

Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 2 июля 2009 года № 17/14

О создании жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Уфа Республики Башкортостан и порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 19, 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Совет городского округа город Уфа Республики Башкортостан **р е ш и л** :

1. Создать жилищный фонд коммерческого использования городского округа город Уфа Республики Башкортостан.
2. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Уфа Республики Башкортостан (приложение № 1).
3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Вечерняя Уфа» и вступает в силу по истечении одного месяца со дня опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан по городскому хозяйству, застройке, земельным и имущественным отношениям (Носков А.В.).

Заместитель председателя Совета
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан С. Куватов

Приложение № 1
к решению Совета городского округа
город Уфа Республики Башкортостан
от 2 июля 2009 года № 17/14

ПОЛОЖЕНИЕ

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД УФА**

РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Настоящее Положение устанавливает порядок принятия Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан решений (постановлений) о передаче жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования городского округа город

Уфа Республики Башкортостан (далее - Жилые помещения) по договору коммерческого найма.

1. Общие положения

1.1. Лицами, имеющими право на получение жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Уфа Республики Башкортостан, являются работники муниципальных унитарных ремонтно-эксплуатационных предприятий и юридических лиц, осуществляющих управление, техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее - организации), а также иные физические лица, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Предоставление жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Уфа Республики Башкортостан не лишает граждан права на получение жилых помещений по договорам социального найма в порядке, установленном действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

1.2. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее - жилые помещения) передаются для заселения работникам организаций по договорам коммерческого найма, которые в связи с характером трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него, а также иным физическим лицам, на определенный срок.

1.3. На граждан, занимающих жилые помещения по договору коммерческого найма, право на получение компенсаций (субсидий) по оплате жилого помещения не распространяется.

1.4. Перечень профессий (специальностей) работников муниципальных унитарных ремонтно-эксплуатационных предприятий и юридических лиц, осуществляющих управление, техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда городского округа город Уфа Республики Башкортостан, граждан, которым предоставляются жилые помещения муниципального фонда коммерческого найма, устанавливается постановлением главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

1.5. В состав жилых помещений, подлежащих передаче по договору коммерческого найма, могут быть включены квартиры, жилые дома, часть квартиры (отдельные комнаты) или жилого дома:

- предназначенные для указанных целей во вновь вводимых в эксплуатацию домах, построенных (реконструированных) за счет средств бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан, а также переданные городскому округу город Уфа Республики Башкортостан в муниципальную собственность от застройщиков, в счет отчислений;

- исключенные в установленном порядке из состава служебных жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

- иные жилые помещения, предназначенные и (или) пригодные для указанных целей.

1.6. Отдел учета и распределения жилья Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан:

1.6.1. ведет учет жилых помещений, подлежащих передаче по договору коммерческого найма;

1.6.2. определяет количество жилых помещений коммерческого использования, предоставляемых по договорам коммерческого найма;

1.6.3. устанавливает очередность предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, исходя из даты подачи в Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан заявления о предоставлении такого помещения.

1.7. Жилые помещения передаются гражданам по договорам коммерческого найма в соответствии с типовыми договорами коммерческого найма, являющимися приложениями к настоящему Положению.

Договор коммерческого найма может содержать иные условия, помимо тех, которые указаны в типовом договоре.

1.8. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет. Договор коммерческого найма может быть заключен на новый срок при условии использования предоставленного в аренду жилого помещения исключительно по назначению.

1.9. При расторжении договора коммерческого найма жилого помещения в случаях, предусмотренных законом или договором, граждане подлежат выселению из занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения без предоставления иного жилого помещения.

2. Порядок передачи жилых помещений по договору коммерческого найма

2.1. Договор найма заключается с гражданином, который состоит в трудовых отношениях с организацией и занимает должность (работает по профессии), предусмотренную в перечне специальностей (профессий), утвержденном постановлением главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, а также с иными физическими лицами, состоящими на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

2.2. Физические лица, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, направляют письменное обращение в Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с приложением следующих документов:

2.2.1. копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность;

2.2.2. справка о регистрации по месту жительства;

2.2.3. копия ордера (договора аренды, свидетельства о собственности) на занимаемое жилое помещение на момент подачи заявления (при наличии);

- 2.2.4. копии свидетельств о браке, рождении детей;
- 2.2.5. сведения о жилищных условиях членов семьи;
- 2.2.6. сведения о наличии (отсутствии) объектов жилищного фонда в собственности;
- 2.2.7. иные документы, необходимые для оформления договорных отношений.

2.3. Работники муниципальных унитарных ремонтно-эксплуатационных предприятий и юридических лиц, осуществляющих управление, техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда городского округа город Уфа Республики Башкортостан в целях получения жилых помещений по договору коммерческого использования представляют в организацию, с которой состоит в трудовых отношениях, письменное обращение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма на определенный срок (далее - договор найма) с приложением следующих документов:

- 2.3.1. копия паспорта или иного документа, удостоверяющего личность;
- 2.3.2. справка о регистрации по месту жительства;
- 2.3.3. копия ордера (договора аренды, свидетельства о собственности) на занимаемое жилое помещение;
- 2.3.4. копии свидетельств о браке, рождении детей;
- 2.3.5. сведения о жилищных условиях членов семьи;
- 2.3.6. сведения о наличии (отсутствии) объектов жилищного фонда в собственности;
- 2.3.7. копия трудовой книжки работника, заверенная организацией;
- 2.3.8. копия трудового договора с работником, заверенная организацией;
- 2.3.9. иные документы, необходимые для оформления договорных отношений.

2.4. Организация в течение десяти дней осуществляет проверку представленных работником документов и при наличии оснований, предусмотренных настоящим Положением, обращается в Администрацию городского округа город Уфа Республики Башкортостан с заявлением (ходатайством) о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с приложением документов, указанных пункте 2.3 настоящего Положения.

2.5. Отдел учета и распределения жилья Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан на основании обращения организации или физических лиц:

- 2.5.1. осуществляет проверку представленных документов;
- 2.5.2. производит подбор жилого помещения;
- 2.5.3. готовит проект постановления главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан о передаче жилого помещения гражданину по договору коммерческого найма.

2.6. Постановление главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан является основанием для заключения договора коммерческого найма.

2.7. Комитет по управлению муниципальной собственностью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в течение пяти дней со дня принятия постановления главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан заключает договор коммерческого найма жилого помещения с гражданином.

2.8. Плата за найм жилого помещения (кроме коммунальных услуг) осуществляется в размере 41,5 руб. в месяц за один квадратный метр предоставляемого жилого помещения для работников муниципальных унитарных ремонтно-эксплуатационных предприятий и юридических лиц, осуществляющих управление, техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Для иных физических лиц плата за найм жилого помещения коммерческого найма (кроме коммунальных услуг) определяется исходя из рыночной стоимости. Рыночная стоимость определяется по заказу Комитета по управлению муниципальной стоимостью Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

Коммунальные услуги вышеуказанными лицами вносятся в соответствии с утвержденными ежегодными тарифами, устанавливаемыми нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и городского округа город Уфа Республики Башкортостан согласно договорам, заключенным с соответствующими службами и организациями города.

2.9. Жилые помещения, переданные на основании договора коммерческого найма, не подлежат приватизации, обмену, бронированию, сдаче по договору поднайма или иному договору, разделу, а также иным действиям, которые могут повлечь за собой изменение статуса и отчуждения данного жилого помещения.

2.10. В случае расторжения трудового договора с гражданином, договор коммерческого найма жилья подлежит расторжению, а гражданин – выселению без предоставления другого жилого помещения.

Приложение № 1
к Положению о порядке предоставления
жилых помещений жилищного фонда
коммерческого использования
городского округа город Уфа Республики Башкортостан

ТИПОВОЙ ДОГОВОР №
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(заключаемый с работниками муниципальных унитарных ремонтно-
эксплуатационных предприятий и юридических лиц, осуществляющих управление,
техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда городского округа город Уфа
Республики Башкортостан)
[\(скачать файл .doc, 55 кб\)](#)

Приложение № 2
к Положению о порядке предоставления
жилых помещений жилищного фонда
коммерческого использования
городского округа город Уфа Республики Башкортостан

ТИПОВОЙ ДОГОВОР №
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(заключаемый с иными физическими лицами)

Приложение № 2 к Положению
о порядке предоставления жилых
помещений жилищного фонда
коммерческого использования
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № _____
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(заключаемый с иными физическими лицами)

г. Уфа

«_____» _____ года

Комитет по управлению муниципальной собственностью
Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в
лице _____

_____, действующего на
основании _____, именуемый в дальнейшем
«НАЙМОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и
_____, действующего на основании
_____, именуемое в дальнейшем «НАНИМАТЕЛЬ», с другой
стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. На основании постановления главы Администрации городского
округа город Уфа Республики Башкортостан от «_____» _____
года № _____ НАЙМОДАТЕЛЬ передает, а НАНИМАТЕЛЬ
принимает в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение,
находящееся в собственности НАЙМОДАТЕЛЯ, расположенное по адресу:

Город Уфа,

_____ район городского округа город Уфа
Республики Башкортостан, дом № _____, корп. _____,

квартира № _____ или комната № _____ по улице _____, состоящее из _____ комнат, общ. пл. _____ кв. м, жил. пл. _____ кв. м, для использования в целях проживания НАНИМАТЕЛЯ и членов его семьи.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на _____ лет с _____ г. по _____ г.

1.3. В соответствии с настоящим Договором помимо Нанимателя в помещении будут постоянно проживать следующие граждане:

1.4. Граждане, постоянно проживающие совместно с НАНИМАТЕЛЕМ, имеют равные права по пользованию помещением. Отношения между НАНИМАТЕЛЕМ и такими гражданами определяются законом.

Ответственность перед НАЙМОДАТЕЛЕМ за действия граждан, постоянно проживающих с НАНИМАТЕЛЕМ, в случае нарушения ими условий настоящего договора найма, несет НАНИМАТЕЛЬ.

1.5. НАНИМАТЕЛЬ жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, указанным в ст. 290 ГК РФ.

II. Обязанности сторон

2.1. НАЙМОДАТЕЛЬ обязан:

2.1.1. Предоставить НАНИМАТЕЛЮ жилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, в технически исправном состоянии.

2.1.2. Обеспечить свободный доступ НАНИМАТЕЛЮ в жилое помещение.

2.2. НАНИМАТЕЛЬ обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение только для проживания.

2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем состоянии.

2.2.3. Не осуществлять переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения без согласия НАЙМОДАТЕЛЯ.

2.2.4. Заключение договора на обслуживание с организацией, осуществляющей управление жилищным фондом.

2.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения. Обеспечивать НАЙМОДАТЕЛЮ и организациям, осуществляющим управление, ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.6. В случае освобождения НАНИМАТЕЛЕМ жилого помещения до истечения срока договора или в связи с окончанием срока договора, он обязан оплатить НАЙМОДАТЕЛЮ стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее. НАНИМАТЕЛЬ обязан сдать жилое помещение в технически исправном состоянии.

2.2.7. Обеспечить своевременное поступление в установленном порядке платы за пользование жилым помещением.

2.2.8. Обеспечить своевременное поступление в установленном порядке платежей за коммунальные и прочие услуги, а также платежей в счет долевого участия в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

2.2.9. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении передать НАЙМОДАТЕЛЮ помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

Произведенные НАНИМАТЕЛЕМ улучшения не подлежат возмещению НАЙМОДАТЕЛЕМ.

2.2.10. НАНИМАТЕЛЬ несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

III. Оплата и расчеты по договору

3.1. НАНИМАТЕЛЬ обеспечивает ежемесячное поступление в установленном порядке оплаты за указанное в п. 1.1 настоящего Договора жилое помещение согласно приложенному расчету.

3.2. Размер оплаты за жилое помещение определяется в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

IV. Ответственность сторон

4.1. При отсутствии поступления оплаты в установленные Договором сроки НАНИМАТЕЛЬ уплачивает пени в размере 0,01% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Начисление неустойки, пеней, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.3. При нарушении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовых земельных участков НАНИМАТЕЛЬ обязан возместить НАЙМОДАТЕЛЮ, либо, с его согласия, организации, осуществляющей управление жилищным фондом, возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

V. Порядок расторжения договора

5.1. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по требованию НАЙМОДАТЕЛЯ без предоставления НАНИМАТЕЛЮ другого жилого помещения в следующих случаях:

5.2.1. при использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п. 1.1 настоящего Договора;

5.2.2. если НАНИМАТЕЛЬ умышленно разрушает или по неосторожности портит жилое помещение;

5.2.3. если НАНИМАТЕЛЬ не внес в полном объеме платежи, указанные в разделе III настоящего договора, в течение шести месяцев;

5.2.4. если НАНИМАТЕЛЬ систематически нарушает обязательства по Договору;

5.2.5. в случае заключения НАНИМАТЕЛЕМ договора социального найма иного жилого помещения.

5.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут по требованию НАНИМАТЕЛЯ, если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для использования по назначению, но не по вине НАНИМАТЕЛЯ.

При этом НАЙМОДАТЕЛЬ обязан в течение трех месяцев заключить с НАНИМАТЕЛЕМ договор коммерческого найма на иное жилое помещение (при наличии оснований для предоставления жилого помещения из фонда коммерческого использования), либо по желанию НАНИМАТЕЛЯ расторгнуть настоящий Договор.

5.4. НАЙМОДАТЕЛЬ обязан письменно не позднее чем за один месяц уведомить НАЙМОДАТЕЛЯ о предстоящем освобождении нанимаемого жилого помещения, как в связи с окончанием срока Договора, так и при его досрочном расторжении.

VI. Особые условия

6.1. НАНИМАТЕЛЬ в полном объеме несет бремя содержания используемого имущества.

6.2. В случае если жилое помещение по вине НАНИМАТЕЛЯ оказалось непригодным для использования по назначению, НАНИМАТЕЛЬ обязан в полном объеме возместить НАЙМОДАТЕЛЮ средства, необходимые для восстановления установленных санитарных и технических качеств жилого помещения, либо в самостоятельном порядке осуществить ремонтно-восстановительные работы.

VII. Прочие условия

7.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Все разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения Договора, решаются путем переговоров, либо рассматриваются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, один из которых хранится у НАНИМАТЕЛЯ, один – у НАЙМОДАТЕЛЯ, один - в отделе учета и распределения жилья Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

VIII. Юридические адреса сторон

НАЙМОДАТЕЛЬ

НАНИМАТЕЛЬ