



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ЗАКРЫТОЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ  
ОБРАЗОВАНИЕ г. СЕВЕРОМОРСК  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЗАТО г. СЕВЕРОМОРСК

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17.02.2021 г.

№ 225

**О внесении изменений в постановление администрации ЗАТО г.Североморск от 20.07.2016 № 931 «Об утверждении Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Заключение (изменение, расторжение) договоров социального найма жилых помещений, договоров найма специализированных жилых помещений, договоров коммерческого найма жилых помещений»**

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», постановлением администрации ЗАТО г.Североморск от 10.06.2013 № 578 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения административных регламентов муниципальных услуг и государственных услуг по переданным полномочиям, осуществляемых по обращениям заявителей», Решением Совета депутатов ЗАТО г.Североморск от 27.10.2020 № 18 «Об утверждении Положения о Комитете имущественных отношений администрации ЗАТО г.Североморск», постановления администрации ЗАТО г.Североморск от 03.11.2020 № 1750 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда муниципального образования ЗАТО г.Североморск для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда» в целях приведения правового акта ЗАТО г.Североморск в соответствие с действующим законодательством, администрация ЗАТО г.Североморск

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление администрации ЗАТО г.Североморск от 20.07.2016 № 931 «Об утверждении Административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Заключение (изменение, расторжение) договоров социального найма жилых помещений, договоров найма специализированных жилых помещений, договоров коммерческого найма жилых помещений» (далее - постановление) следующие изменения:

- приложение № 15 к Административному регламенту предоставления муниципальной услуги «Заключение (изменение, расторжение) договоров социального найма жилых помещений, договоров найма специализированных жилых помещений, договоров коммерческого найма жилых помещений» изложить в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Опубликовать постановление в газете «Североморские вести» и разместить в официальном сетевом издании «Электронный бюллетень органов местного самоуправления ЗАТО г.Североморск» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Глава ЗАТО г.Североморск**

**О.А. Прасов**

Приложение  
к постановлению администрации  
ЗАТО г.Североморск  
от 17.02.2021 № 225

«Приложение № 15  
к Административному регламенту  
предоставления муниципальной услуги  
«Заключение (изменение, расторжение)  
договоров социального найма жилых помещений,  
договоров найма специализированных жилых  
помещений, договоров коммерческого найма»,  
утвержденному постановлением администрации  
ЗАТО г.Североморск от 20.07.2016 № 931

## ДОГОВОР коммерческого найма жилого помещения № \_\_\_\_\_

ЗАТО г.Североморск

дата

Комитет имущественных отношений администрации ЗАТО г.Североморск, в лице Председателя Комитета \_\_\_\_\_, действующего от имени собственника жилого помещения муниципального образования ЗАТО г.Североморск на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО г.Североморск от 27.10.2020 № 18, именуемый в дальнейшем Наймода́тель, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Нанима́тель, с другой стороны, на основании постановления администрации ЗАТО г.Североморск № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. «О предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма», заключили настоящий договор о нижеследующем.

### 1. Предмет Договора

1.1. Наймода́тель предоставляет Нанима́телю и членам его семьи за плату во владение и пользование (коммерческий наем) для проживания изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности и расположенное по адресу: Мурманская область, г.(п.г.т., н.п.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_.

1.2. Указанное жилое помещение имеет следующие характеристики: общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м., количество комнат – \_\_\_\_\_.

1.3. Совместно с Нанима́телем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи: \_\_\_\_\_

1.4. Лица, указанные в п.1.3 настоящего Договора, имеют равные права по пользованию жилым помещением. Нанима́тель несет ответственность перед Наймода́телем за нарушения условий Договора.

### 2. Права и обязанности Сторон

2.1. Нанима́тель обязан:

а) принять от Наймода́теля по Акту приема-передачи жилого помещения (приложение к Договору) в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение;

б) своевременно и в полном объеме вносить плату за пользование жилым помещением (плату за наем) в порядке, установленном настоящим Договором;

в) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за коммунальные услуги, плату за содержание жилого помещения по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам. Плата за коммунальные услуги, плата за содержание жилого помещения в плату за пользование

жилым помещением (плату за наем) не входит;

2

г) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

д) надлежащим образом относиться к установленному в жилом помещении оборудованию, использовать его соответственно назначению и техническим особенностям;

е) обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности жилого помещения и установленного в нем оборудования;

ж) содержать жилое помещение в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт жилого помещения и установленного в нем сантехнического и иного оборудования. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения);

з) возмещать ущерб, причиненный жилому помещению и установленному в нем оборудованию по вине проживающих в нем граждан;

и) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения;

к) не позднее дня истечения срока действия настоящего Договора освободить и передать жилое помещение Наймодателю по Акту приема-передачи жилого помещения, в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги (при наличии);

л) соблюдать права и законные интересы соседей;

м) в 10-дневный срок со дня подписания договора оформить лицевые счета в ресурсоснабжающих организациях;

н) по истечении срока действия Договора или при досрочном его расторжении, вывезти принадлежащее ему имущество. Все имущество, оставленное Нанимателем в жилом помещении, после освобождения жилого помещения в установленном порядке, считается брошенным Нанимателем, если он заблаговременно письменно не сообщил Наймодателю о наличии собственного интереса в данном имуществе. Наймодатель вправе, руководствуясь нормами действующего законодательства, распоряжаться имуществом, брошенным Нанимателем;

о) выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в жилом помещении оборудования, происшедшими в период действия настоящего Договора. В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее оборудование на аналогичное имущество, приемлемое для Наймодателя.

2.3. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю пригодное для проживания жилое помещение в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего Договора. Передача жилого помещения осуществляется по Акту приема-передачи жилого помещения, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение к Договору);

б) производить за свой счет капитальный ремонт жилого помещения;

в) не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании жилым помещением;

г) принять от Нанимателя жилое помещение по Акту приема-передачи жилого помещения в срок, не превышающий 10 дней после расторжения настоящего Договора;

3

д) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.4. Наниматель имеет право:

а) освободить и сдать по Акту приема-передачи жилого помещения Наймодателю жилое помещение с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив об этом Наймодателя не менее чем за один месяц до предполагаемой даты расторжения Договора;

б) с согласия Наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вселять других граждан в качестве проживающих с нанимателем, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

в) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

г) осуществлять другие права, предоставленные Нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Наймодатель имеет право:

а) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

б) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

2.6. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе обременять жилое помещение какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

### **3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем)**

3.1. Наниматель обязуется своевременно и в полном объеме вносить Наймодателю плату за пользование жилым помещением (плату за наем).

3.2. Размер платы за наем жилого помещения по договору коммерческого найма рассчитывается в соответствии с постановлением администрации ЗАТО г.Североморск от 03.11.2020 № 1750 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда муниципального образования ЗАТО г.Североморск для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда».

3.3. Размер платы за наем жилого помещения определяется на основе базового размера платы за наем жилого помещения за 1 кв.м общей площади жилого помещения с учетом коэффициентов, характеризующих качество, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома и коэффициента соответствия платы.

3.4. Оплата производится Нанимателем ежемесячно до 20 числа месяца, подлежащего оплате, путем перечисления суммы в безналичной форме на расчетный счет Наймодателя, указанный в получаемых платежных документах.

3.5. Оплата за наем жилого помещения по договору коммерческого найма не включает в себя плату за коммунальные услуги, плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также иные платежи, утвержденные общим собранием собственников многоквартирного дома, в котором располагается жилое помещение.

3.6. Наниматель самостоятельно помимо установленной платы за наем жилого

помещения, оплачивает своевременно и в полном объеме плату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством

4

Российской Федерации ценам и тарифам. Плату за коммунальные услуги и 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, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, Наниматель вносит лицам, осуществляющим соответствующие виды деятельности в соответствии с полученными платежными документами.

3.7. Ответственность за несвоевременное и (или) не полное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги Наниматель несет: в части платы за пользование жилым помещением (платы за наем) - перед Наймодателем, в части платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги - перед лицами, осуществляющими соответствующее виды деятельности, вне зависимости от наличия у Нанимателя с ними договорных отношений.

3.8. В случае временного отсутствия Нанимателя или совместно с ним проживающих граждан плата за наем изменению не подлежит.

3.9. В случае если наниматель по истечению срока действия договора не освободил жилое помещение и не сдал его Наймодателю по акту приема-передачи, обязанность по оплате за пользование жилым помещением (платы за наем) и коммунальных услуг сохраняется до момента передачи жилого помещения по акту приема-передачи Наймодателю либо исполнения судебного акта о признании Нанимателя утратившим право пользования жилым помещением.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении Договора и не были и не могли быть известны Нанимателю.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию жилым помещением и другим находящимся в нем имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении Договора.

4.3. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением имущества, расположенного в жилом помещении, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. В случае несвоевременного и (или) не в полном объеме внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) Наниматель уплачивает Наймодателю пеню в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей.

4.5. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

#### **5. Срок действия Договора.**

##### **Порядок изменения, расторжения и прекращения Договора**

5.1. Настоящий Договор заключен на период с \_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_ .  
Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

5.2. По истечении срока действия настоящего Договора Стороны вправе:

- прекратить свои договорные отношения;

- заключить новый договор коммерческого найма жилого помещения на тех же условиях на новый срок.

5.3. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймодателя за три месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

5

5.4. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- невнесения платы за жилое помещение за шесть месяцев, а при краткосрочном найме (договор найма, заключенный на срок до одного года) более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.5. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушений.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

5.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон в случаях:

- если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

## **6. Форс-мажор**

6.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясение, наводнение, пожар и другие стихийные бедствия, а также эпидемии, блокада, эмбарго, запретительные действия властей, гражданские волнения, забастовки, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

6.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее 10 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Не уведомление другой Стороны в установленный срок лишает Сторону возможности ссылаться на указанные обстоятельства.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

## **7. Разрешение споров**

7.1. Все возможные споры, вытекающие из данного Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спорные вопросы решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны

будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является акт приема-передачи жилого помещения (приложение к Договору), после его подписания Сторонами.

6

### 9. Реквизиты и подписи Сторон

**Наймодатель:**

Комитет имущественных  
отношений администрации  
ЗАТО г.Североморск

Наймодатель

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

М.П.

**Наниматель:**

\_\_\_\_\_ зарегистрирован: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_

СНИЛС \_\_\_\_\_

Наниматель

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.



Приложение  
к Договору коммерческого  
найма жилого помещения  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**АКТ  
приема-передачи жилого помещения**

ЗАТО г. Североморск \_\_\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Комитет имущественных отношений администрации ЗАТО г. Североморск (далее – Комитет), действующий от имени собственника жилого помещения муниципального образования ЗАТО г. Североморск на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Совета депутатов ЗАТО г. Североморск от 27.10.2020 № 18, в лице Председателя Комитета \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, а вместе при совместном упоминании Стороны, составили настоящий акт о том, что Наймодатель сдал, а Наниматель принял жилое помещение, расположенное по адресу: Мурманская область, г. (п.г.т., н.п.) \_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, предоставленное по договору коммерческого найма жилого помещения от \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_.

Характеристика объекта: количество комнат - \_\_\_\_\_, общей площадью - \_\_\_\_\_ кв.м.

Техническое состояние жилого помещения на \_\_\_\_\_ г. соответствует установленным техническим правилам и нормам, является благоустроенным применительно к условиям населенного пункта ЗАТО г. Североморск.

**Наймодатель:**

**Наниматель:**

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

М.П.

\_\_\_\_\_».