проект

 

**СОВЕТ
 МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ЕРШОВ**

**ЕРШОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

 **(третьего созыва)**

**РЕШЕНИЕ**

 от 2016 года №

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда  |

 Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования город Ершов, Совет муниципального образования город Ершов

РЕШИЛ:

1. Утвердить [Положение](#P35) о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования город Ершов Ершовского муниципального района Саратовской области (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

Глава муниципального образования А.А.Тихов

|  |  |
| --- | --- |
|   |  |

 Приложение

к решению Совета муниципального

 образования город Ершов

 от 2016 №

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОРГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ЕРШОВ ЕРШОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования город Ершов Ершовского муниципального района Саратовской области (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования город Ершов Ершовского муниципального района Саратовской области, и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Ершов (далее - муниципальный жилищный фонд коммерческого использования).

 1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования – это совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования город Ершов, отнесенных к жилым помещениям жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением и предоставляемых гражданам по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор коммерческого найма).

1.3. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности муниципального образования город Ершов, для проживания граждан.

1.4. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с нанимателем, является [договор](#P95) коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (Приложение 1 к Положению).

Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во владение и пользование за плату, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по

договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.5. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната), отвечающее санитарным и техническим нормам, находящееся в собственности муниципального образования город Ершов (далее - городское поселение). Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании [акта](#P239) приема-передачи жилого помещения (Приложение 2 к Положению).

1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не подлежат отчуждению, приватизации, обмены, сдачи в поднаем.

 Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.

1.7. В соответствии со ст. 675 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

1.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

1.9. На условиях коммерческого найма предоставляются жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, перечень которых утверждается постановлением администрации Ершовского муниципального района Саратовской области на основании решения комиссии по жилищным вопросам при администрации Ершовского муниципального района (далее - жилищная комиссия) и не должен быть более 10% от общего муниципального жилищного фонда городского поселения.

 Аналогична процедура исключения жилых помещений из перечня муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.10. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.

1.11. Жилые помещения не предоставляются по договорам коммерческого найма иностранным гражданам и лицам без гражданства.

**2. Условия коммерческого найма**

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация Ершовского

муниципального района (далее по тексту - Администрация). Платежи за коммерческий наем жилого помещения поступают в бюджет городского поселения.

2.2. Нанимателями жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут являться только совершеннолетние граждане, зарегистрированные на территории Российской Федерации в установленном порядке.

2.3. Право на получение жилого помещения на условиях коммерческого найма, при предъявлении документов указанных в п. 3.3. настоящего Положения, имеют: сотрудники органов местного самоуправления, сотрудники муниципальных учреждений и предприятий, сотрудники медицинских учреждений, сотрудники правоохранительных органов, прокуратуры и суда, осуществляющие свою деятельность на территории городского поселения и не являющиеся на территории городского поселения нанимателями жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения, не являющиеся членами семьи нанимателя по договору социального найма на территории городского поселения, не являющиеся собственниками, членами семьи собственника жилого помещения в соответствующим населенном пункте городского поселения.

2.4. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

2.4. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

2.5. Прекращение Нанимателем трудовой деятельности, с учетом которой предоставлено жилое помещение на условиях коммерческого найма, является основанием для расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. В этом случае Наймодатель вправе требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения.

2.6. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения, договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.7. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи по уважительным причинам (до 3-х месяцев) не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма жилого помещения. При этом Наниматель, или по его поручению уполномоченное лицо, обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.8. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения.

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности, при условии уведомления об этом Наймодателя, указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем, в соответствии с условиями договора.

2.9. Если Наниматель не возвратил жилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

2.10. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма, он обязан в срок, согласованный с Наймодателем в письменной форме, оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.11. Наниматель обязан вносить плату за коммерческий наем жилого помещения в установленные договором коммерческого найма размере и срок, а также своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги.

2.12. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.13. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

2.14. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.

2.15. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма и действующим законодательством Российской Федерации.

2.16. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные [п. 2.4](#P58) настоящего Положения.

2.17. Наниматель не вправе передавать занимаемое им по договору жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования во владение и пользование иным лицам.

2.18. Жилые помещения коммерческого использования муниципального жилищного фонда предоставляются гражданам без учета нормы предоставления площади жилого помещения.

**3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма**

3.1. Предоставление гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации при принятии положительного **решения жилищной комиссии** о возможности предоставления такого жилого помещения.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, а также подписанный обеими сторонами договора акт приема-передачи жилого помещения.

3.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию следующие документы:

* личное заявление,
* справку с места жительства о составе семьи,
* выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии либо отсутствии в собственности гражданина и членов его семьи жилых помещений на территории городского поселения,
* справку о проверке жилищных условий,
* ходатайство руководителя организации (предприятия),
* справку с места работы и копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом,
* копию трудового договора (контракта), заверенную надлежащим образом,
* паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя,
* паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем,
* выписку из домовой книги Заявителя,
* выписку из домовой книги граждан, которые будут проживать совместно с Заявителем,
* иные документы по требованию Администрации в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается соответствующей жилищной комиссией при Администрации и не позднее 14 дней со дня предоставления документов в соответствии с п.3.3. настоящего Положения принимается решение.

Наймодатель не позднее чем через 7 дней со дня принятия решения жилищной комиссией письменно уведомляет заявителя о результатах рассмотрения заявления о предоставлении жилого помещения.

3.5. В случае положительного решения жилищной комиссии о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого

найма, подготавливается проект постановления Администрации о предоставлении Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.6. После издания постановления Администрации, оформляется договор коммерческого найма жилого помещения, а Заявителю направляется письменное приглашение (далее - Приглашение) прибыть в назначенный день для заключения (подписания) договора в администрацию. Приглашение направляется Заявителю по указанному им в заявлении адресу или сообщается по телефону (на копии приглашения, о том, кому и по какому телефону сообщено, делается соответствующая отметка за подписью исполнителя и начальника отдела).

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента получения им Приглашения. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате Приглашения в Администрацию, Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

3.8. В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения может быть отменено.

В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.), данный срок продлевается при условии уведомления Администрации о невозможности заключения договора в указанный в Приглашении день.

3.9. В целях сокращения сроков, отведенных для заключения договоров коммерческого найма жилого помещения, Администрация вправе изменить порядок Приглашения Заявителя для подписания договора, предусмотренный [п. 3.6](#P79) настоящего Положения, на иной, удобный для Заявителя порядок, не нарушая при этом его прав и законных интересов.

3.10. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования является:

- непредставление документов, указанных в п. 3.5 настоящего Положения;

-отсутствие свободных жилых помещений в муниципальном фонде коммерческого использования городского поселения;

- наличие задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг по предоставленному жилому помещению муниципального жилищного фонда коммерческого использования (при заключении договора краткосрочного коммерческого найма на новый срок).

3.11. Отказ в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не является препятствием для повторного обращения с целью получения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, после устранения обстоятельств, послуживших основанием такого отказа.

3.12. По договору коммерческого найма гражданину может быть предоставлено только одно жилое помещение.

3.13.Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма и совместно проживающие с ним граждане имеют право на временную регистрацию по месту пребывания в занимаемом жилом помещении. Договор коммерческого найма не является основанием для регистрации по месту жительства.

**4. Порядок оплаты за пользование жилыми помещениями, предоставленными по договорам коммерческого найма**

4.1. Плата за пользование жилым помещением и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);

- плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и направляется в бюджет городского поселения.

4.3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в соответствии с постановлением Администрации городского поселения, но не чаще одного раза в календарный год.

4.4. Наниматель обязан своевременно вносить плату за пользование жилым помещением. Порядок, условия и сроки внесения платы за пользование жилым помещением определяются договором коммерческого найма.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Наймодатель обязан производить расчет платежей Нанимателю за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, установленных действующим законодательством для определенных категорий граждан. Плата за жилое помещение вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 4.7. Плата за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма определяется в соответствии с Методикой расчета размера платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Ершов, утвержденная решением Совета муниципального образования город Ершов**.**

**5. Изменение, прекращение и расторжение договора коммерческого найма и прочие условия**

5.1. Договор коммерческого найма может быть изменен, прекращен или расторгнут по соглашению сторон в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.

5.2. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если Наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

- если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

5.3. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случае:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

5.4. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

5.5. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

5.6. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока действия договора Наниматель и граждане, проживающие с Нанимателем, обязаны освободить жилое помещение, сдать Наймодателю по акту приема-передачи в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нем, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

 В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

 5.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются в соответствии с действующими нормативно правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения.

Приложение 1

к Положению о коммерческом найме

жилых помещений муниципального

жилищного фонда мсунциипального

 образования город Ершов Ершовского

муниципального района,

**ДОГОВОР**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ЕРШОВ
ЕРШОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Саратовская область,Ершовскимй район

г.Ершов "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

 Администрация Ершовского муниципального района Саратовской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании уставов Ершовского муниципального района Саратовской области, муниципального образования город Ершов Ершовского муниципального района, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)

действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", на основании постановления Администрации Ершовского муниципального района Саратовской области от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем.

*1. Предмет договора*

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указываются количество комнат, размер общей площади помещения(ий), номер квартиры, номер дома, название улицы, название населенного пункта)

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) года с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указываются фамилия, имя, отчество гражданина, год рождения, наименование

 документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)

*2. Права и обязанности Нанимателя*

*2.1. Наниматель имеет право:*

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством.

2.1.4. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма (за исключением краткосрочных договоров).

2.1.5. На расторжение в любое время настоящего договора.

2.1.6. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.1.7. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.8. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

*2.2. Наниматель обязан:*

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ.

2.2.8. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

2.2.9. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию.

2.2.10. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.11. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 3-х дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2.2.12. При расторжении или прекращении настоящего договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.13. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2.14. Временное (до трех месяцев) отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему договору.

2.2.15. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

2.2.16. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между ними.

*3. Права и обязанности Наймодателя*

*3.1. Наймодатель имеет право:*

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения

методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы, о чем составляется соответствующий акт, подписанный обеими Сторонами.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего договора.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

*3.2. Наймодатель обязан:*

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

3.2.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.4. Предоставить Нанимателю и гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда без расторжения настоящего договора.

3.2.5. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за три месяца до начала работ.

3.2.6. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг в соответствии с жилищным законодательством.

3.2.8. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 2.2.11](#P164) настоящего договора.

3.2.9. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

*4. Расторжение и прекращение договора*

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

4.3. Расторжение настоящего договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока действия договора;

- с не использованием по назначению жилого помещения более трех месяцев.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в связи с истечением срока договора, Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в пятидневный срок освободить жилое помещение и передать его Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

*5. Внесение платы по договору*

5.1. Наниматель ежемесячно, не позднее 15 числа каждого месяца, вносит плату за коммерческий наем жилого помещения в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, рассчитанном в соответствии с Порядком определения размера платы за коммерческий наем, утвержденным решением Совета муниципального образования город Ершов, в бюджет муниципального образования город Ершов Ершовского муниципального района.

5.2. Наниматель вносит плату за коммерческий наем жилого помещения по следующим реквизитам.

Наименование получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

КПП получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ОКТМО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Банк получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Счет получателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

КБК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Назначение платежа: плата за коммерческий наем по договору \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.3. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные и иные услуги в размере и порядке, установленные законодательством.

5.4. Наймодатель вправе пересмотреть размер платы за коммерческий наем жилого помещения по настоящему договору, но не чаще одно раза в календарный год.

*6. Иные условия*

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

Наймодатель Наниматель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 2

к Положению о коммерческом найме

жилых помещений муниципального

жилищного фонда муниципального образования

город Ершов Ершовского муниципального района

Саратовской области

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Саратовская область Ершовский район

г.Ершов "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

 Администрация Ершовского муниципального района Саратовской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава Ершовского муниципального района Саратовской области », именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)

действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Наймодатель в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения № \_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Помещение оборудовано: центральным водопроводом, центральной канализацией, центральным отоплением, центральным горячим водоснабжением, электроснабжением, газом, мусоропроводом, радиотрансляционной сетью, телевизионной сетью.

3. Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

4. Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств жилого помещения наниматель не имеет.

 Наймодатель: Наниматель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_