

**МУНИЦИПАЛИТЕТ НОВОСИБИРСКА
ГОРОДСКОЙ СОВЕТ**

РЕШЕНИЕ
от 21 мая 2003 г. N 256

**О ПОЛОЖЕНИИ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

Список изменяющих документов
(в ред. решений городского Совета
от 25.02.2004 N 364, от 16.03.2005 N 564,
решений Совета депутатов г. Новосибирска
от 17.02.2010 N 1535, от 30.03.2011 N 321, от 17.12.2012 N 772,
от 24.06.2015 N 1371, от 02.12.2015 N 98, от 26.04.2016 N 189,
от 19.06.2017 N 446)

Рассмотрев представленное комитетом по жилищным вопросам мэрии Положение о предоставлении в аренду жилых помещений муниципального жилищного фонда, в целях реализации конституционного права на жилище, руководствуясь Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом города Новосибирска, городской Совет решил:
(в ред. решения городского Совета от 16.03.2005 N 564)

1. Принять Положение о предоставлении в аренду жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Новосибирска (приложение).
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 17.02.2010 N 1535)

2. Решение вступает в силу со дня опубликования.

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию городского Совета по муниципальной собственности и экономическому развитию (Люлько А.Н.).

Глава городского самоуправления
В.Ф.ГОРОДЕЦКИЙ

Приложение
к решению
городского Совета
от 21.05.2003 N 256

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

Список изменяющих документов
(в ред. решений городского Совета
от 25.02.2004 N 364, от 16.03.2005 N 564,
решений Совета депутатов г. Новосибирска
от 17.02.2010 N 1535, от 30.03.2011 N 321, от 17.12.2012 N 772,
от 24.06.2015 N 1371, от 02.12.2015 N 98, от 26.04.2016 N 189,
от 19.06.2017 N 446)

1. Общие положения

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска
от 17.02.2010 N 1535)

1.1. Положение о предоставлении в аренду жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Новосибирска (далее - Положение) разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.2. Положение определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Новосибирска (далее - жилое помещение) по договору аренды жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Новосибирска (далее - договор аренды).

1.3. Объектом договора аренды должно быть изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.4. Заключение договора аренды осуществляется по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды (далее - торги) либо без проведения торгов в случаях, предусмотренных законодательством.

1.5. Торги проводятся в форме аукциона в порядке, установленном федеральным антимонопольным органом.
(п. 1.5 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

2. Порядок и условия предоставления жилых
помещений в аренду без проведения торгов
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска
от 17.02.2010 N 1535)

2.1. Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заинтересованные в заключении договора аренды (далее - заявители), обращаются в управление по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска (далее - управление по жилищным вопросам) непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в соответствии с заключенным в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии с письменным заявлением о предоставлении жилого помещения по договору аренды, в котором указываются характеристики, предполагаемый срок аренды жилого помещения, полное наименование юридического лица или индивидуального предпринимателя, место нахождения, номер контактного телефона, адрес электронной почты.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2015 N 1371)

С заявлением представляются следующие документы:

документ, удостоверяющий личность заявителя (для индивидуального предпринимателя);

документы, удостоверяющие личность и подтверждающие полномочия представителя заявителя (в случае если с заявлением обращается представитель заявителя);

учредительные документы (для юридического лица);

выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица);

выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя);

сведения о постановке заявителя на учет в налоговом органе;

справка налогового органа по месту регистрации юридического лица (индивидуального предпринимателя), подтверждающая отсутствие задолженности перед бюджетом города Новосибирска по налоговым платежам.

Если указанные в абзацах шестом - девятом настоящего пункта документы не представлены заявителем по собственной инициативе, содержащиеся в указанных документах сведения запрашиваются управлением по жилищным вопросам в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2015 N 1371)

(п. 2.1 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 772)

2.2. При наличии свободного жилого помещения управление по жилищным вопросам в течение 3 дней со дня регистрации документов, предусмотренных пунктом 2.1 Положения, запрашивает в администрации района (округа по районам) города Новосибирска (далее - администрация района) в отношении предоставляемого жилого помещения выписку из домовой книги, акт обследования жилого помещения, учетно-техническую документацию.

Администрация района в течение 14 дней со дня регистрации такого запроса направляет в управление по жилищным вопросам запрашиваемые документы.

Управление по жилищным вопросам в течение 30 дней со дня регистрации документов, предоставленных администрацией района, рассматривает поступившие документы, уточняет сведения о жилом помещении в реестре муниципального имущества города Новосибирска, устанавливает факт наличия (отсутствия) задолженности по арендной плате за пользование жилым помещением (в случае если заявитель обратился с просьбой о заключении договора аренды на новый срок) и при отсутствии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения по договору аренды, предусмотренных пунктом 2.5 Положения, разрабатывает проект правового акта мэрии города Новосибирска о предоставлении жилого помещения по договору аренды с указанием срока, на который предоставляется жилое помещение.

(п. 2.2 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2015 N 1371)

2.3. Полномочия арендодателя по договору аренды от имени муниципального образования города Новосибирска осуществляет начальник управления по жилищным вопросам.

В течение 6 дней со дня издания правового акта мэрии города Новосибирска о предоставлении заявителю жилого помещения по договору аренды управление по жилищным вопросам осуществляет подготовку проекта договора аренды по форме согласно приложению 1 к Положению, уведомляет заявителя о необходимости подписания договора аренды.

Подписанный заявителем договор аренды представляется в управление по жилищным вопросам в течение 10 дней со дня уведомления. Непредставление подписанного договора аренды в управление по жилищным вопросам в указанный срок является основанием для предоставления жилого помещения иным лицам в соответствии с муниципальными правовыми актами города Новосибирска.

(п. 2.3 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2015 N 1371)

2.4. При наличии оснований для отказа в предоставлении жилого помещения по договору аренды, предусмотренных пунктом 2.5 Положения, управление по жилищным вопросам в течение 30 дней со дня регистрации документов, предусмотренных абзацем первым пункта 2.2 Положения, направляет заявителю письменное уведомление об отказе в предоставлении жилого помещения по договору аренды с указанием оснований для отказа.

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 772, от 24.06.2015 N 1371)

2.5. Отказ в предоставлении жилого помещения по договору аренды допускается по следующим основаниям:

непредставление документов, предусмотренных пунктом 2.1 Положения;
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2015 N 1371)

представление документов, содержащих недостоверные сведения;

отсутствие свободного жилого помещения;

отсутствие оснований для заключения договора аренды без проведения торгов;

наличие у заявителя задолженности перед бюджетом города Новосибирска по налоговым и неналоговым платежам;

ненадлежащее исполнение заявителем обязательств по ранее заключенному договору аренды;

невозможность предоставления заявителю свободного жилого помещения в связи с необходимостью использования его в иных целях, предусмотренных законодательством.

(п. 2.5 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 772)

2.6. Условия договора аренды устанавливаются по соглашению сторон в соответствии с законодательством и Положением.

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 772, от 24.06.2015 N 1371)

Абзац утратил силу. - Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 17.12.2012 N 772.

Договор аренды должен быть прошнурован и заверен печатью арендодателя, страницы договора аренды пронумерованы.

(п. 2.6 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

2.7. Арендатору не предоставляется право выкупа жилого помещения.

2.8. Утратил силу. - Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321.

2.9. Договор аренды заключается на срок не более пяти лет.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

2.10. Договор аренды, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

2.11. Утратил силу. - Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 19.06.2017 N 446.

2.12. Арендатор передает жилое помещение гражданам, состоящим с ним в трудовых отношениях, и членам их семей для проживания по договору на срок, не превышающий срок договора аренды, и направляет заверенную копию указанного договора в управление по жилищным вопросам в течение пяти дней со дня его заключения.
(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321, от 17.12.2012 N 772, от 19.06.2017 N 446)

3. Плата за жилые помещения, предоставляемые по договору аренды

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска
от 17.02.2010 N 1535)

3.1. Размер арендной платы за жилое помещение устанавливается в договоре аренды в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.
(п. 3.1 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 02.12.2015 N 98)

3.2. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

3.3. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 02.12.2015 N 98)

3.4. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги не входит в состав арендной платы.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 02.12.2015 N 98)

3.5. Обязанность по внесению арендной платы, платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги возникает с момента заключения договора аренды.
(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321, от 02.12.2015 N 98)

4. Порядок прекращения договора аренды (в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

4.1. При намерении прекратить договор аренды в связи с окончанием его срока, заинтересованная сторона за месяц до окончания срока направляет другой стороне уведомление о прекращении договора аренды по окончании срока его действия.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

4.2. При намерении арендатора прекратить договор аренды до окончания его срока, арендатор не позднее чем за месяц до предполагаемой даты расторжения договора обращается в письменной форме к арендодателю с предложением о расторжении договора аренды. При этом стороны заключают соглашение о расторжении договора аренды.
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

4.3. При намерении прекратить договор аренды, возобновленный на неопределенный срок, заинтересованная сторона договора аренды за три месяца в письменной форме предупреждает другую сторону о прекращении договора аренды с конкретной датой.
(п. 4.3 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 30.03.2011 N 321)

4.4. При прекращении арендных отношений сторонами производится:

сверка платежей на дату прекращения арендных отношений по акту;

окончательные расчеты по арендной плате;

передача жилого помещения по акту приема-передачи.

Приложение 1
к Положению
о предоставлении в аренду
жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования города Новосибирска

Список изменяющих документов
(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска
от 30.03.2011 N 321, от 17.12.2012 N 772, от 24.06.2015 N 1371,
от 02.12.2015 N 98, от 26.04.2016 N 189, от 19.06.2017 N 446)

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

город Новосибирск " ____ " _____ 20__ г.

Муниципальное образование город Новосибирск в лице начальника
управления по жилищным вопросам мэрии города Новосибирска _____

действующего на основании _____,

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны,

и _____
(полное наименование юридического лица)

в лице _____,

действующ _____ на основании _____, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (в случае заключения договора по результатам торгов на основании протокола о результатах торгов от _____ N _____), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное владение и пользование за плату жилое(ые) помещение(я) муниципального жилищного фонда коммерческого использования города Новосибирска, состоящее из _____ комнат, квартир общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой площадью _____ кв. м, по адресу: _____ (далее - жилое помещение).

1.2. Арендатор обязуется использовать жилое помещение для проживания граждан, состоящих с ним в трудовых отношениях, и членов их семей.

1.3. Неотделимые улучшения арендованного жилого помещения производятся Арендатором за его счет и только с разрешения Арендодателя. Стоимость улучшений по окончании срока Договора не возмещается.

1.4. Срок действия Договора устанавливается с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г.

1.5. Договор по взаимному согласию сторон имеет силу акта приема-передачи жилого помещения.

2. Обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Арендатору свободное от прав третьих лиц жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору в пользовании арендуемым жилым помещением.

2.1.3. Не менее чем за месяц уведомить Арендатора о необходимости освобождения жилого помещения в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания на капитальный ремонт в соответствии с планом капитального ремонта.

2.1.4. Информировать Арендатора об изменении размера арендной платы не менее чем за месяц до срока ее внесения.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Принять свободное от прав третьих лиц жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2.2.2. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора.

2.2.3. Передавать жилое помещение гражданам, состоящим с ним в трудовых

отношениях, и членам их семей для проживания по договору на срок, не превышающий срок Договора, и направлять заверенную копию указанного договора Арендодателю в течение пяти дней со дня его заключения.

2.2.4. Поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению.

2.2.5. Своевременно вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в установленном порядке.

2.2.6. В случае аварии немедленно поставить в известность управляющую организацию (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив) и принять меры по устранению последствий аварии.

2.2.7. Не производить перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия Арендодателя.

2.2.8. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.2.9. В случае необходимости производить капитальный ремонт жилого помещения (условия и сроки проведения капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением к Договору).

2.2.10. Обеспечить доступ в жилое помещение представителям Арендодателя в заранее согласованное время для осмотра состояния жилого помещения в целях осуществления полномочий, предусмотренных Договором и муниципальными правовыми актами города Новосибирска.

2.2.11. Вносить арендную плату в размере, сроки и порядке, установленные разделом 3 Договора.

2.2.13. Письменно извещать Арендодателя об изменении своего места нахождения или фактического адреса.

2.2.14. Обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного технического или иного оборудования, если данные повреждения произошли по вине Арендатора либо лиц, проживающих в жилом помещении по договору с Арендатором.

2.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

В течение трех рабочих дней с момента прекращения Договора Арендатор обязан:

передать Арендодателю по акту приема-передачи жилое помещение, не обремененное правами третьих лиц;

провести сверку платежей по Договору;

уплатить имеющуюся задолженность по арендной плате, плате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги на дату передачи Арендодателю по акту приема-передачи жилого помещения.

3. Размер арендной платы и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за жилое помещение составляет _____ рублей в месяц.

3.2. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, в сумме _____ рублей на расчетный счет _____.

В платежном документе указываются назначение платежа, период, за который вносится арендная плата, дата заключения и номер Договора.

Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги не входит в состав арендной платы.

3.3. Арендная плата за жилое помещение ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Изменения в письменной форме доводятся до сведения Арендатора Арендодателем по адресу, указанному в Договоре, без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Договору. Письменное уведомление является приложением к Договору.

3.4. Арендная плата, плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносятся Арендатором с момента заключения Договора независимо от факта пользования арендованным жилым помещением.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае внесения арендной платы с нарушением срока, предусмотренного пунктом 3.2 Договора, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты неустойки, за каждый день просрочки внесения арендной платы.

4.2. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере полугодовой арендной платы в следующих случаях:

а) при передаче своих прав и обязанностей по Договору другому лицу;

б) при использовании жилого помещения не по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора;

в) при выполнении перепланировки, переустройства и реконструкции жилого помещения без письменного согласия Арендодателя.

Доказательством нарушения являются акты проверок использования жилого

помещения, составляемые представителями Арендодателя, или любые доказательства, предусмотренные законодательством.

5. Изменение условий, расторжение и прекращение Договора

5.1. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законодательством и Договором.

5.2. Договор может быть расторгнут или изменен по решению суда по требованию одной из сторон в случаях, установленных законодательством и Договором.

5.3. Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

невнесения Арендатором арендной платы в полном размере более двух раз подряд по истечении срока, предусмотренного пунктом 3.2 Договора;

использования жилого помещения не по назначению, указанному в пункте 1.2 Договора;

разрушения или повреждения жилого помещения Арендатором либо гражданами, проживающими в жилом помещении по договору с Арендатором;

систематического неисполнения Арендатором иных обязательств по Договору;

иных случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

5.4. При намерении прекратить Договор в связи с окончанием его срока, заинтересованная сторона за месяц до окончания срока направляет другой стороне уведомление о прекращении Договора по окончании срока его действия.

5.5. При намерении Арендатора прекратить Договор до окончания его срока, Арендатор не позднее чем за месяц до предполагаемой даты его расторжения обращается в письменной форме к Арендодателю с предложением о расторжении Договора. При этом стороны заключают соглашение о расторжении Договора.

5.6. При намерении прекратить Договор, возобновленный на неопределенный срок, заинтересованная сторона за три месяца предупреждает другую сторону о прекращении Договора с конкретной датой.

6. Особые условия

6.1. Ни одна из сторон не имеет права:

поручить исполнение своих обязательств по Договору третьему лицу;

переуступить право требования долга третьему лицу.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения, дополнения к Договору действительны, если они изложены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и заверены печатями (при наличии печати) сторон.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, рассматриваются в

судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами города Новосибирска.

7.4. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон

Приложение 2
к Положению
о предоставлении в аренду
жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого
использования города Новосибирска

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Утратила силу. - Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 17.02.2010 N 1535.
