

 **СОВЕТ
 МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ЕРШОВ**

**ЕРШОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**(третьего созыва)**

**РЕШЕНИЕ**

от 31 октября 2016 года № 44-262

Об утверждении Положения о порядке

и условиях предоставления жилых

помещений муниципального жилищного

фонда коммерческого использования

муниципального образования город Ершов

 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 порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Ершов (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 31 октября 2016 года № 44-262

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ И УСЛОВИЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ**

 **ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД ЕРШОВ**

**1. Общие положения**

 1.1.Настоящий Порядок разработан в целях реализации конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, рационального использования жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Ершов Ершовского муниципального района Саратовской области (далее- муниципальный жилищный фонд коммерческого использования).

 1.2. Положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Ершов (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", Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Уставом муниципального образования город Ершов и устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования город Ершов, основания и порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования установленным категориям граждан, порядок заключения, изменения и прекращения договоров коммерческого найма жилого помещения.

 1.3.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 (**далее - Наниматели**) по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования ( далее -договор коммерческого найма ).

 1.4.Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам на основании договора коммерческого найма, заключаемого в письменной форме на условиях возмездного срочного пользования (Приложение №1 к Положению).

1.5.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.

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

1.7. 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.

1.8. 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.

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

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

**2.Формирование муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

 2.1. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования осуществляется на основании правового акта администрации Ершовского муниципального района Саратовской области в соответствии с принятым решением комиссии по жилищным вопросам при администрации Ершовского муниципального района об отнесении жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из данного фонда.

 2.2. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только пустующие жилые помещения, свободные от прав третьих лиц.

 2.3.Жилищный фонд коммерческого использования не должен быть более 10% от общего муниципального жилищного фонда муниципального образования город Ершов.

 2.4.Освободившиеся жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования подлежат повторному предоставлению либо отнесению (включению) к жилищному фонду социального использования, с последующим предоставлением гражданам в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

2.5. Наймодатель ведет отдельный учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в реестре объектов муниципальной собственности муниципального образования город Ершов.

**3. Условия коммерческого найма**

 3.1. Наймодателем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования является администрация Ершовского муниципального района, действующая от имени собственника жилого помещения муниципального образования город Ершов (далее- Наймодатель).

3.2. Нанимателями жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут являться нуждающиеся в жилых помещениях совершеннолетние граждане Российской Федерации, зарегистрированные на территории Российской Федерации в установленном порядке.

 Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма, исключительно при наличии письменного ходатайства руководителя, имеют муниципальные служащие, работники бюджетной сферы, муниципальных предприятий и учреждений, направленные или приглашенные для работы специалисты (медицинские, педагогические работники, сотрудники государственных учреждений, сотрудники правоохранительных органов, прокуратуры и суда ), осуществляющие свою деятельность на территории муниципального образования город Ершов(далее городское поселение) 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.

3.3. 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.

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

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

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

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

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

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

3.15. 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.

3.16. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные [п. 3.4](#P58) настоящего Положения.

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

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

**4. Порядок предоставления жилых помещений по**

**договорам коммерческого найма**

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

 4.2. Жилые помещений по договору коммерческого найма предоставляются исходя из очередности включения в список граждан, претендующих на заключение договора коммерческого найма. В случае регистрации двух и более заявлений граждан в один день очередность постановки граждан на учет определяется исходя из времени регистрации заявлений.

4.2.1. Преимущественное право на заключение договора коммерческого найма (вне зависимости от очередности включения в список граждан, претендующих на заключение договора найма) имеют граждане указанные во втором абзаце пункта 2.2.

4.3. Гражданам, намеренным получить жилое помещение по договору коммерческого найма предоставляется информация о наличии свободных жилых помещений коммерческого использования, их технические характеристики и возможность осмотра таких помещений.

4.4.  Для рассмотрения вопроса о предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее-Заявитель) представляет в администрацию Ершовского муниципального района ( далее- Администрация) следующие документы

- личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма по форме согласно приложению 3 к настоящему Положению;

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи или граждан, указанных заявителем в качестве совместно проживающих с ним (копии свидетельств о рождении детей, не достигших 14 лет);

 -документы, подтверждающие отсутствие жилого помещения на праве собственности и (или) на праве социального найма в городском поселении у Заявителя и лиц, которые будут проживать вместе с ним;

 -документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение, права собственности на которые не зарегистрированы в ЕГРП (при наличии таковых);

 - согласие на обработку персональных данных.

 При предоставлении указанных в настоящем пункте копий документов Заявителю либо его представителю необходимо иметь при себе их оригиналы, если копии нотариально не заверены.

 Осуществляющий прием заявлений уполномоченный орган, определенный правовым актом Администрации (далее – учетный орган), вправе самостоятельно

сделать копии и заверить их. В случае представления Заявителем самостоятельно сделанных копий с этих документов осуществляющее прием лицо вправе сравнить их с оригиналами документов, после чего заверить их.

 4.4.1. Граждане, обладающие преимущественным правом на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма, дополнительно предоставляют:

 –документы (справку с места работы, либо копию трудового договора или др.), подтверждающие трудовые отношения с учреждением, предприятием, осуществляющие деятельность на территории городского поселения;

 - ходатайство руководителя организации, с которой заявитель состоит в трудовых отношениях, на территории городского поселения.

Днем подачи заявления считается день предоставления заявителем всех необходимых документов. Представленные документы подлежат рассмотрению Администрацией в течение 30 рабочих дней со дня их представления.

4.4.2. Администрация для рассмотрения вопроса предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма самостоятельно запрашивает выписку из Единого государственного реестра прав собственности о наличии или отсутствии в собственности жилых помещений заявителя и граждан, указанных заявителем в качестве совместно проживающих с ним.

4.5. После поступления документов, указанных в п. 4.4. настоящего Положения, учетный орган, проверяет представленные документы и вправе осуществлять проверку сведений, представленных заявителем, которые имеют юридическое значение для принятия решения.

4.6. При условии соответствия представленных документов установленным требованиям и наличия свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, представленные документы Заявителем вносятся для рассмотрения на заседание комиссии по жилищным вопросам при администрации Ершовского муниципального района (далее -жилищная комиссия) и принятия решения. Состав и с Положение о комиссии по жилищным вопросам при администрации Ершовского муниципального утверждается постановлением Администрации.

4.7. Администрация не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения жилищной комиссией письменно уведомляет Заявителя о результатах рассмотрения заявления о предоставлении жилого помещения.

4.8. В случае отсутствия свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, Заявитель в десятидневный срок со дня подачи документов информируется об отсутствии свободных жилых помещений и о том, что при наличии таких помещений его заявление будет рассмотрено на заседании жилищной комиссии.

4.9. В случае положительного решения жилищной комиссии о предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма, подготавливается проект постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма .

4.10. 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).

4.11. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 10 дней с момента получения им Приглашения. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате Приглашения в Администрацию, Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

4.12. 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.

4.13. В целях сокращения сроков, отведенных для заключения договоров коммерческого найма жилого помещения, Администрация вправе изменить порядок Приглашения Заявителя для подписания договора, предусмотренный 4.10. настоящего Положения, на иной, удобный для Заявителя порядок, не нарушая при этом его прав и законных интересов.

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

 - непредставление документов, указанных в п. 4.4. настоящего Положения;

 -Заявитель не является лицом, имеющим право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма в соответствии с настоящим Положением;

 -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).

 4.15. 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.

 4.16. 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.

Наймодатель после подписания договора коммерческого найма обязан в течение трех рабочих дней передать Нанимателю по акту приема-передачи свободное жилое помещение, соответствующее условиям договора и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

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

 4.18.Учет договоров коммерческого найма ведется в Журнале учета договоров коммерческого найма уполномоченным лицом, определенным правовым актом Администрации.

 4.19.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.

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

5.1. 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.

5.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с Методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, утвержденной решением Совета муниципального образования город Ершов и направляется в бюджет городского поселения.

5.3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения Методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще одного раза в календарный год.

В случае изменения платы за наем жилых помещений в течение 14 рабочих дней с момента вступления изменений в законную силу Наймодатель обязан уведомить об этом в письменном виде Нанимателя и предоставить расчет платы за жилое помещение.

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

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

5.6. . 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.

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

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

6.2. Договор коммерческого найма может быть расторгнут досрочно 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.

6.3. 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.

6.4. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения в течение установленного в предупреждении срока.

6.5. 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.

 6.6. 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 задолжность 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.

 6.7. 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 муниципального

 образования город Ершов

**ДОГОВОР**

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

Саратовская область, Ершовский район

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

 Муниципальное образование город Ершов Ершовского муниципального района Саратовской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании устава 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.

22.17.Информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору найма не позднее 5 рабочих дней со дня такого изменения.

*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 изменен или расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

4.3 При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства ,а также при прекращении трудовых отношений Нанимателя с организацией, по ходатайству которой ему было предоставлено жилое помещение по договору коммерческого найма, настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда или со дня прекращения трудовых отношений , соответственно.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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

**АКТ №**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

 Саратовская область Ершовский район

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

 Муниципальное образование город Ершов Ершовского муниципального района Саратовской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании устава муниципального образования город Ершов 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., зарегистрированного в Администрации ЕМР, передает во временное пользование, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, расположенное по адресу:

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

и состоящее из \_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Жилое помещение расположено на \_\_\_\_этаже \_\_\_этажного кирпичного (блочного, панельного) дома с лифтом (пассажирским / грузопассажирским) и состоит из \_\_\_\_\_\_жилых(ой) комнат(ы) площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, кухни площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, санузла: ванной комнаты и туалета (совмещенного / раздельного), коридора, встроенных шкафов, балкона (лоджии).

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

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

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

Данный акт не является документом на право собственности и (или) приватизации сданного в коммерческий наем жилого помещения.

 Наймодатель: Наниматель:

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

 Приложение 3

к Положению о коммерческом найме

жилых помещений муниципального

жилищного фонда муниципального образования

город Ершов

 В администрацию Ершовского муниципального района

 От\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О. заявителя)

 ЗАЯВЛЕНИЕ

 на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма

В связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

прошу предоставить мне жилое помещение по договору коммерческого найма, находящегося в собственности муниципального образования город Ершов.

 Состав семьи (и/ или лица совместно проживающие):

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Фамилия, имя, отчество  |  Родство  | Дата рождения  | Примечание  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

К заявлению прилагаются следующие документы:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(Ф.И.О., подпись заявителя, дата)

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

(Ф.И.О., подпись лица, получившего документы, дата)