

**АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МИРНЫЙ**

164170, г. Мирный, ул. Ленина, д. 33, тел.5-04-09

**ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТАЯ СЕССИЯ  
(второго созыва)**

**РЕШЕНИЕ**

**(в редакции решения городского Совета депутатов Мирного  
от 15 сентября 2010 года № 162)**

от «16» февраля 2005 г.

**№ 375**

О порядке и условиях аренды жилых помещений,  
находящихся в муниципальной собственности  
муниципального образования Мирный

На основании Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Администрации Архангельской области от 3 ноября 1993 г. № 240 «О доле жилой площади, передаваемой в аренду», пунктом 7 статьи 22 Устава муниципального образования Мирный, в целях реализации конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, упорядочения системы управления и рационального использования жилых помещений, находящихся муниципальной собственности муниципального образования Мирный, муниципальное Собрание

**РЕШИЛО:**

1. Принять прилагаемое Положение «О порядке и условиях аренды жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Мирный».
2. Установить долю муниципального жилого фонда для передачи в аренду юридическим лицам в размере до 1-го % от общей жилой площади жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

МЭР МИРНОГО

В.Н. СОЛОДОВ

## П Р И Н Я Т О

Решением 59 сессии муниципального  
Собрания муниципального образования  
Мирный

№375 от «16» февраля 2005 г.

### **Положение**

#### **о порядке и условиях аренды жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный»**

1. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления юридическим лицам в аренду жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный», которые могут быть использованы только для проживания граждан.

2. Аренда жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями.

3. Основным документом, регулирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды, заключаемый в письменной форме (приложение № 1).

Арендодателем по договору аренды жилого помещения может быть Администрация Мирного, либо жилищно-эксплуатационная организация, за которой жилые помещения закреплены на праве хозяйственного ведения.

В случае если арендодателем по договору аренды жилого помещения выступает жилищно-эксплуатационная организация, то договор аренды подлежит обязательному согласованию с Администрацией Мирного.

Арендатором жилого помещения может быть любое юридическое лицо, созданное в соответствии с действующим законодательством и в установленном порядке прошедшее государственную регистрацию.

4. Объектом договора аренды жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, благоустроенное применительно к условиям г. Мирный и отвечающее санитарным и техническим нормам. В аренду может быть передан целиком дом либо его часть.

5. Жилое помещение, передаваемое по договору аренды, должно быть свободно от любых обязательств.

Фактическая передача жилого помещения по договору аренды осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

6. Сдача жилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него. Переход права собственности на сданное в аренду жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора.

7. Арендатор обязан сдать гражданам жилое помещение для проживания на условиях найма. Договор найма не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

При сдаче жилого помещения на условиях найма ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

8. В случае сдачи жилого помещения по договору найма за плату, превышающую арендную, арендодатель имеет право на часть доходов, получаемых арендатором от сдачи жилого помещения в найм, определяемых договором найма, или дополнительным соглашением сторон.

9. При ликвидации юридического лица, арендуемого жилого помещения, договор аренды и договор найма считаются прекращенным в соответствии со ст. 419 ГК РФ.

10. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в аренду, лежит на арендодателе в соответствии с действующим законодательством.

11. Объем жилой площади муниципального жилищного фонда, предоставляемой по договору аренды, ежегодно определяется жилищным отделом Администрации Мирного, исходя из установленной городским Советом депутатов Мирного доли, потребностей и конъюнктуры рынка жилья, и утверждается главой администрации Мирного.

12. Договор аренды заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 25 лет (предельный срок).

В случаях, если срок аренды в договоре не определен, и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного настоящим Положением, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный настоящим Положением предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

13. Если договор аренды заключен на срок более года, то он считается заключенным с момента его регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

14. Арендатор обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания граждан, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии собственными силами или путем заключения договоров с организациями, осуществляющими ремонт и эксплуатацию жилого дома. В случае аварий в арендуемых жилых помещениях немедленно сообщать о них в соответствующие службы и арендатору.

15. При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично, по договору найма, арендатор обязан согласовать договор с арендодателем.

16. Арендатор обязан в установленные договором аренды сроки вносить арендную плату, а также своевременно вносить платежи за коммунальные услуги.

17. Арендатор обязан принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории.

18. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении арендатор обязан передать арендодателю в течение месяца арендуемое помещение, оплатив при этом все необходимые расходы (арендная плата, коммунальные услуги и др.).

19. Арендодатель в месячный срок после подписания договора обязан предоставить жилое помещение арендатору, соответствующее условиям договора аренды и его назначению.

20. Арендодатель обязан содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит арендуемое жилое помещение, и обеспечивать арендатора необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами.

21. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт переданного в аренду жилого дома, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

22. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором или, если он вызван неотложной необходимостью, в разумные сроки, определяемые нормативными актами муниципального образования «Мирный».

Арендодатель обязан уведомить Арендатора о предстоящем капитальном ремонте за 2 месяца.

23. Размер арендной платы определяется согласно Методике расчета арендной платы за жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, и предоставляемые по договорам аренды юридическими лицами (приложение № 2). Арендная плата за арендуемые жилые помещения устанавливается по каждому арендуемому жилому помещению в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

24. Если иное не предусмотрено договором аренды, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

25. Арендные платежи вносятся арендатором независимо от факта пользования арендованным жилым помещением.

26. Арендная плата перечисляется в доход местного бюджета Мирного, плата за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилищного фонда перечисляются в установленном порядке на расчетный счет жилищно-эксплуатационной организации.

27. Расторжение и изменение условий договора аренды допускается по соглашению сторон.

28. Договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке по требованию арендатора, а также по требованию любой из сторон в порядке, установленном действующим законодательством..

29. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в случае ликвидации юридического лица.

30. Действие договора прекращается истечением срока, на который заключен договор аренды.

Приложение № 1 к Положению о порядке и условиях аренды жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Мирный

### Примерный договор аренды жилого помещения

г. Мирный

« » \_\_\_\_\_ 200 \_\_ г.

Администрация Мирного, в лице мэра Мирного \_\_\_\_\_ действующего на основании Устава Мирного и Положения об Администрации Мирного (Директор, наименование предприятия, **Ф.И.О.**) действующий на основании Устава предприятия)1, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и полное наименование юридического лица) в лице \_\_\_\_\_'(Ф.И.О., занимаемая должность) действующего на основании \_\_\_\_\_ и именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

#### I. Предмет договора

1.1. На основании \_\_\_\_\_ (постановление мэра Мирного)

Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в срочное возмездное владение и (или) пользование дом, квартиру (квартиры) - далее жилое помещение (жилые помещения), относящееся (относящиеся) к муниципальной собственности муниципального образования Мирный ,

*1 Указывается, в случае заключения договора аренды жилищно-эксплуатационной организацией*

расположенное (расположенные) по адресу: г. Мирный Архангельская область дом №  
квартира(ы) № \_\_\_\_\_  
по улице \_\_\_\_\_ .

Для использования в целях проживания: \_\_\_\_\_

**(ф.и.о. гражданина, с которым будет заключаться договор найма арендуемого жилого помещения)**

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение и характеристики жилого помещения указаны в Акте передачи жилого помещения, который является неотъемлемым приложением договора.

1.3. Срок аренды жилого помещения устанавливается: на \_\_\_\_\_ лет, с  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 г. до « \_\_\_\_\_ » 200 г.

## II. Обязанности

сторон 2.1.

### Арендодатель обязан:

2.1.1. В пятидневный срок после подписания договора предоставить Арендатору жилое помещение, указанное в п.1.1 настоящего договора.

2.1.2. В установленные сроки производить капитальный ремонт жилого дома и уведомлять Арендатора не позднее чем за два месяца о предстоящем ремонте.

2.1.3. Содержать места общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит арендуемое жилое помещение, и обеспечивать Арендатора необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

2.1.4. Производить техническую эксплуатацию жилого дома в соответствии с действующими правилами и нормами.

### 2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Использовать помещение исключительно для проживания граждан.

2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования, без надлежащим образом оформленного разрешения.

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого жилого помещения. Обеспечивать Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в арендованное помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.5. В случае освобождения помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока договора оплатить Арендодателю стоимость произведенного 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. Своевременно освободить и сдать жилое помещение в надлежащем состоянии.

2.2.6. При сдаче жилого помещения в наем согласовать договор найма с Арендодателем. Срок заключения договора найма жилого помещения не должен превышать срок настоящего договора аренды.

2.2.7. В установленные настоящим договором сроки вносить арендную плату, платежи за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги.

## III. Размер арендной платы и расчеты по договору

3.1. За арендуемое жилое помещение Арендатор ежемесячно в доход местного бюджета вносит арендную плату, согласно прилагаемому расчету, в размере \_\_\_\_\_ руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ руб.

Срок платежа - не позднее 20-го числа расчетного месяца. Оплата производится по следующим реквизитам:

3.2. Арендатор вносит платежи за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги на расчетный счет Арендодателя в размере установленных тарифов не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.3. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем не чаще одного раза в год при изменении уполномоченным органом стоимости 1 кв. метра жилья, заложенного в расчет арендной платы.

Арендодатель письменно в течение 10-ти дней с момента принятия решения об изменении арендной платы уведомляет Арендатора о произведенном изменении арендной платы с предоставлением Арендатору уточненного расчета.

#### IV. Ответственность сторон

4.1. При неуплате Арендатором арендной платы в установленные договором сроки начисляется пеня в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки. Начисление пени производится с первого дня, следующего за установленным сроком выплаты по день фактического расчета включительно.

4.2. В случае несвоевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с Арендатора взимается пеня в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка России от невыплаченных в срок сумм за каждый день задержки начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно.

4.3. Начисление пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Арендатор обязан возместить Арендодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Арендатора, производится силами Арендодателя с последующей компенсацией Арендатором.

4.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

#### V. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2.. Договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендатора, а также по требованию любой из сторон в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3.. Договор аренды подлежит досрочному расторжению в случае ликвидации юридического лица.

5.4. Действие договора прекращается истечением срока, на который заключен договор аренды.

5.5. Изменение условий договора аренды допускается по соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

#### VI. Особые условия

Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в аренду, лежит на Арендодателе в соответствии с действующим законодательством.

#### VII. Прочие условия

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

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.4. Договор вступает в законную силу с момента его подписания, если требуется государственная регистрация, то с момента государственной регистрации.

7.4. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, из которых один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя, один экземпляр хранится в учреждении, осуществляющем государственную регистрацию, один в Администрации Мирного. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

### VIII. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

#### Приложение к Примерному договору аренды жилого помещения

#### Акт

#### передачи жилого помещения

От лица Арендодателя:

От лица Арендатора:

г. Мирный дом №  
квартира №

по  
улице

общей  
площадью  
жилой  
площадью

кв.  
метров кв.  
метров

1. Год постройки \_\_\_\_\_

2. Этажность дома \_\_\_\_\_

3. Этаж размещения квартиры \_\_\_\_\_

4. Планировка и благоустройство квартиры

5. Материал стен \_\_\_\_\_.

6. Стоимость одного кв. метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора аренды \_\_\_\_\_.

7. Особые условия \_\_\_\_\_

Арендатор

Арендодатель

### Методика

#### расчета размера арендной платы за жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, и предоставляемые по договорам аренды жилых помещений юридическим лицам

Методика определяет порядок расчета арендной платы в случае сдачи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Мирный», в аренду юридическим лицам.

Арендная плата перечисляется в местный бюджет.

Расчет размера арендной платы по договору аренды жилых помещений производится по следующей формуле:

$$АП = (С \times Собщ. \times Кп \times Кюл) \times П + НДС, где:$$

**АП** - размер арендной платы в год;

**С**, - средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилья на территории Архангельской области (утверждается Министерством регионального развития Российской Федерации, для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются за счет средств федерального бюджета, за предшествующий заключению договора аренды год);

**Собщ.** - общая площадь предоставленного в аренду жилого помещения;

**Кп** - коэффициент благоустройства жилого помещения (таблица № 1);

**Кюл**, - коэффициент характеризующий вид юридического лица (таблица № 2);

**НДС** - налог на добавленную стоимость, рассчитанный по установленной ставке;

**П** - фиксированный процент от стоимости жилого помещения (устанавливается решением представительного органа местного самоуправления).

Общая площадь жилого помещения, переданного в аренду, определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений, встроенных шкафов, а также лоджий и балконов.

**Таблица №11**

#### Коэффициенты благоустройства жилого помещения (Кп)

№ п/п к-та "К"	Параметры	Исходные (базовые) характеристики	Цифровой показатель	Характеристики, влияющие на стоимость	Цифровой Показатель
1	2	3	4	5	6
1.	Изолированность комнат	Все комнаты изолированы	1,0	Одна комната проходная	0,9
				Более одной комнаты проходные	0,8
2.	Площадь кухни	Более 8 кв. м	1,2	до 8 кв. м	0,9
3.	Этаж (в трех- и более этажных домах)	Любой (кроме первого и	1.0 1,0	Первый и последний	0,8

	в двухэтажных	последнего			
4.	Санузел	Раздельный	1,1	Совмещенный	0,9
5.	Балкон	Один балкон или лоджия Отсутствие балкона	1,1 0,8	Два балкона или лоджии	1,2
6.	Материал	Кирпич, Керамзитобетонные и железобетонные панели	1,0	Дерево	0,5

**Примечание.** Коэффициент благоустройства жилого помещения вычисляется по формуле:

$$K_{п} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

### Коэффициенты, характеризующие вид деятельности арендатора (Кюл)

**Таблица № 2**

№. п/п	Вид юридического лица	Коэффициенты
1.	Бюджетные организации, в том числе: - органы юстиции, суды, прокуратуры, ОВД, пожарная охрана, войсковые части, налоговые органы; - НИИ и иные организации, занимающиеся преподавательской и научной деятельностью; - государственные и муниципальные образовательные учреждения, внешкольные и школьные воспитательные организации, ведущие работу с детьми; - физкультурно-оздоровительные и спортивные общества; - организации инвалидов, ветеранов, общественные движения; - муниципальные унитарные предприятия; - иные некоммерческие организации	0,8
2.	Коммерческие организации, предприятия	1,2