

Договор коммерческого найма

Это — соглашение, по которому орган местного самоуправления (муниципалитет) сдаёт гражданину квартиру, дом или их часть из муниципального жилищного фонда за плату во временное владение и пользование для проживания

Суть отношений. Это возмездный договор: наниматель платит за пользование жильём. При этом условия (размер платы, сроки, правила) определяются в договоре.

Кто стороны. Наймодатель — муниципалитет (или уполномоченное им лицо). Наниматель — гражданин РФ, который заключает договор для собственного проживания.

Объект. Изолированное жилое помещение (дом, квартира, часть квартиры, комната), которое свободно от прав третьих лиц и пригодно для жизни.

Срок. Договор заключается на срок, который стороны прописывают.

Письменная форма. Договор оформляют письменно. Фактическая передача жилья фиксируется актом приёма-передачи.

Кто живёт совместно. В договоре обязательно указывают граждан, которые будут постоянно прожи-

вать с нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора. При этом для вселения несовершеннолетних детей согласие других проживающих не требуется.

Что важно для сторон. Наймодатель обязан передать жильё в пригодном состоянии и контролировать его использование. Наниматель должен использовать помещение по назначению, поддерживать его в порядке и своевременно вносить плату.

Преимущественное право. Если наниматель добросовестно исполнял обязанности, по истечении срока у него есть преимущественное право заключить договор на новый срок. При этом наймодатель не обязан автоматически продлевать договор — он должен письменно предложить это сделать или предупредить об отказе.

Ограничения. Жильё, сданное по договору коммерческого найма, нельзя приватизировать. Также такие помещения не подлежат поднайма или обмену.

Досрочное расторжение. По инициативе наймодателя договор можно расторгнуть через суд при серьёзных нарушениях: систематическая неупла-

та, порча жилья, использование не по назначению. Наниматель тоже вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, но должен предупредить наймодателя за три месяца.

При расторжении заключается дополнительное соглашение к договору о расторжении. Наниматель должен вернуть помещение в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, с учётом нормального износа. Нормальный износ — это естественные изменения, которые возникают при обычной жизни: небольшие потёртости на полу, выцветшие от солнца обои, мелкие царапины на мебели, слегка изношенные замки. За такой износ требовать возмещения не имеют права.

А вот если появились повреждения из-за нарушения правил пользования — например, разбитое окно, сломанная сантехника, следы от огня или химических веществ, — это уже считается ущербом. В таком случае наниматель, как правило, обязан возместить стоимость ремонта. Иногда в договоре прописывают, что наниматель должен устранить такие повреждения за свой счёт до выезда.

Важное отличие от социального найма: здесь нет требования быть признанным нуждающимся и стоять в очереди. Такой договор заключают на рыночных условиях, и права нанимателя более ограничены.

Если планируете заключать такой договор, советуем внимательно изучить все пункты: особенно про размер платы, порядок вселения других жильцов и условия досрочного расторжения — это поможет избежать споров.



Во временное владение

Что такое договор найма жилого помещения специализированного жилого фонда

По такому договору муниципалитет (или другой собственник — государство, ведомство) передаёт гражданину жилое помещение за плату во временное владение и пользование. Ключевое здесь — временный характер. Жильё дают не для постоянной жизни, а пока сохраняется определённое обстоятельство.

Какие бывают виды и когда дают

Служебный фонд. В соответствии с Решением Думы Арамилского городского округа от 11.04.2019 № 54/4 «Об утверждении положения «О порядке предоставления и использования жилыми помещениями служебного жилищного фонда в Арамилском городском округе, а также о приватизации служебного жилого помещения» (Решение Думы), претендовать на предоставление жилого помещения в служебном жилищном фонде Арамилского городского округа имеют право граждане, не обеспеченные жилыми помещениями на территории Арамилского

городского округа, являющиеся сотрудниками:

- органов местного самоуправления, муниципальных учреждений;
- областных государственных учреждений здравоохранения, расположенных на территории Арамилского городского округа.

Договор действует, пока наниматель находится в этих трудовых или служебных отношениях.

По истечении установленного Решением Думы срока, наниматель имеет право приватизировать занимаемое служебное жилое помещение.

Маневренный фонд. Предоставляется временно, если вы не можете жить в своём основном жильё: идёт капитальный ремонт или реконструкция дома (и без выселения не обойтись), жильё признали аварийным или непригодным из-за ЧС, вы утратили единственное ипотечное жильё при обращении на него взыскания. После устранения причины (ремонт закончился, нашли другое постоянное жильё) договор прекращается.

Что важно знать про договор найма жилого поме-

щения специализированного жилого фонда

Письменная форма. Его заключают на основании решения о предоставлении жилья. В договоре прописывают предмет (характеристики помещения), права и обязанности сторон, указывают членов семьи. Часто к договору прикладывают акт приёма-передачи с описанием технического состояния.

Ограничения для нанимателя. Нельзя обменивать такое жильё или сдавать его в поднаём.

Обязанности. Наниматель должен использовать помещение по назначению, соблюдать правила проживания, обеспечивать его сохранность, проводить текущий ремонт, вовремя платить за жильё и коммунальные услуги, допускать представителя наймодателя для осмотра.

Расторжение и прекращение. Договор можно расторгнуть по соглашению сторон в любое время. По инициативе наймодателя — при серьёзных нарушениях (длительная неуплата, разрушение жилья, систематическое нарушение прав соседей, использование не по назначению). Также договор прекращается автоматически при наступлении определённых событий: окончание трудовых отношений, завершение ремонта, смерть нанимателя и т.п.

Выселение. По общему правилу при прекращении договора вы обязаны освободить жильё. Но есть исключения: некоторые защищённые категории граждан (например, дети-сироты) не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения.

АЧС — контагиозная септическая болезнь домашних свиней и диких кабанов.

Клинические признаки: лихорадка (с повышением температуры тела до 41-42°C), угнетенное состояние, цианоз (посинение) или гиперемия (покраснение) кожи ушей, живота, промежности и хвоста, диарея, кровянистые истечения из носовой полости, судороги, аборт.

Гибель животных наступает в 100% случаев.

Возбудитель — ДНК вирус устойчив во внешней среде: в почве сохраняет жизнеспособность в течение 120 дней, в стоячей воде — 175 дней, в навозе — 160 дней,

- в сыром мясе, костном мозге — 180 дней, в селезенке - до 1 года.

Вирус погибает при термической обработке при температуре не менее 70°C в течение не менее 30 минут.

Инкубационный период с момента заражения до проявления клинических признаков АЧС со-

ставляет от 3 до 15 календарных дней.

Источник возбудителя: больные, а также переболевшие, находящиеся в инкубационном периоде, не имеющие клинических признаков и выделяющие возбудитель во внешнюю среду свиньи и дикие кабаны.

Передача возбудителя происходит через употребление заражённой пищи или воды, контакт с больными животными, при использовании нестерильных инструментов, с вдыхаемым воздухом, через кровососущих членистоногих (клещей, комаров, блох, москитов и других насекомых), внутриутробным путем (от заражённой матери плоду) и с генетическим материалом.

Факторы передачи: секреты и экскреты больных свиней, диких кабанов, продукты убоя свиней, добычи диких кабанов и продукты их переработки, трупы свиней и диких кабанов, а также контами-

нированные возбудителем объекты окружающей среды, включая корма, воду, навоз, подстилку, почву, одежду и обувь обслуживающего персонала, инвентарь, оборудование, транспортные и иные материальные и технические средства.

КАК ПРЕДОТВРАТИТЬ ЗАНОС АЧС:

- Предоставлять животных ветеринарным специалистам государственных ветеринарных учреждений для проведения плановых исследований, обработок и клинических осмотров, своевременно информировать государственную ветеринарную службу обо всех случаях обо всех случаях заболевания или гибели свиней, а также об изменениях в их поведении, указывающих на возможное заболевание, принимать меры по изоляции подозреваемых в заболевании свиней, а также обеспечить изоляцию трупов свиней в том же помещении, в котором они находились;

- Обеспечить содержание свиней в пределах хозяйства без выпаса и без доступа к животным других видов, исключаящее контакт между свиньями и дикими животными.

Выгульное содержание свиней, в том числе под навесами — запрещено.

- Корма и кормовые добавки, используемые для кормления свиней, должны соответствовать ветеринарно-санитарным требованиям и нормам. Для поения свиней и приготовления кормов для них должна использоваться питьевая вода.

- Запрещается использование пищевых отходов для кормления свиней.

- Покупку, продажу животных проводить только с ведома государственной ветеринарной службы, при обязательном наличии ветеринарных сопроводительных документов.



- Не выбрасывать трупы животных, отходы их содержания и переработки на свалки, обочины дорог и в лесные массивы;

- Ежедневно обрабатывать свиней, помещения для их содержания от кровососущих насекомых (клещи, вши, блохи), постоянно вести борьбу с грызунами.

При обнаружении трупов домашних свиней, кабанов вблизи населенных пунктов, на свалках, в лесах, о случаях несанкционированной торговли животными, кормами, мясом просьба незамедлительно сообщать в ЕДДС Арамилского ГО по тел. 8-34374-2-42-26, 112, в полицию по тел. — 02; в ГБУСО Сысертская ветстанция по тел. 6-15-96; 8-908-928-58-20; 6-02-45; 8-922-185-87-55; в администрацию Арамилского городского округа.