



АДМИНИСТРАЦИЯ
АНАДЫРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 декабря 2024г.

г. Анадырь

№ 903

**Об утверждении типовой формы договора
коммерческого найма жилого помещения муниципального
жилищного фонда коммерческого использования
Анадырского муниципального района**

В соответствии с пунктом 2.10 Положения о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района, утвержденного решением Совета депутатов Анадырского муниципального района от 14 октября 2024 года № 194 «О жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района», Администрация Анадырского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить типовую форму договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Крайний Север» и разместить на официальном сайте Администрации Анадырского муниципального района.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации – начальника Управления финансов, экономики и имущественных отношений Администрации Анадырского муниципального района Хамченко Н.А.

И.о. Главы Администрации

В.В. Бочкарев

Приложение
к постановлению Администрации
Анадырского муниципального района
от 27 декабря 2024г. № 903

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА № _____
коммерческого найма жилого помещения муниципального
жилищного фонда коммерческого использования
Анадырского муниципального района

г. Анадырь
г.

«___» _____ 20__

Администрация Анадырского муниципального района, в лице Главы Администрации _____, действующего на основании Устава Анадырского муниципального района, именуемая в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражданин (ка)

_____ (фамилия, имя, отчество)

именуемый (ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании постановления Администрации Анадырского муниципального района « _____ » № _____ от «___» _____ 20__ г., заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и лицу (ам), вселяющемуся (мся) с Нанимателем, за плату во временное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в жилищном фонде коммерческого использования Анадырского муниципального района, общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____, улица _____, дом _____, квартира _____ для проживания в нем.

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие лица:

- 1) _____;
(фамилия, имя, отчество лица, вселяющегося с Нанимателем)
- 2) _____;
(фамилия, имя, отчество лица, вселяющегося с Нанимателем)
- 3) _____.
(фамилия, имя, отчество лица, вселяющегося с Нанимателем)

1.3. Договор действует с «___» _____ 20__ года по «___» _____ 20__ года.

1.4. Плата за жилое помещение, занимаемое по Договору, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением муниципального коммерческого использования (далее – плата за коммерческий наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- 3) плату за коммунальные услуги.

1.5. Размер платы за коммерческий наем жилого помещения составляет _____ (_____) рублей в месяц. Расчет размера платы за коммерческий наем рассчитан в соответствии с Методикой установления размера платы за владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района, утвержденной решением Совета депутатов Анадырского муниципального района от 14.10.2024 № 194 «О жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района» (далее – Методика).

1.6. Плата за коммерческий наем вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим. Датой внесения платы за коммерческий наем считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Нанимателя.

Плата за коммерческий наем вносится на расчетный счет Наймодателя по следующим банковским реквизитам:

Наименование получателя: УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВ, ЭКОНОМИКИ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ АНАДЫРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, л/с 04883001050

Банковский счет: 40102810745370000064

Казначейский счет: 03100643000000018800

БИК: 017719101

ИНН: 8709012547

КПП: 870101001

ОКТМО: 77603000

Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ АНАДЫРЬ БАНКА РОССИИ//УФК ПО ЧУКОТСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ, г. Анадырь.

1.7. Наниматель самостоятельно вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги управляющим и (или) обслуживающим организациям в установленном порядке и в сроки, установленные жилищным законодательством Российской Федерации.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также сроки и порядок ее перечисления управляющим и (или) обслуживающим организациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Обязанность Нанимателя по внесению платы за коммерческий наем за его содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возникает с даты заключения Договора.

1.9. Плата за коммерческий наем вносится Нанимателем независимо от фактического использования жилого помещения.

1.10. Плата за коммерческий наем, определенная в соответствии с пунктом 4 Методики, подлежит ежегодной индексации на коэффициент инфляции. Перерасчет платы за жилое помещение производится не чаще 1 раза в год.

1.11. Уведомление об изменении размера платы за пользование жилым помещением Наймодатель направляет Нанимателю по адресу электронной почты _____, а также заказным письмом на адрес жилого помещения, предоставленного по Договору Наймодателю.

2. Права Сторон

2.1. Наниматель вправе:

- 1) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
- 2) расторгнуть в любое время Договор в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;
- 3) с согласия Наймодателя производить неотделимые улучшения занимаемого жилого помещения. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Нанимателем, возмещению со стороны Наймодателя не подлежит;
- 4) иметь преимущественное право на возобновление Договора на новый срок по истечении его срока действия в случае надлежащего исполнения обязанностей по Договору;
- 5) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения за счет собственных средств;
- 6) вселять по взаимному письменному согласию с Наймодателем, а также согласию с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, при условии, что вселяемые лица не обеспечены жилым помещением на территории Анадырского муниципального района и/или городского округа Анадырь, не имеют жилых помещений на праве собственности либо во владении и (или) в пользовании по договору социального найма, найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, специализированного найма, коммерческого использования.

2.2. Гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, по настоящему Договору предоставляются права, предусмотренные подпунктами 1, 2, 5 пункта 2.1 раздела 2 Договора.

2.3. Наймодатель вправе:

- 1) осуществлять контроль своевременности внесения Нанимателем платы за коммерческий наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;
- 2) требовать обеспечения допуска Нанимателем в жилое помещение в согласованное Сторонами время представителей Наймодателя, управляющей организации, аварийной службы, органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования,

находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ;

3) требовать обеспечения допуска Нанимателем в жилое помещение в согласованное Сторонами время представителей Наймодателя, управляющей организации, аварийной службы, органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля для ликвидации аварий и проведения контрольных мероприятий.

3. Обязанности Сторон

3.1. Наниматель обязан:

1) принять от Наймодателя по акту приема-передачи в срок, не превышающий 5 календарных дней со дня подписания Договора, пригодное для проживания жилое помещение;

2) соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 мая 2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

3) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением – только для личного проживания;

4) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю и (или) в соответствующую аварийную службу;

5) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

6) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, включаются следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, замена напольного покрытия либо покраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного и сантехнического оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения);

7) не производить переустройство и (или) перепланировку, реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя;

8) оплачивать ежемесячно не позднее 10-го числа текущего месяца плату за коммерческий наем жилого помещения в установленном размере путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные в пункте 1.6 раздела 1 Договора;

9) самостоятельно и своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги;

10) при расторжении (прекращении) Договора освободить жилое

помещение (в том числе сняться с регистрационного учета по адресу жилого помещения) в течение 10 календарных дней со дня утраты права владения и пользования жилым помещением по Договору и сдать жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, по акту приема-передачи Наймодателю в исправном состоянии;

11) обеспечить допуск в жилое помещение в заранее согласованное Сторонами время представителей Наймодателя, управляющей организации, аварийной службы, органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ;

12) обеспечить допуск в жилое помещение в заранее согласованное Сторонами время представителей Наймодателя, управляющей организации, аварийной службы, органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля для ликвидации аварий и проведения контрольных мероприятий;

13) информировать Наймодателя об изменении условий, дающих основания для владения и пользования жилым помещением по Договору, не позднее 5 рабочих дней со дня такого изменения;

14) в случае если Наниматель перестал соответствовать условиям подпункта «в» пункта 1.3 Положения о жилых помещениях муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района, утвержденного решением Совета депутатов Анадырского муниципального района от 14.10.2024 № 194 (далее – Положение), – в течение 5 рабочих дней с даты наступления такого события уведомить об этом Наймодателя;

15) в случае если Наниматель перестал соответствовать условиям подпункта «в» пункта 1.3 Положения – в течение одного месяца с даты наступления такого события вернуть по акту приема-передачи жилое помещение Наймодателю;

16) передать представителю Наймодателя ключи от жилого помещения не позднее дня подписания акта приема-передачи жилого помещения;

17) передать Наймодателю жилое помещение в надлежащем состоянии Нанимателю, с учетом нормального износа, а также все произведенные перестройки и переделки, улучшения, составляющие принадлежность жилого помещения и неотделимые без вреда для его конструкции и интерьера.

3.2. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, по Договору должны исполнять обязанности, предусмотренные подпунктами 2-7, 10-14 пункта 3.1 раздела 2 Договора.

3.3. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю по акту приема-передачи в течение 5 дней со дня подписания Договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя после

расторжения Договора;

3) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится переданное по Договору жилое помещение;

4) принимать участие в своевременной подготовке жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

5) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

б) зарегистрировать Договор в установленном законодательством порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Магаданской области и Чукотскому автономному округу.

4. Порядок изменения, расторжения и прекращения Договора

4.1. Договор может быть изменен, расторгнут или прекращен по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

4.2. По требованию Наймодателя Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке:

1) при использовании жилого помещения (в целом или его части) не по назначению;

2) при разрушении или повреждении жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей;

4) при невнесении Нанимателем платы за коммерческий наем и (или) платы за содержание и ремонт жилого помещения, и (или) платы за коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

5) при произведении самовольной перепланировки и (или) переустройства жилого помещения;

б) при нарушении существенных условий Договора.

4.3. Договор может быть прекращен Наймодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

1) смерть Нанимателя;

2) при повторном нарушении условий внесения платы за коммерческий наем, предусмотренный пунктом 1.6 раздела 1 Договора.

Решение об одностороннем прекращении Договора в случае смерти Нанимателя принимается Наймодателем.

5. Ответственность Сторон

5.1. Нарушение условий предоставления жилых помещений коммерческого найма и порядка пользования ими влечет ответственность в соответствии с законодательством и положениями Договора.

5.2. При ненадлежащем исполнении Нанимателем обязанности,

установленной подпунктом 8 пункта 3.1 раздела 3 Договора (невнесение Нанимателем ежемесячной платы за коммерческий наем, нарушение Нанимателем срока внесения ежемесячной платы за коммерческий наем), Наниматель уплачивает штраф в размере 5000 (пять тысяч) рублей.

Уплата штрафа, предусмотренного абзацем первым настоящего пункта Договора, производится за каждый выявленный факт ненадлежащего исполнения обязанности, установленной подпунктом 8 пункта 3.1 раздела 3 Договора.

5.3. За нарушение обязательства, установленного подпунктом 15 пункта 3.1 раздела 3 Договора, Наниматель обязан уплатить неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день ненадлежаще исполненного обязательства, установленного подпунктом 15 пункта 3.1 раздела 3 Договора.

Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за нарушение обязательства, установленного подпунктом 15 пункта 3.1 раздела 3 Договора обязаны уплатить неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день ненадлежаще исполненного обязательства, установленного подпунктом 15 пункта 3.1 раздела 3 Договора.

5.4. За нарушение обязательства, установленного подпунктом 10 пункта 3.1 раздела 3 Договора, Наниматель обязан уплатить неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день ненадлежаще исполненного обязательства, установленного подпунктом 10 пункта 3.1 раздела 3 Договора.

Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за нарушение обязательства, установленного подпунктом 10 пункта 3.1 раздела 3 Договора обязаны уплатить неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день ненадлежаще исполненного обязательства, предусмотренного подпунктом 10 пункта 3.1 раздела 3 Договора.

5.5. За нарушение обязательства, установленного подпунктом 16 пункта 3.1 раздела 3 Договора, с Нанимателя взимается неустойка в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день ненадлежаще исполненного обязательства, установленного подпунктом 16 пункта 3.1 раздела 3 Договора.

6. Прочие условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. В случае недостижения согласия споры между Сторонами разрешаются в судебном порядке в судах Чукотского автономного округа.

6.2. Правоотношения между Сторонами, неговоренные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Договор вступает в силу с даты подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.4. Договор составлен в трех экземплярах по одному экземпляру для каждой Стороны. Один экземпляр Договора в целях исполнения подпункта 6 пункта 3.3 раздела 3 Договора направляется в Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Магаданской области и Чукотскому автономному округу.

6.5. Акт приема-передачи жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района (приложение 1 к Договору) и расчет платы по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района (приложение 2 к Договору) являются неотъемлемой частью Договора.

6.6. Договор прочитан Нанимателем в полном объеме. С условиями Договора Наниматель ознакомлен и безоговорочно согласен в полном объеме.

7. Адреса и реквизиты Сторон

Наймодалель

Администрация Анадырского
муниципального района

Юридический адрес: 689000,

Чукотский автономный округ, г.

Анадырь, ул. Южная, д. 15

ИНН: 8709012547

КПП: 870101001

Получатель: УФК по Чукотскому
автономному округу (УФЭиИО

Администрации Анадырского района,
л/с 04883001050)

Наименование банка: ОТДЕЛЕНИЕ

АНАДЫРЬ БАНКА РОССИИ//УФК

ПО ЧУКОТСКОМУ

АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ

г. Анадырь

БИК: 017719101

Корр. счёт: 03100643000000018800

Банковский

счёт: 40102810745370000064

КБК доходов: 80311109045050000120

ОКТМО: 77603000

Тел/факс +7 (427-22) 6-49-01, 6-49-53

E-mail: anareg@chukotnet.ru

Глава Администрации

(подпись)

(ФИО)

М.П.

Наниматель

(Фамилия, имя, отчество, число,
месяц, год рождения)

Серия и номер паспорта:

Орган выдачи паспорта и дата выдачи:

ИНН: _____

Место постоянной регистрации:

Наименование банка:

Корр. счёт: _____

Номер счета: _____

Тел: _____

E-mail: _____

(подпись)

(ФИО)

Приложение 1

к договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района

№ _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

**жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда коммерческого использования
Анадырского муниципального района**

г. Анадырь

« ____ » _____ 20 ____ г.

Администрация Анадырского муниципального района, в лице Главы Администрации _____, действующего на основании Устава Анадырского муниципального района, именуемая в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражданин (-ка), _____

(фамилия, имя, отчество)

число, месяц, год рождения; серия и номер паспорта; орган, выдавший паспорт; дата выдачи паспорта;
место регистрации

именуемый (-ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что Наймодатель сдал, а Наниматель принял жилое помещение общей площадью ____ кв. м, по адресу: _____

На момент подписания настоящего акта жилое помещение находится в пригодном для постоянного проживания состоянии, с исправным санитарно-техническим и иным оборудованием, находящемся в нем на момент подписания акта.

Настоящий акт передачи жилого помещения составлен и подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Показания счетчиков: электроэнергия _____, ХВС _____, ГВС _____.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

М.П.

Приложение 2

к договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района
№ ___ от «___» _____ 20___ г.

РАСЧЕТ ПЛАТЫ
по договору коммерческого найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда коммерческого использования
Анадырского муниципального района

Расчет платы по договору за коммерческий найм жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района, расположенного по адресу: _____, ул. _____, д. ___, кв. _____, общей площадью ___ кв.м.

В соответствии с отчетом № _____ от _____ об определении рыночной стоимости ставки платы за коммерческий найм жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района 1 (одного) квадратного метра недвижимого имущества, расположенного по адресу:

_____, ул. _____, д. ___, кв. _____, общей площадью ___ кв. м, составляет _____ руб./мес.

№ п/п	Период		Количество дней	Размер начислений (руб.)
	месяц	год		
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
Итого:				

Размер платы по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Анадырского муниципального района № _____ от _____ 20___ года за период действия с _____ по _____ составляет _____ рублей ___ копеек.