

**ДУМА**

**АНДРЕАПОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

25.11.2020 г.Андреаполь № 179

# Об утверждении Положения о порядке

# предоставления жилых помещений жилищного фонда

# коммерческого использования

# Андреапольского муниципального округа

 В соответствии с [Гражданским кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации, [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", [Постановлением](http://internet.garant.ru/document/redirect/12144571/0) Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", в целях реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью, повышения эффективности использования муниципального жилищного фонда, увеличения доходной части местного бюджета, а также определения единого порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма Дума Андреапольского муниципального округа

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Андреапольского муниципального округа Тверской области" ([Приложение](#sub_4)**)**.

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Андреапольские вести» и размещению на официальном сайте Администрации Андреапольского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Глава Андреапольского**

**муниципального округа Н.Н. Баранник**

|  |  |
| --- | --- |
| **Председатель Думы Андреапольского****муниципального округа В.Я. Стенин**  |  |

Приложение

к [решению](#sub_0) Думы Андреапольского

муниципального округа

от 25.11.2020 № 179

# Положение о порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Андреапольского муниципального округа Тверской области

# 1. Общие положения

* 1. Настоящее Положение разработано в соответствии с [Гражданским кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации, [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ", [Уставом](http://internet.garant.ru/document/redirect/16335400/0) Андреапольского муниципального округа Тверской области.
	2. Положение определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Андреапольский муниципальный округ Тверской области.
	3. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности муниципального образования Андреапольский муниципальный округ Тверской области.
	4. Объектом коммерческого найма является изолированное жилое помещение (квартира, часть квартиры, комната, жилой дома, часть дома), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.5. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании Постановления Администрации Андреапольского муниципального округа.

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

1.7. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма является Администрация Андреапольского муниципального округа, выступающая от имени муниципального образования Андреапольский муниципальный округ Тверской области.

1. **Жилые помещение коммерческого использования предоставляются:**

2.1 физическим лицам, имеющим право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, в случае если они не обеспечены жилыми помещениями на территории Андреапольского муниципального округа,

2.2. по договорам аренды юридическим лицам для проживания физических лиц, находящихся с ними в трудовых отношениях.

 Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют лица:

- замещающие должности в органах местного самоуправления Андреапольского муниципального округа Тверской области,

-работники бюджетной сферы,

-медицинские и педагогические работники, осуществляющие свою профессиональную деятельность в муниципальных и государственных медицинских и образовательных учреждениях, обслуживающих население Андреапольского муниципального округа,

-сотрудники силовых ведомств,

-приемные и многодетные семьи,

- специалисты, приглашенные из других городов, районов для осуществления трудовой деятельности в Администрации Андреапольского муниципального округа Тверской области.

 Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам, указанным в п. 2 настоящего порядка в хронологическом порядке по дате подаче заявлений о предоставлении жилых помещений коммерческого использования по договору коммерческого найма в Администрацию Андреапольского муниципального округа.

1. **Формирование фонда жилых помещений коммерческого использования:**

Коммерческий фонд формируется из следующих жилых помещений, являющихся собственностью Андреапольского муниципального округа:

-свободные жилые помещения,

- жилые помещения во вновь построенных домах,

-жилые помещения, приобретенные в муниципальную собственность по договору купли–продажи или договору мены,

- переоборудованные и переведенные из нежилых помещений, реконструированные для включения в коммерческий фонд за счет бюджетных средств Андреапольского муниципального округа.

**Передаче в коммерческий наем не подлежат жилые помещения:**

- признанные аварийными;

- признанные непригодными для постоянного проживания;

- специализированного жилищного фонда.

# 4. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования

# Предоставление жилых помещений коммерческого использования по договорам коммерческого найма осуществляется по мере появления свободных помещений коммерческого использования.

4.1 Документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является Договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме **(**[Приложение 1](#sub_113)**).**

4.2 Договор коммерческого найма - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

4.3 Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма оформляется постановлением Администрации Андреапольского муниципального округа с учетом решения жилищной комиссии Андреапольского муниципального округа Тверской области. Постановление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

4.4 Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма являются: договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных настоящим Положением, жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи жилого помещения. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акт приема-передачи жилого помещения. (Приложение №2)

4.5 Предоставляемое жилое помещение по договору коммерческого найма должно быть фактически свободным, не обремененным регистрацией по месту жительства других граждан и проживанием третьих лиц.

4.6 Граждане, вселившиеся в жилое помещение по договору коммерческого найма, право собственности на жилое помещение не приобретают.

4.7 Гражданин, вселившийся в жилое помещение по договору коммерческого найма не имеет право на вселение других граждан без письменного согласия Наймодателя.

4.8 Поднаем, обмен, отчуждение жилого помещения не допускается.

4.9 Договор коммерческого найма заключается на определенный срок, не превышающий **пяти лет**.

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

Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

4.11 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 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.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с действующим законодательством.

4.12 Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства.

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

4.14 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.

4.15 В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя.

4.16 Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме в 2-х экземплярах.

4.17 Варианты предоставления жилых помещений коммерческого использования по договору коммерческого найма предлагаются лицам, чьи заявления стоят на учете в Администрации Андреапольского муниципального округа в соответствии с настоящим порядком.

 При отказе физического лица от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования либо при непредставлении в течение 7 календарных дней со дня получения предложения о заключении договора коммерческого найма письменного согласия на заключение договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования данное лицо считается отказавшимся от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования и указанное жилое помещение коммерческого использования предлагается физическому лицу, заявление которого стоит на учете следующим по очередности. При этом заявление лица, отказавшегося от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования, с учета не снимается, и в дальнейшем учитывается при появлении свободных жилых помещений коммерческого использования.

 4.19 Лицо, заявление которого стоит на учете, раз в полугодие (с 1по 30 июня и с 1 по 31 декабря) обязано в письменной форме уведомлять Администрацию Андреапольского муниципального округа о намерении заключить договор коммерческого найма в отношении жилого помещения коммерческого использования. В случае, если заявитель два раза подряд пропустил срок подачи такого уведомления, заявление такого лица снимается с учета, о чем гражданин уведомляется Администрацией Андреапольского муниципального округа под роспись или путем направления заказного почтового отправления с уведомлением о вручении в течение 30 календарных дней со дня снятия заявления с учета.

4.20 В течение 15 календарных дней со дня получения согласия физического лица на заключение договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования, выраженного в письменной форме, принимается постановление Администрации Андреапольского муниципального округа, и с данным лицом заключается договор коммерческого найма в течение 15 календарных дней со дня принятия постановления Администрации Андреапольского муниципального округа.

4.21 Договор коммерческого найма заключается на срок, указанный в согласии лица на заключение договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования, но не более 5 лет;

# 5. Перечень документов, необходимых для предоставления жилых помещений коммерческого использования

5.1. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма подается гражданами на имя Главы Андреапольского муниципального округа. Заявление подписывается всеми совершеннолетними гражданами, которые будут совместно проживать совместно нанимателем.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копии документов, удостоверяющих личности членов семьи, а также документов, подтверждающих степень их родства с заявителем (свидетельства о рождении детей, свидетельства о заключении либо расторжении брака и другие);

- ходатайство с места работы заявителя на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма (в случае предоставления помещения специалисту, приглашенному для осуществления трудовой деятельности на территории муниципального округа);

- документы и сведения ГКУ «Центр социальной поддержки населения Андреапольского муниципального округа» о многодетных и приемных семьях;

- согласие на обработку персональных данных

Ответственность за достоверность представленных документов несет Заявитель.

5.2 Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и необходимые документы рассматриваются на жилищной комиссии.

5.3 Специалист отдела жилищно-коммунального хозяйства Администрации Андреапольского муниципального округа Тверской области с учетом решения жилищной комиссии готовит проект постановления Администрации Андреапольского муниципального округа о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

5.4 Основанием для отказа гражданам, претендующим на предоставление жилых помещения по договору коммерческого найма, являются:

**-** предоставление заявителем неполного пакета документов, указанных в п.5.1,

- наличие задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги и за коммерческий наем в отношении жилого помещения коммерческого использования, предоставленного ранее по договору коммерческого найма (применяется при рассмотрении заявления о предоставлении физическому лицу жилых помещений по договору коммерческого найма на новый срок),

-отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

**6.Условия оплаты за наем помещений по договорам коммерческого найма.**

 6.1 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилых помещений коммерческого использования устанавливается в соответствии с Методикой определения платы за наем и аренду жилых помещений коммерческого использования, находящихся в собственности Андреапольского муниципального округа, утвержденной решением Думы Андреапольского муниципального округа.

6.3 Плата за наем жилого помещения в соответствии с договором перечисляется в бюджет Андреапольского муниципального округа.

6.4 Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.5. В случае неперечисления платежей в указанные сроки Наниматель уплачивает в бюджет Андреапольского муниципального округа Тверской области пени, устанавливаемые в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день невыполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.6 Заключенный договор коммерческого найма является основанием для заключения физическим лицом договоров на оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту жилого помещения с соответствующим товариществом собственников жилья, управляющей организацией (юридическим лицом независимо от организационно–правовой формы или индивидуальным предпринимателем), осуществляющим(ей) управление многоквартирным домом или иной организацией, обеспечивающей эксплуатацию жилого помещения коммерческого использования. До заключения указанных договоров физическое лицо, с которым заключен договор коммерческого найма, возмещает муниципальному образованию Андреапольский муниципальный округ понесенные расходы по плате за жилое помещение и коммунальные услуги.

**7. Порядок расторжения и прекращения договора коммерческого найма.**

7.1. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

7.2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за один месяц.

7.3 Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

-невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа,

- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем и(или) его членами семьи,

- использования жилое помещение не по назначению, либо систематического нарушения прав и интересов соседей.

7.4 Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

**8. Порядок предоставления юридическим лицам жилых помещений коммерческого использования по договору аренды.**

8.1 Предоставление юридическим лицам жилых помещений коммерческого использования в аренду осуществляется в соответствии с Порядком управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Андреапольского муниципального округа, утвержденным решением Думы Андреапольского муниципального округа от24.04.2020 № 139, в случае наличия свободного жилого помещения коммерческого использования, отсутствия лиц, указанных в п. 2 настоящего порядка, выразивших согласие на заключение договора коммерческого найма в отношении данного жилого помещения.

8.2. Арендная плата по договорам аренды жилых помещений коммерческого использования вносится ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца в размере, рассчитанной в соответствии с Методикой определения платы за наем и аренду жилых помещений коммерческого использования, находящихся в собственности Андреапольского муниципального округа.

8.3 В случае несвоевременной оплаты арендной платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования уплачивается пеня в размере 0,1% просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4 Заключенный договор аренды жилых помещений коммерческого использования является основанием для заключения юридическим лицом договоров на оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту жилого помещения с соответствующим товариществом собственников жилья, управляющей организацией (юридическим лицом независимо от организационно – правовой формы или индивидуальным предпринимателем), осуществляющим(ей) управление многоквартирным домом или иной организацией, обеспечивающей эксплуатацию жилого помещения коммерческого использования. До заключения указанных договоров юридическое лицо, с которым заключен договор аренды, возмещает муниципальному образованию Андреапольский муниципальный округ понесенные расходы по плате за жилое помещение и коммунальные услуги.

# 9. Заключительные положения

9.1. 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.

Приложение 1

к [Положению](#sub_4) о порядке предоставления

жилых помещений жилищного фонда коммерческого

использования муниципального образования

Андреапольского муниципального округа

# Договоркоммерческого найма жилого помещения N \_\_

|  |  |
| --- | --- |
| г. Андреаполь | "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г. |

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

(наименование собственника жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного

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

органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица,

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

наименование уполномочивающего документа, его дата и номер)именуемый в дальнейшем Наймодателем,

 с одной стороны, и гражданин (ка)

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

(фамилия, имя, отчество, дата рождения, данные паспорта, регистрация по месту жительства)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**I. Предмет Договора**

1.1. На основании постановления Администрации Андреапольского муниципального округа от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г. N \_\_\_\_\_ Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату в срочное возмездное владение и пользование (коммерческий наем) жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности Андреапольского муниципального округа, расположенное по адресу: Тверская область,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

для проживания в нем:

Наниматель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение и характеристики жилого помещения изложены в Акте передачи жилого помещения, который является неотъемлемым приложением договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается: на \_\_\_\_\_\_\_ лет, с "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г. по " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.

# II. Передача жилого помещения

2.1. Передача жилого помещения (предоставление реальной возможности использовать жилое помещение), указанное в [разделе I](#sub_39) настоящего Договора, производится по передаточному акту в течение 10 дней с даты подписания Договора.

Передаточный акт оформляется по количеству экземпляров договора, подписывается сторонами и скрепляется печатью.

С момента подписания передаточного акта, последний становится неотъемлемой частью Договора.

2.2. Обязательство соответствующей стороны передать жилое помещение другой стороне считается исполненным с момента подписания передаточного акта.

2.3. С момента подписания передаточного акта на принимаемую сторону переходит риск случайного повреждения жилого помещения.

# III. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

**3.1. Наниматель имеет право**:

а) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

б) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

в) 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. Проживающее 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 [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации и другими федеральными законами;

г) на расторжение в любое время настоящего Договора;

д) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/159) Жилищного кодекса Российской Федерации;

е) Наниматель имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора коммерческого найма на новый срок, в случае отсутствия с его стороны нарушений Договора.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

**3.2. Наниматель обязан:**

а) заключить договор с управляющей организацией на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения;

г) содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;

д) не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Наймодателя;

е) своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения;

ж) 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;

з) в установленные настоящим Договором сроки вносить плату за наем;

и) своевременно вносить платежи по оплате коммунальных услуг, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории;

к) 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;

л) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

м) Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за один месяц, сдать жилое помещение 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;

н) не производить вселение иных граждан в предоставленное жилое помещение без письменного согласия Наймодателя;

о) за месяц до истечения срока коммерческого найма уведомить Наймодателя о намерении продлить срок договора.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.3. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

3.4. Наниматель не вправе осуществлять обмен, отчуждение жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

3.5. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

3.6. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

# IV. Права и обязанности Наймодателя

4.1. **Наймодатель имеет право**:

а) требовать своевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать расторжение настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

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

4.2. Наймодатель обязан:

а) предоставить указанное в [п. 1.1](#sub_36). жилое помещение Нанимателю, свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания, в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

б) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

г) 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.

е) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

ж) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом "м" п. 3.2](#sub_62). настоящего Договора;

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4.3. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного в наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении Договора или передаче жилого помещения.

4.4. 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 причиненныхНаймодателю убытков, он может потребовать их возмещение.

# V. Размер платы за жилое помещение и расчеты по договору

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилых помещений коммерческого использования устанавливается в соответствии с Методикой определения платы за наем и аренду жилых помещений коммерческого использования, находящихся в собственности Андреапольского муниципального округа, утвержденной решением Думы Андреапольского муниципального округа.

5.2 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемое по договору коммерческого найма в соответствии со [ст. 154](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/154) Жилищного Кодекса, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемую по договору с управляющей организацией либо решением общего собрания собственников жилых помещений дома;

3) плату за коммунальные услуги, устанавливаемую в соответствии с действующими тарифами на основании фактического объема потребления услуг или нормативов потребления.

Плата за наем вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Наниматель вносит плату за коммерческий найм жилого помещения на расчетный счет Наймодателя, указанный в [разделе X](#sub_112) настоящего Договора.

5.4. Оплата за коммерческий найм и коммунальные услуги начисляется с даты подписания акта приема-передачи.

5.5. Плату за коммунальные услуги и техническое обслуживание жилого помещения наниматель производит организациям, предоставляющим данные услуги.

5.6. Изменения размера платы по договору осуществляются в соответствии с изменениями действующего законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления или по согласованию сторон.

# VI. Расторжение Договора

6.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон, письменно предупредив за один месяц.

6.2. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя в судебном порядке, а Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, - выселению в следующих случаях:

а) использования жилого помещения (в целом или части его) с нарушением [п. 1.1](#sub_36).настоящего Договора;

б) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

в) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги за шесть месяцев;

г) систематического нарушения обязательств по договору.

6.3. Возобновление расторгнутого договора не производится.

6.4. Наниматель, добросовестно выполняющий принятые на себя по договору обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

# VII. Ответственность сторон

7.1. В случае не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги "Наниматель" уплачивает пени в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](http://internet.garant.ru/document/redirect/10180094/100) Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.2. Начисление пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

7.3. При ненадлежащем использовании жилого помещения и придомовой территории, в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

7.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Нанимателя.

7.5. Споры, возникшие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

# VIII. Особые условия

8.1. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного под коммерческий наем, лежит на Наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

# IX. Прочие условия

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

9.2. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.3. Договор вступает в законную силу с момента подписания его сторонами.

9.4. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя.

9.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего местоположения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов не позднее 15 дней с даты их изменения.

# X. Реквизиты сторон

Наймодатель Наниматель:

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

М.П. (Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные, роспись с расшифровкой)

С условиями договора ознакомлены:

Граждане, проживающие постоянно с Нанимателем:

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

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

(Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные, роспись с расшифровкой)

Приложение 2

к [Положению](#sub_4) о порядке предоставления

жилых помещений жилищного фонда коммерческого

использования муниципального образования

Андреапольский муниципальный округ

**Приложение
 к договору коммерческого**

**найма жилого помещения**

**N \_\_ от \_\_\_\_\_ г.**

# Акт приема-передачи жилого помещения в коммерческий найм

|  |  |
| --- | --- |
| г. Андреаполь | "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г. |

Мы, нижеподписавшиеся:

Наймодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и Наниматель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_

составили настоящий акт о том, что Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение по адресу: Тверская обл. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Жилое помещение состоит из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, кухни, имеется ванная комната, туалет (совмещенный санузел), коридор, встроенные шкафы, балкон, лоджия (нужное подчеркнуть).

Жилое помещение оборудовано горячим и холодным водоснабжением, канализацией, паровым отоплением, электроснабжением, газоснабжением, радиотрансляционной сетью, телефоном, кабельным телевидением (нужное подчеркнуть).

Техническое состояние жилого помещения - пригодное для проживания.

Особые условия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания.

Настоящий акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Наймодателя и Нанимателя.

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодатель | Наниматель: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

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

 МП (Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные, роспись

 с расшифровкой)