жилого помещения в жилищный фонд муниципального коммерческого использования и исключения жилого помещения из жилищного фонда муниципального коммерческого использования. Особенности предоставления жилых помещений муниципального коммерческого использования по договору муниципального коммерческого найма

2.1. В жилищный фонд муниципального коммерческого использования включаются (переводятся) жилые помещения, пригодные для проживания и отвечающие требованиям к жилым помещениям, установленные действующим законодательством.

2.2. Включение (перевод) жилых помещений в жилищный фонд муниципального коммерческого использования не допускается, если такие жилые помещения находятся в ином муниципальном жилищном фонде и на фактический момент включения (перевода) таких жилых помещений в жилищный фонд муниципального коммерческого использования предоставлены физическим лицам по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, договору безвозмездного пользования, иным гражданско-правовым или жилищным договорам либо находятся в залоге.

2.3. Включение (перевод) жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда в жилищный фонд муниципального коммерческого использования осуществляется после расторжения гражданско-правовых и жилищных договоров о найме таких жилых помещений, а также после исключения таких жилых помещений из жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда. Включение (перевод) жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда в жилищный фонд муниципального коммерческого использования осуществляется постановлением Администрации.

2.4. Инициатором включения (перевода) жилого помещения в жилищный фонд муниципального коммерческого использования либо об исключении жилого помещения из жилищного фонда муниципального коммерческого использования выступает Управление финансов, экономики и имущественных отношений Администрации либо иное заинтересованное лицо при обязательном уведомлении о таком намерении Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации.

2.5. Управление финансов, экономики и имущественных отношений Администрации подает предложение о включении жилого помещения в жилищный фонд муниципального коммерческого использования либо об исключении жилого помещения из жилищного фонда муниципального коммерческого использования в виде служебной записки на имя Главы Администрации Анадырского муниципального района. Служебная записка должна содержать указание на цель дальнейшего использования включаемого (переводимого) либо исключаемого из жилищного фонда муниципального коммерческого использования жилого помещения.

2.6. Основанием для заключения с гражданином договора муниципального коммерческого найма является принятие Администрацией решения о предоставлении жилого помещения муниципального коммерческого использования.

2.7. Порядок подготовки и принятия решений о предоставлении жилых помещений муниципального коммерческого использования определяется административным регламентом, утверждаемым постановлением Администрации.

2.8. Заключение договора муниципального коммерческого найма является основанием для вселения в жилое помещение муниципального коммерческого использования.

2.9. Размер, сроки и порядок оплаты за жилое помещение муниципального коммерческого использования, предоставленное по договору муниципального коммерческого найма, регулируются соответствующим договором муниципального коммерческого найма.

2.10. Типовые договоры муниципального коммерческого найма утверждаются постановлением Администрации.

2.11. Договор муниципального коммерческого найма может быть расторгнут в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством, настоящим Положением и условиями соответствующего договора муниципального коммерческого найма.

2.12. Плата за пользование жилым помещением муниципального коммерческого использования регулируется Методикой установления размера платы за владение и пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района.

2.13. Начисление, учет и контроль за правильностью исчисления, своевременностью и полнотой осуществления платежей за муниципальный коммерческий наем жилых помещений муниципального коммерческого использования по ним осуществляется Управлением финансов, экономики и имущественных отношений Администрации.

2.14. Срок, на который заключается договор муниципального коммерческого найма, определяется Администрацией и не может превышать 5 лет.

2.15. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение муниципального коммерческого использования, возникающее на основании договора муниципального коммерческого найма, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.16. Фактическая передача нанимателю жилого помещения муниципального коммерческого использования, предоставленного по договору муниципального коммерческого найма, осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования.

3. Оплата жилых помещений муниципального коммерческого использования, предоставляемых по договорам муниципального коммерческого найма

3.1. Наниматель жилого помещения муниципального коммерческого использования обязан самостоятельно вносить:

а) плату за владение и пользование жилым помещением муниципального коммерческого использования (далее - плата за муниципальный коммерческий наем);

б) плату за содержание и ремонт жилого помещения муниципального коммерческого использования;

в) плату за коммунальные услуги.

3.2. Стоимость коммунальных услуг и плата за содержание жилого помещения муниципального коммерческого использования в состав платы за муниципальный коммерческий наем не включается.

3.3. Плата за муниципальный коммерческий наем производится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим.

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения муниципального коммерческого использования, а также платы за коммунальные услуги, сроки и

порядок ее перечисления управляющим организациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Плата за муниципальный коммерческий наем вносится нанимателем со дня подписания сторонами акта приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования независимо от факта владения и пользования жилым помещением муниципального коммерческого использования, если иное не предусмотрено настоящим подпунктом.

Наниматель жилого помещения муниципального коммерческого использования и члены его семьи несут обязанность по содержанию жилого помещения муниципального коммерческого использования и оплате коммунальных услуг включительно до дня передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования по акту приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования.

3.6. Переплата за муниципальный коммерческий наем не возвращается, а засчитывается в счет будущих периодов проживания в жилом помещении муниципального коммерческого использования.

3.7. При прекращении договора муниципального коммерческого найма возврат переплаты за муниципальный коммерческий наем осуществляется лицу, которое вносило плату за муниципальный коммерческий наем, на основании заявления, поданного в Управление финансов, экономики и имущественных отношений Администрации в течении 30 календарных дней по реквизитам, указанным заявителем.

3.8. Контроль за полнотой и своевременностью поступления платы за муниципальный коммерческий наем и надлежащим исполнением нанимателем договора муниципального коммерческого найма осуществляется Управлением финансов, экономики и имущественных отношений Администрации.

4. Владение и пользование жилыми помещениями муниципального коммерческого использования

4.1. Право владения и пользования жилым помещением муниципального коммерческого использования по договору муниципального коммерческого найма имеют наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем.

4.2. При владении и пользовании жилым помещением муниципального коммерческого использования наниматель имеет право вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение муниципального коммерческого использования других граждан, в качестве постоянно проживающих с нанимателем. Согласие наймодателем может быть дано при условии соответствия вселяемых лиц требованию, установленному подпунктом «в» пункта 1.3 настоящего Положения. Вселение граждан в жилое помещение муниципального коммерческого использования оформляется дополнительным соглашением к договору муниципального коммерческого найма.

4.3. При владении и пользовании жилым помещением муниципального коммерческого использования наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение муниципального коммерческого использования только для проживания;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения муниципального коммерческого использования;

в) поддерживать жилое помещение муниципального коммерческого использования в надлежащем состоянии;

г) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения муниципального коммерческого использования без согласия наймодателя;

д) своевременно вносить плату за муниципальный коммерческий наем, плату за содержание и ремонт жилого помещения муниципального коммерческого использования, плату за коммунальные услуги;

е) производить текущий ремонт жилого помещения муниципального коммерческого использования, если иное не установлено договором муниципального коммерческого найма.

4.4. В случае, если наниматель (в том числе гражданин (граждане), постоянно проживающий (проживающие) с нанимателем) после заключения договора муниципального коммерческого найма перестал соответствовать требованиям, установленным подпунктом «в» пункта 1.3 настоящего Положения, он обязан в течение 5 рабочих дней с даты наступления такого события уведомить об этом наймодателя.

Наниматель обязан возвратить жилое помещение муниципального коммерческого использования по акту приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования в течение одного месяца с момента наступления обстоятельств, указанных в абзаце первом пункта 4.4 настоящего Положения. При этом договор муниципального коммерческого найма подлежит расторжению.

Если обстоятельства, указанные в абзаце первом пункта 4.4 настоящего Положения, наступили только в отношении гражданина (граждан), постоянно проживающего (проживающих) с нанимателем, указанные лица подлежат выселению из жилого помещения муниципального коммерческого использования. В отношении таких лиц договор муниципального коммерческого найма подлежит расторжению.

4.5. По истечении срока действия договора муниципального коммерческого найма наниматель имеет преимущественное право на заключение (продлонгацию) договора муниципального коммерческого найма на новый срок.

4.6. В срок не позднее, чем за три месяца до окончания действия договора муниципального коммерческого найма, наймодатель в письменном виде направляет нанимателю предложение о заключении (продлонгации) договора муниципального коммерческого найма на новый срок либо уведомляет нанимателя об отказе в продлении договора муниципального коммерческого найма.

5. Ответственность нанимателей по договору муниципального коммерческого найма

Нарушение условий предоставления жилых помещений муниципального коммерческого использования и порядка владения и пользования жилыми помещениями муниципального коммерческого использования влечет ответственность в соответствии с законодательством и положениями договора муниципального коммерческого найма.

6. Прекращение и расторжение договора муниципального коммерческого найма, порядок передачи наймодателю жилого помещения муниципального коммерческого использования

6.1. Договор муниципального коммерческого найма прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

6.2. Договор муниципального коммерческого найма может быть изменен или расторгнут в любое время по соглашению сторон.

6.3. Приобретение нанимателем во владение и (или) в пользование жилого помещения (квартиры, комнаты в общежитии, жилого дома) либо наличие у нанимателя права собственности на жилое помещение, расположенное на территории Анадырского муниципального района и (или) городского округа Анадырь, является основанием для расторжения с нанимателем договора муниципального коммерческого найма.

Приобретение гражданином, постоянно проживающим с нанимателем, во владение и (или) в пользование жилого помещения (квартиры, комнаты в общежитии, жилого дома) либо наличие у гражданина, постоянно проживающего с нанимателем, права собственности на жилое помещение, расположенное на территории Анадырского муниципального района и (или) городского округа Анадырь, является основанием для расторжения с гражданином, постоянно проживающим с нанимателем, договора муниципального коммерческого найма путем исключения гражданина, постоянно проживающего с нанимателем, из договора муниципального коммерческого найма.

6.4. Договор муниципального коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случае:

а) использования нанимателем либо гражданином (гражданами), постоянно проживающим (проживающими) с нанимателем, жилого помещения муниципального коммерческого использования не по назначению;

б) разрушения или повреждения нанимателем либо гражданином (гражданами), постоянно проживающим (проживающими) с нанимателем жилого помещения муниципального коммерческого использования;

в) систематического нарушения прав и законных интересов соседей нанимателем либо гражданином (гражданами), постоянно проживающим (проживающими) с нанимателем;

г) невнесения нанимателем платежей, указанных в пункте 3.1 настоящего Положения, в течение более шести месяцев подряд, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

д) нарушения существенных условий договора муниципального коммерческого найма.

Отказ нанимателя расторгнуть договор муниципального коммерческого найма, а также отсутствие ответа нанимателя на предложение наймодателя о расторжении договора муниципального коммерческого найма в срок, указанный в предложении о расторжении договора муниципального коммерческого найма, являются основаниями для обращения наймодателя в судебный орган в целях понуждения нанимателя расторгнуть договор муниципального коммерческого найма.

6.5. Договор муниципального коммерческого найма может быть признан расторгнутым в одностороннем порядке в следующих случаях:

а) смерть нанимателя (статья 418 Гражданского кодекса Российской Федерации). В указанном случае решение о признании договора муниципального коммерческого найма расторгнутым в одностороннем порядке принимается постановлением Администрации.

б) при повторном нарушении условий внесения платы за муниципальный коммерческий наем, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего Положения.

6.6. При расторжении (прекращении действия) договора муниципального коммерческого найма лица, выселяющиеся из жилого помещения муниципального коммерческого использования, обязаны сняться с регистрационного учета по адресу жилого помещения муниципального коммерческого использования и освободить занимаемое жилое помещение муниципального коммерческого использования в течение 10 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования.

Передача жилого помещения муниципального коммерческого использования производится после осмотра представителями Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации жилого помещения муниципального коммерческого использования, а также санитарно-технического оборудования, находящегося в жилом помещении муниципального коммерческого использования, с составлением акта приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования.

6.7. Наниматель обязан сдать (передать) занимаемое им и гражданином (гражданами), постоянно проживающим (проживающими) с нанимателем, жилое помещение муниципального коммерческого использования в надлежащем состоянии.

Сдаваемое (передаваемое) жилое помещение муниципального коммерческого использования должно быть пригодным для проживания. Санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилом помещении муниципального коммерческого использования, должно быть в исправном состоянии.

6.8. По результатам осмотра жилого помещения муниципального коммерческого использования и санитарно-технического оборудования, находящегося в нем, Управлением финансов, экономики и имущественных отношений Администрации составляется акт приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования.

6.9. В акте приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования должны быть указаны: дата составления, сведения о пригодности жилого помещения муниципального коммерческого использования для проживания, сведения об исправности жилого помещения муниципального коммерческого использования, а также санитарно-технического и иного оборудования, показания приборов учета энергетических ресурсов, сведения о проведении текущего ремонта жилого помещения муниципального коммерческого использования).

6.10. В целях проверки технического состояния передаваемого нанимателем жилого помещения муниципального коммерческого использования и работоспособности санитарно-технического оборудования, Управление финансов,

экономики и имущественных отношений Администрации вправе привлекать к осмотру жилого помещения муниципального коммерческого использования муниципального жилищного инспектора Управления промышленной и сельскохозяйственной политики Администрации Анадырского муниципального района, представителей управляющих организаций, представителей иных заинтересованных лиц и организаций.

6.11. Наниматель обязан передать представителю Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации ключи от жилого помещения муниципального коммерческого использования не позднее дня подписания акта приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования. Передача нанимателем ключей отражается в акте приема-передачи жилого помещения муниципального коммерческого использования.

6.12. В случае выявления недостатков при осмотре жилого помещения муниципального коммерческого использования и санитарно-технического оборудования, Управлением финансов, экономики и имущественных отношений Администрации составляется акт с перечнем выявленных недостатков и предложениями по их устранению (далее – акт о выявленных недостатках жилого помещения муниципального коммерческого использования).

6.13. Акт о выявленных недостатках жилого помещения муниципального коммерческого использования направляется либо вручается нанимателю в срок, не превышающий пять рабочих дней со дня проведения осмотра жилого помещения муниципального коммерческого использования. Несоответствия, приведенные в акте о выявленных недостатках жилого помещения муниципального коммерческого использования, подлежат устранению нанимателем в течение 15 дней со дня получения акта о выявленных недостатках жилого помещения муниципального коммерческого использования.

После устранения несоответствий, указанных в акте о выявленных недостатках жилого помещения муниципального коммерческого использования, представителями Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации производится повторный осмотр жилого помещения муниципального коммерческого использования и санитарно-технического оборудования, находящегося в нем. Дата и время повторного осмотра заранее согласовывается сторонами.

6.14. Повторная передача и осмотр жилого помещения муниципального коммерческого использования и санитарно-технического оборудования, находящегося в нем, проводится в порядке, предусмотренном пунктами 6.6-6.13 настоящего Положения.

7. Порядок учета и контроль за использованием жилых помещений муниципального коммерческого использования, предоставленных по договорам муниципального коммерческого найма

7.1. В целях обеспечения единого учета и формирования фонда жилых помещений муниципального коммерческого использования, предоставляемых по договорам муниципального коммерческого найма, Управление финансов, эконо-

мики и имущественных отношений Администрации:

а) ведет реестр и осуществляет учет жилых помещений муниципального коммерческого использования;

б) ведет учет лиц, которым жилые помещения муниципального коммерческого использования были предоставлены по договорам муниципального коммерческого найма;

в) осуществляет текущий контроль сохранности и целевого использования жилых помещений муниципального коммерческого использования;

г) осуществляет начисления за муниципальный коммерческий наем жилого помещения муниципального коммерческого использования;

д) осуществляет контроль своевременности и полноты внесения платы за муниципальный коммерческий наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения муниципального коммерческого использования, платы за коммунальные услуги.

7.2. Текущий контроль сохранности и целевого использования жилых помещений муниципального коммерческого использования проводится путем выборочных внеплановых контрольных выездных мероприятий. О проведении внеплановых контрольных выездных мероприятий наниматели жилых помещений муниципального коммерческого использования предварительно не уведомляются.

7.3. При внеплановом контрольном выездном мероприятии в случае выявления нарушений Управлением финансов, экономики и имущественных отношений Администрации составляется акт (далее – акт внепланового осмотра). В акте внепланового осмотра должен быть указан перечень присутствующих лиц, адрес проверяемого жилого помещения муниципального коммерческого использования, фамилия, имя, отчество нанимателя, реквизиты договора муниципального коммерческого найма, дата проверки, перечень выявленных недостатков и сроки их устранения.

7.4. Акт внепланового осмотра подписывается всеми присутствующими заинтересованными лицами (уполномоченный орган, приглашенные, наниматель) и может быть составлен либо на месте (рукописным способом), либо в течение трех рабочих дней с даты проведения обследования.

7.5. Один экземпляр акта внепланового осмотра вручается нанимателю под роспись либо направляется в течение недели со дня его составления почтовым отправлением.

7.6. В случае отказа нанимателя от проставления отметки о получении, подписания либо получения акта внепланового осмотра, об этом на экземпляре Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации делается отметка, акт внепланового осмотра подписывается в одностороннем порядке.

7.7. Наниматель может указать свои замечания в акте внепланового осмотра при его составлении на месте либо предоставить их в Администрацию в письменном виде не позднее месяца с даты проведения обследования.

7.8. Повторный внеплановый выездной контроль проводится по истечении сроков для устранения недостатков, указанных в акте контрольного мероприятия.

7.9. При выявлении повторных нарушений либо иных нарушений договор муниципального коммерческого найма подлежит расторжению.

**Методика
установления размера платы за владение и пользование жилыми помеще-
ниями муниципального жилищного фонда коммерческого использования
Анадырского муниципального района**

1. Методика установления размера платы за владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района (далее – Методика) разработана в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Плата за владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района (далее – жилые помещения муниципального коммерческого использования), рассчитанная по настоящей Методике, не включает:

- а) плату за оказание коммунальных услуг;
- б) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3. Величина месячной платы за владение и пользование жилым помещением муниципального коммерческого использования определяется по следующей формуле:

$$П = S * П_{м}, \text{ где:}$$

S - площадь жилого помещения муниципального коммерческого использования (в квадратных метрах). Определяется по данным технического паспорта или кадастрового паспорта. Площадь жилого помещения муниципального коммерческого использования, за владение и 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 муниципального коммерческого использования, за исключением балконов, лоджий;

$П_{м}$ - величина месячной платы за владение и пользование жилым помещением муниципального коммерческого использования за один квадратный метр, которая определяется в соответствии с результатами отчета независимой оценки стоимости муниципального коммерческого найма жилого помещения муниципального коммерческого использования.

4. Величина месячной платы за владение и пользование жилым помещением муниципального коммерческого использования (плата за муниципальный коммерческий наём), определенная в соответствии с пунктом 3 настоящей Методики, подлежит ежегодной индексации на коэффициент инфляции и применяется для

перерасчета платы за муниципальный коммерческий наем жилых помещений коммерческого использования по действующим договорам муниципального коммерческого найма или договорам муниципального коммерческого найма, перезаключаемым в соответствии со статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок.

5. Коэффициент инфляции принимается равным максимальному прогнозируемому уровню инфляции, предусмотренному в федеральном законе о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год и плановый период.

6. Уведомление об изменении размера платы за владение и пользование жилыми помещениями муниципального коммерческого использования с соответствующим расчетом направляется нанимателю любым способом: почтовым отправлением, по электронной почте или нарочно под роспись. Способ направления уведомления оговаривается в договоре муниципального коммерческого найма.

Индексация платы за жилое помещение муниципального коммерческого использования наймодателем производится в одностороннем порядке, подписание дополнительного соглашения к договору муниципального коммерческого найма не требуется, если иное не предусмотрено договором.