**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**СОБОЛЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**СОБОЛЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

05.05.2023 № 193

34-я сессия 4-го созыва

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении Положения о порядке образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Соболевского сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края  |  |

 Рассмотрев проект решения «Об утверждении Положения о порядке образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Соболевского сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края», представленный главой Соболевского муниципального района, на основании  Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Уставом Соболевского сельского  поселения, Собрание депутатов Соболевского сельского поселения Камчатского края 4-го созыва

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить Положение о порядке образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Соболевского сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края.

2. Главе Соболевского сельского поселения опубликовать (обнародовать) настоящее Решение в соответствии с Уставом Соболевского сельского поселения.

Председатель Собрания депутатов

Соболевского сельского поселения В.И. Сапожков

**СОБОЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**СОБОЛЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**КАМЧАТСКИЙ КРАЙ**

 **Решение**

**от 10 мая 2023 года № 401-нд**

**Об утверждении Положения о порядке образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Соболевского сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края**

*Принято Собранием депутатов Соболевского сельского поселения 05. мая 2023 г.*

*(Решение Собрания депутатов от 05.05.2023 №193)*

**Статья 1. Общие положения**

1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования (далее - жилищный фонд коммерческого использования) - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности Соболевского Сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края (далее - Соболевское сельское поселение), которым придан режим целевого использования, и предназначенных для предоставления во владение и (или) в пользование физическим и юридическим лицам в порядке, установленном настоящим Положением, разработанным в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.
2. Цели формирования жилищного фонда коммерческого использования - создание дополнительного бюджетного источника для проведения работ по ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда; обеспечение государственных и муниципальных учреждений и предприятий, расположенных на территории Соболевского сельского поселения, кадрами, в том числе высококвалифицированными, узкопрофильными специалистами.
3. Средства, поступающие от использования жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договорам аренды, по договорам коммерческого найма, учитываются как средства бюджета Соболевского сельского поселения.

**Статья 2. Порядок образования жилищного фонда коммерческого использования**

1. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании постановления администрации Соболевского муниципального района (далее - Администрация) по представлению Комитета по экономике, ТЭК, ЖКХ и управлению муниципальным имуществом администрации Соболевского муниципального района (далее - Комитет).
2. Решение о предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования во владение и (или) в пользование физическим и юридическим лицам принимается в форме постановления администрации Соболевского муниципального района.
3. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются юридическим лицам по договору аренды только для проживания граждан (Приложение 1), физическим лицам - по договору коммерческого найма, с учетом ограничений, указанных в части 4 статьи 5 настоящего Порядка, на срок, не превышающий трех лет (Приложение 2).
4. От имени Соболевского сельского поселения исполнение функций собственника муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, расположенных в многоквартирных домах, осуществляет Администрация, по вопросам:
	1. исполнения функций наймодателя и арендодателя (за исключением функций наймодателя и арендодателя, связанных с организацией технической эксплуатации, содержанием и ремонтом жилого помещения и общего имущества многоквартирного жилого дома, предоставлением коммунальных услуг);
	2. ведения учета договоров коммерческого найма и аренды;
	3. участия в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с правом голосования по принимаемым решениям;
	4. исполнения функций наймодателя и арендодателя в части организации эксплуатации и волнения капитального ремонта жилищного фонда коммерческого использования.

**Статья 3. Состав жилищного фонда коммерческого использования**

На территории Соболевского сельского поселения в состав жилищного фонда коммерческого использования могут входить жилые помещения в виде: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры. Предоставляемые жилые помещения по договору коммерческого найма могут быть неблагоустроенными.

**Статья 4. Порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования**

1. Основанием для рассмотрения вопросов, связанных с предоставлением юридическим лицам жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, является поданное (направленное) в Администрацию заявление о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору аренды, содержащее сведения о полном наименовании юридического лица, адрес (место нахождения) юридического лица, обоснование необходимости предоставления жилого помещения. К ходатайству прилагаются следующие документы:
	1. копия Устава юридического лица;

1.2. выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

1.3. документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего ходатайство (заверенная копия приказа о назначении на должность, доверенность и пр.).

2. Основанием для рассмотрения вопросов, связанных с предоставлением физическим лицам (далее - граждане) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, является поданное (направленное) в Администрацию заявление о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма. В заявлении необходимо указать фамилию, имя, отчество, при наличии - место работы, занимаемую должность, обосновать необходимость предоставления жилого помещения. К заявлению прилагаются следующие документы:

2.1. документ(ы), удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи: паспорта и свидетельства о рождении (свидетельства о рождении предоставляются на несовершеннолетних членов семьи);

2.2. документ(ы), удостоверяющие личность и подтверждающие полномочия законного представителя заявителя (в случае подачи заявления о и документов, представителем заявителя);

2.3. в случае изменения фамилии, имени, отчества заявителя и членов его семьи предоставляются документы, подтверждающие изменение на ранее существовавшие фамилию, имя, отчество (свидетельства о заключении брака, свидетельства о расторжении брака, решения об усыновлении (удочерении), и т п.);

2.4. документы, подтверждающие состав семьи заявителя: свидетельства о рождении, свидетельства о заключении брака, решения суда об усыновление (удочерении), о признании членом семьи, иных документов (при наличии указанных обстоятельств);

справка из Управления Росреестра по Камчатскому краю о наличии (отсутствии) у заявителя и членов его семьи жилых помещений на территории Соболевского муниципального района на праве собственности, в том числе на ранее существовавшие фамилию, имя, отчество в случае их изменения.

Документы, указанные в пунктах 2.1 — 2.4 части 2 статьи 4 настоящего

Положения, могут предоставляться в копиях.

В случае предоставления нотариально заверенной копии документа, оригинал документа не предоставляется.

В случае предоставления копии документа, не заверенной нотариально, одновременно с копией документа предоставляется его оригинал, который после проверки соответствия копии документа, заверяется специалистом Комитета и приобщается к заявлению, а оригинал документа возвращается заявителю (представителю заявителя).

3. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма могут быть предоставлены:

3.1. гражданам, не являющимися нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения на территории Соболевского сельского поселения;

3.2. гражданам, являющимися нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы на территории Соболевского сельского поселения;

* 1. гражданам, проживающим в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям на территории Соболевского сельского поселения;
	2. гражданам, являющимися нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности на территории Соболевского сельского поселения. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
1. Поступившие заявления рассматриваются в срок, не превышающий тридцати дней со дня их подачи. О принятом решении заявители информируются в письменной форме не позднее чем через десять рабочих дней со дня принятия такого решения. Счет и хранение поступивших заявлений с прилагаемыми документами, указанными в статье 4 настоящего Порядка, осуществляет Комитет.
2. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам и юридическим лицам на основании постановления администрации Соболевского муниципального района. Сказанное в настоящем пункте постановление является единственным основанием для заключения договора коммерческого найма с гражданином или договора аренды с юридическим лицом. Подготовку проектов постановлений о предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Комитет.

**Статья 5. Основания для отказа в заключении договора аренды жилого помещения, договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

1. Наличие у граждан, являющимся нанимателями и (или) членами семьи нанимателя жилых помещений, договора социального найма жилого помещение на территории Соболевского сельского поселения и обеспеченных общей площадью жилого помещения на одного члена семьи более учетной нормы;
2. Наличие у граждан, являющимся нанимателями и (или) членами семьи нанимателя жилых помещений, договора найма специализированных жилых помещений на территории Соболевского сельского поселения;
3. Наличие у граждан, являющимся собственниками и (или) членами семьи собственника, в собственности жилых помещений на территории Соболевского сельского поселения.
4. Отсутствие муниципального жилых помещений, отнесенных к жилищному фонду коммерческого использования.

**Статья 6. Порядок заключения договора аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

1. Договор аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в письменной форме Администрацией на основании постановления о предоставлении такого помещения. Договор аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в соответствии с нормами гражданского законодательства и настоящим Положением на срок, указанный в решении о предоставлении такого помещения.
2. Договор аренды жилого помещения является основным документом, определяющим круг прав и обязанностей сторон (арендатора и арендодателя).
3. Договор аренды, заключенный на срок более года, подлежит государственной регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация договора аренды осуществляется арендатором в течение одного месяца с момента заключения договора. Оплата государственной пошлины за проведение государственной регистрации договора аренды производится арендатором.
4. Фактическая передача жилого помещения по договору аренды осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения. Прием - передача жилого помещения осуществляется с участием представителей арендодателя и арендатора. Обязательства по договору аренды возникают с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения. Уклонение от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договором аренды жилого помещения, рассматривается как отказ от принятия данного жилого помещения.
5. Переданное в аренду жилое помещение должно использоваться арендатором для проживания граждан по договору безвозмездного пользования или на ином законном основании на срок, определенный договором аренды.
6. Передача жилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него. Выкуп арендованного жилого помещения не допускается.
7. Размер арендной платы устанавливается в размере 100 рублей за 1 м. кв. Арендная плата перечисляется Арендатором в бюджет Соболевского сельского поселения. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, включает в себя: - плату за содержание и ремонт жилого помещения; - плату за коммунальные услуги. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор аренды жилого помещения вместе с представленными согласно пункту 1 статьи 4 настоящего Положения документами формируется в учетное дело и хранится в Комитете в течение 5 лет с момента расторжения договора.

**Статья 7. Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

1. Договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в письменной форме Администрацией на основании постановления о предоставлении такого помещения. В договоре коммерческого найма указываются граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем, указанные в постановлении о предоставлении такого помещения (если жилое помещение предоставлено на срок более года).

2. Договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящим Положением на срок, указанный в постановлении о предоставлении такого помещения.

3. Круг прав и обязанностей сторон (наймодателя и нанимателя) определяется гражданским и жилищным законодательством, Правилами пользования жилыми помещениями, настоящим Положением и договором коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4. Размер платы за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма (плата за наем) устанавливается в размере 100 руб. за 1 м. кв. Наниматели жилых помещений по договору коммерческого найма вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

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

1. Фактическая передача жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения. Прием-передача жилого помещения осуществляется с участием представителей Наймодателя и Нанимателя. Обязательства по договору коммерческого найма возникают с момента подписания сторонами акта приема—передачи жилого помещения. Уклонение от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных договоров коммерческого найма жилого помещения, рассматривается как отказ от принятия данного жилого помещения.
2. Жилые помещения, предоставленные по договору коммерческого найма, не подлежат обмену и приватизации.

**Статья 8. Расторжение и прекращение договора аренды и договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

Расторжение и прекращение договора аренды и договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования осуществляется по основаниям и в порядке, определяемым законодательством Российской Федерации.

**Статья 9. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования**

Комитет осуществляет учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования и контроль за:

1. использованием жилых помещений по назначению;
2. своевременностью и полнотой поступления платы по договорам;
3. выполнением иных условий договоров.

**Статья 10. Вступление в силу настоящего Положения**

Положение о порядке образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Соболевского сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава Соболевского

сельского поселения В.И. Сапожков

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение к Положению о порядке образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Соболевского сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края |

ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ № \_\_\_\_\_\_\_

с. Соболево « \_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

Администрация Соболевского муниципального района Камчатского края в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Наймодатель с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (фамилия, имя, отчество)

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

именуемый (ая) в дальнейшем Наниматель с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании постановления Администрации Соболевского муниципального района Камчатского края от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование жилое помещение жилищного фонда коммерческого  использования, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (указывается количество комнат, номер квартиры, номер дома, название улицы, название населенного пункта)

кадастровый номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

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)

II. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с гражданами, постоянно с ним проживающими.

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. 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.

2.1.5. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма, если отсутствует решение собственника жилого помещения об отказе в пролонгации.

2.1.6. С согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

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

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

2.1.9. 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 найм жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с даты 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. 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.

2.2.8. 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.

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

2.2.10. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 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.

2.2.11. 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.

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

2.2.13. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.2.14. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаём.

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

III. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за коммерческий найм жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий найм жилого помещения, о чем письменно уведомляет Нанимателя в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

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.

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 иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям. 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. Переселение Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя.

3.2.5. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 3 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. В случае изменения реквизитов зачисления денежных средств и размера платы за коммерческий найм письменно уведомить Нанимателя о необходимости заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.2.8. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.11. настоящего Договора.

3.2.9. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, имеет право в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

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:

- не внесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использование жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. 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.

V. Внесение платы по Договору

5.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование жилым помещением.

5.2. Плата за коммерческий найм составляет 100 руб. за м. кв. в месяц. В случае изменения стоимости найма 1 м. кв. общей площади жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и платы за коммерческий найм, с Нанимателем заключается дополнительное соглашение к Договору.

5.3. Плата за коммерческий найм жилого помещения вносится Нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в порядке и размере, установленными соответствующим постановлением Администрации Соболевского муниципального района, на следующие реквизиты:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.4. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 5.2 настоящего Положения, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленными законодательством (плата за газ, электроэнергию, водоотведение, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, а также оплачивать услуги телефонной сети, сети Интернет, заключив самостоятельно в 30-дневный срок договоры на предоставление услуг с организациями, предоставляющими данные услуги).

VI. Иные условия

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

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

6.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение к Положению о порядке образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Соболевского сельского поселения Соболевского муниципального района Камчатского края |

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Администрация Соболевского муниципального района Камчатского края в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Арендодатель с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (наименование документа, удостоверяющего личность; серия, номер, кем и когда выдан) именуемый (ая) в дальнейшем Арендатор с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании постановления Администрации Соболевского муниципального района Камчатского края от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

* 1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, расположенное по адресу:

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

(указывается количество комнат, номер квартиры, номер дома, название улицы, название населенного пункта)

кадастровый номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Арендатор обязуется принять данное жилое помещение для использования в целях проживания своего работника и членов его семьи.

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в техническом паспорте жилого помещения.

1.3. Срок аренды жилого помещения устанавливается с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

1.4. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору в десятидневный срок после подписания договора свободное жилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего договора, в состоянии, пригодном для проживания.

2.1.2. Осуществлять надлежащий контроль за эксплуатацией жилого дома, в котором находится сданное в аренду жилое помещение, организовывать предоставление за плату необходимых коммунальных услуг Гражданам, с которыми у Арендатора будет заключен договор найма, обеспечивать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за арендуемое жилое помещение.

2.2.2. Требовать от работника Арендатора, с которым заключен договор найма жилого помещения, проведения текущего ремонта занимаемого жилого помещения и проведения мероприятий по благоустройству прилегающей к жилому помещению территории, а также целевого использования придомового земельного участка.

2.2.3. В порядке и в случаях, установленных настоящим договором, требовать расторжения договора аренды с Арендатором, а затем требовать расторжения договора найма жилого помещения, заключенного между Арендатором и его работником.

2.2.4. При прекращении договора аренды, а затем найма жилого помещения требовать освобождения (возврата) жилого помещения.

2.2.5. Если работник Арендатора не возвратил занимаемое жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать с Арендатора внесения платы за аренду жилого помещения за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Арендодателю убытков, он может потребовать с Арендатора их возмещения.

2.2.6. Осуществлять проверку использования работником Арендатора жилого помещения, переданного в соответствии с условиями настоящего Договора, прилегающей территории и придомового земельного участка.

2.2.7. Предупреждать Арендатора (работника Арендатора) и принимать меры в рамках действующего законодательства Российской Федерации по устранению допущенных работником и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилого помещения и придомового земельного участка не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей.

2.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Принять жилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, в том санитарно-техническом состоянии, в котором оно находится на момент приема-передачи.

2.3.2. Использовать жилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего договора, по назначению, т.е. только для проживания своих работников.

2.3.3. Требовать от работника, с которым заключен договор найма жилого помещения, обеспечения сохранности жилого помещения и поддержания его в исправном состоянии, производства за свой счет текущего ремонта и несения расходов по содержанию имущества, в том числе по замене вышедшего из строя оборудования.

2.3.4. Не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения, указанного в п. 1.1 настоящего договора, без согласия Арендодателя.

2.3.5. Обеспечивать Арендодателю беспрепятственный доступ в занимаемое жилое помещение для осмотра его технического и санитарного состояния.

2.3.6. При освобождении жилого помещения в связи с окончанием срока действия договора и при досрочном освобождении потребовать от работника сдать жилое помещение по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормативного износа, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, предусмотренным настоящим договором. При этом работник Арендатора обязан освободить жилое помещение не позднее 10 (десяти) дней со дня окончания срока договора.

2.3.7. Не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить платежи за аренду жилого помещения.

2.3.8. Требовать от работника, занимающего жилое помещение:

- самостоятельно вносить плату за газ, электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, а также оплачивать услуги телефонной сети, сети Интернет, заключив самостоятельно в 30-дневный срок договоры на предоставление услуг с организациями, предоставляющими данные услуги;

- соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, утвержденные законодательством Российской Федерации.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. Требовать от Арендодателя своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.4.2. Вселить в установленном порядке в занимаемое жилое помещение в качестве постоянно проживающих с работником супруга, детей, родителей, нетрудоспособных иждивенцев и других совместно проживающих граждан, получив на это письменное согласие Арендодателя и всех постоянно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей такого согласия не требуется. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей.

2.4.3. С согласия граждан, постоянно проживающих с работником, и с предварительным уведомлением Арендодателя разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Арендодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать трех месяцев.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед Арендодателем несет Арендатор. Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, - не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования Арендатором или любым Гражданином, постоянно с ним проживающим.

2.4.4. По требованию работника и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия Арендодателя Арендатор в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с работником.

В случае смерти работника или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а стороной договора найма жилого помещения, заключаемого с Арендатором, становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

2.4.5. По истечении срока договора аренды жилого помещения Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды жилого помещения на новый срок при условии подачи письменного заявления не позднее чем за три месяца до истечения срока договора, отсутствия задолженности по оплате за пользование жилым помещением и коммунальным платежам, выполнения всех условий договора, в том числе по своевременной оплате за пользование жилым помещением, а также соблюдения Правил пользования жилыми помещениями,

2.4.6. С согласия Граждан, постоянно проживающих в жилом помещении, в любое время расторгнуть договор аренды с письменным предупреждением Арендодателя за три месяца.

3. Размер платы за аренду жилого помещения,
расчеты по договору

3.1 За аренду указанного в п. 1.1 договора жилого помещения Арендатор перечисляет Арендодателю арендную плату в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2. Реквизиты счета для перечисления:

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

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

3.3. Размер арендной платы устанавливается в размере 100 руб. за м. кв. и может быть изменен, но не чаще одного раза в год.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором независимо от факта пользования жилым помещением работником.

3.5. Документ о перечислении арендной платы Арендатор представляет в администрацию Соболевского муниципального района.

4. Ответственность сторон

4.1. За просрочку платежа за аренду жилого помещения Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, суммы договора за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно.

4.2. Уплата пени, установленной настоящим договором, не освобождает Арендатора от исполнения его обязательств по договору.

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

4.4. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за действия граждан, проживающих совместно с работником, которые нарушают условия настоящего договора.

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

5. Порядок и последствия расторжения договора

5.1. Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в п. 1.3 настоящего договора.

5.2. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

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

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

- если работник Арендатора и граждане, за действия которых он отвечает, портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;

- если Арендатор не внес платежи, указанные в п. 3 договора, в течение трех месяцев подряд;

- при выезде работника и граждан, проживающих с ним, в иное место жительства без расторжения договора на основании п. 5.2 договора.

5.4. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон:

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

5.5. В случае расторжения настоящего договора работник и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

5.6. Переход права собственности на занимаемое по договору аренды жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора аренды жилого помещения. При этом новый собственник становится Арендодателем на условиях ранее заключенного договора аренды жилого помещения.

6. Особые условия

6.1. Жилое помещение, предоставленное по настоящему договору, обмену, приватизации и сдаче в субаренду не подлежит.

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

6.3. Все споры и разногласия, возникшие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

6.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Договор вступает в законную силу с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и действует до "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, а в части взаиморасчетов - до полного их выполнения.

6.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Приложения: технический паспорт жилого помещения - \_\_\_\_\_ листов;

акт приема-передачи жилого помещения - \_\_\_\_ листов.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон

7.1. Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

7.2. Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

8. Подписи сторон

Арендодатель                                                                                 Арендатор