



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ СОВХОЗ ИМ.ЛЕНИНА
ЛЕНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

«23» апреля 2019 г.

№ 4/1

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СОВХОЗ ИМ.ЛЕНИНА**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом сельского поселения Совхоз им.Ленина

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ Р Е Ш И Л :

1. Утвердить Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда сельского поселения Совхоз им.Ленина (прилагается).
2. Направить данное решение главе сельского поселения Совхоз им.Ленина для рассмотрения, подписания и опубликования в уполномоченном печатном издании и разместить на официальном сайте администрации (адрес сайта: [http://www. POS-SOVHOZLENINA.RU](http://www.POS-SOVHOZLENINA.RU)).

**Глава сельского поселения
Совхоз им.Ленина**

Е.И.Добренкова

**Председатель Совета депутатов
сельского поселения Совхоз им. Ленина**

Н.М. Потапкина

Разослать: в дело – 1 экз., администрацию сельского поселения Совхоз им. Ленина – 1 экз. 3.

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СОВХОЗ ИМ.ЛЕНИНА**

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом сельского поселения Совхоз им.Ленина и определяет порядок и условия коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда сельского поселения Совхоз им.Ленина.

1.2. Настоящее положение разработано в целях обеспечения граждан жилыми помещениями на возмездной основе.

2. Основные понятия и термины

2.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности сельскому поселению Совхоз им.Ленина (далее - собственник).

2.2. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственником таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма) - соглашение, согласно которому собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования - муниципальное образование "Сельское поселение Совхоз им.Ленина" (наймодатель) или лицо, уполномоченное им, обязуется передать другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на определенный срок за плату в порядке, установленном настоящим положением, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

2.4. Объект договора коммерческого найма - изолированное жилое помещение (комната в коммунальной квартире с долей в праве на места общего пользования, квартира), отвечающее предъявляемым к жилым помещениям требованиям.

2.5. Трудная жизненная ситуация - ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность гражданина (инвалидность, неспособность к самообслуживанию в связи с преклонным возрастом, болезнью, сиротство, безнадзорность, малообеспеченность, безработица, отсутствие определенного места жительства, конфликты и жестокое обращение в семье, одиночество и тому подобное), которую он не может преодолеть самостоятельно.

**3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда
коммерческого использования**

3.1. Жилые помещения коммерческого использования, находящиеся в собственности сельского поселения Совхоз им.Ленина (далее - поселение), предназначены для предоставления физическим лицам на основании договора коммерческого найма и подлежат включению в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

3.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования поселения формируется за счет:

- нового жилищного строительства по заключенным инвестиционным контрактам, договорам, соглашениям на строительство коммерческого жилья;
- освобождения жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- перехода жилых помещений в собственность поселения во исполнение судебных постановлений;
- совершения сделок по оформлению жилых помещений в собственность поселения, в том числе в результате исполнения договоров дарения, безвозмездной передачи, завещаний, совершенных в пользу поселения;
- иных не запрещенных законодательством способов.

3.3. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения допускается после отнесения такого в соответствии с пунктами 3.4 - 3.5 настоящего положения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

3.4. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании постановления администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина.

3.5. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только жилые помещения муниципального жилищного фонда поселения, свободные от прав третьих лиц.

3.7. Реестр жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования ведется отделом учета и отчетности администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина.

4. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма

4.1. Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют граждане, соответствующие одному из следующих условий:

4.1.1. Состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в поселении.

4.1.2. Не обеспеченные жилой площадью на территории поселения либо обеспеченные жилой площадью менее нормы предоставления, установленной в поселении:

4.1.2.1. Работники государственных и муниципальных бюджетных организаций, расположенных на территории поселения.

4.1.2.2. Работники организаций жилищно-коммунального хозяйства, обслуживающих муниципальный жилищный фонд.

4.1.3. В иных случаях по ходатайству работодателей, когда необходимость привлечения специалиста (работника) вызвана общественными интересами поселения, а также при обосновании необходимости в целях сохранения кадров.

4.1.4. Граждане, попавшие в тяжелую жизненную ситуацию.

По основаниям, указанным в данном подпункте, предоставление жилых помещений по договорам коммерческого найма осуществляется на основании представленных гражданами документов, обосновывающих данную тяжелую жизненную ситуацию.

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

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

4.3. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации.

5. Порядок заключения договора коммерческого найма

5.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности поселения, для проживания граждан.

5.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (приложение N 1).

5.3. Граждане по вопросу предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма обращаются с заявлением в администрацию сельского поселения Совхоз им.Ленина либо путем направления необходимых документов по почте, в том числе электронной.

5.4. К заявлению граждане прилагают следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах гражданина и (или) членов его семьи на имеющиеся у них объекты недвижимого имущества;

- копии документов, подтверждающих семейные отношения заявителя (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, судебное решение о признании членом семьи и др.);

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя и личность каждого из членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий);

- выписку из домовой книги;

- копию лицевого счета.

Администрацией поселения самостоятельно запрашиваются документы (их копии или содержащиеся в них сведения), необходимые для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся данные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными, правовыми актами Московской области, муниципальными правовыми актами, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе.

Межведомственное взаимодействие по получению документов и информации на заявителя осуществляется после подписания согласия на обработку персональных данных заявителем.

Согласие на обработку сведений, содержащихся в документах, представленных в администрацию сельского поселения Совхоз им.Ленина (приложение N 4), оформляется в соответствии со статьей 9 Федерального закона "О персональных данных".

В случае, если для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма необходима обработка персональных данных лица, не являющегося заявителем, и если в соответствии с федеральным законом обработка таких персональных данных может осуществляться с согласия указанного лица, при обращении с целью предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма заявитель дополнительно представляет документы, подтверждающие получение согласия указанного лица или его законного представителя на обработку персональных данных указанного лица. Документы, подтверждающие получение согласия, могут быть представлены в том числе в форме электронного документа. Действие настоящего пункта не распространяется на лиц, признанных безвестно отсутствующими, и на разыскиваемых лиц, место нахождения которых не установлено уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Руководители организаций направляют в администрацию сельского поселения Совхоз им.Ленина ходатайство с приложением перечисленных в настоящем пункте документов, а также копию трудового договора (трудовой книжки, контракта) о предоставлении их работнику и членам семьи работника жилого помещения по договору коммерческого найма.

Заявление (ходатайство) о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма регистрируется в соответствии с Регламентом рассмотрения обращений граждан в администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина.

5.5. Заявление и документы, указанные в пункте 5.4, специалист администрации направляет для рассмотрения в комиссию по жилищным вопросам в администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина (далее - Комиссия).

Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается распоряжением администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина с учетом рекомендаций Комиссии.

5.6. Решение о предоставлении (уведомление об отказе в предоставлении) гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма администрацией сельского поселения Совхоз им.Ленина должно быть принято не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня предоставления указанных в пункте 5.4 настоящего положения документов.

О принятом решении заявитель уведомляется в письменной форме.

5.7. В случае принятия положительного решения собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо оформляет договор коммерческого найма жилого помещения в 3 экземплярах.

5.8. В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи нанимателя, которые будут проживать с нанимателем.

Заключение договора коммерческого найма жилого помещения осуществляется при наличии согласия всех совершеннолетних членов семьи нанимателя.

5.10. Основаниями 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 действующим законодательством, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи жилого помещения.

Самовольное переселение из одной комнаты (квартиры) в другую, а также заселение лиц, не включенных в договор коммерческого найма, не допускаются.

5.11. Договор коммерческого найма считается заключенным после подписания его обеими сторонами и последующей регистрации в отделе по жилищной политике.

Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения (приложения N 2 и N 3).

Обязанность по внесению платы за наем возникает для нанимателя с момента подписания акта приема-передачи.

5.12. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) заявителем в срок не позднее 30 дней с даты принятия муниципального акта администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина.

В случае отказа заявителя от подписания договора в срок, указанный в настоящем пункте, постановление о предоставлении этому заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения подлежит отмене.

5.13. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма являются:

- отсутствие в поселении свободной жилой площади жилищного фонда коммерческого использования;
- несоответствие заявителя пункту 4.1 раздела 4 настоящего положения;
- непредставление указанных в пункте 5.4 документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

6. Срок заключения договора коммерческого найма

6.1. 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.

Если иное не предусмотрено законом либо договором по истечении срока договора найма жилого помещения, наниматель, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного сроком на 1 год и более, наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

6.2. Правила о преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок не применяются, если срок договора найма не превышает одного года.

По окончании срока договора коммерческого найма, заключенного сроком до одного года, наличие оснований, указанных в пункте 4.1 раздела 4 настоящего положения, не дает нанимателю преимущественного права для заключения договора на новый срок.

6.3. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя.

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

6.5. Если после окончания срока действия договора коммерческого найма наниматель не возвратил жилое помещение наймодателю 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.

6.6. По окончании срока договора коммерческого найма, в случае отказа сторон от заключения договора коммерческого найма на следующий срок проживающие лица обязаны освободить занимаемое жилое помещение в течение 14 календарных дней с даты окончания срока договора.

6.7. В случае освобождения нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжения договора коммерческого найма он обязан оплатить наймодателю по акту стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также уплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он письменно был извещен заранее.

7. Расторжение договора коммерческого найма

7.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор.

7.2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

7.3. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

- систематического разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения нанимателем платежей, указанных в договоре, в течение шести месяцев, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению;

- неисполнения обязанностей нанимателя, указанных в разделе 2 договора коммерческого найма.

7.4. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случаях:

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

7.5. 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 проживавших с прежним нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, с их согласия в письменной форме.

7.6. При расторжении договора коммерческого найма наниматель и проживающие совместно с ним лица обязаны в течение 14 календарных дней освободить занимаемое жилое помещение и передать его наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения.

7.7. В случае отказа от освобождения жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению в установленном действующим законодательством порядке.

8. Расчет оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма

8.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, включает в себя:

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

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги;

-плату за капитальный ремонт.

8.2. Расчет платы за коммерческий наем устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, степени благоустройства многоквартирного или жилого дома, месторасположения многоквартирного или жилого дома и определяется исходя из занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения, а в отдельных комнатах в общежитиях - исходя из площади этих комнат и рассчитывается по следующей формуле:

$$P_i = P_b \times S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4, \text{ где:}$$

P_i - размер платы за коммерческий наем для нанимателей, проживающих в i -м многоквартирном доме, определяется в рублях исходя из занимаемой общей площади жилого помещения;

P_b - базовый размер платы за коммерческий наем для нанимателей, устанавливаемой муниципальным актом администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина "О порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности";

S - занимаемая общая площадь жилого помещения;

K_1 - коэффициент, характеризующий степень благоустройства многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение муниципального жилищного фонда, который устанавливается единым для многоквартирных домов, имеющих аналогичные качественные характеристики и степень благоустройства, и определяемый согласно порядку, установленному муниципальным актом "О порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности поселения";

K_2 - коэффициент, характеризующий месторасположение многоквартирного и жилого дома, определяемый согласно порядку, установленному муниципальным актом администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина "О порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности поселения»;

K_3 - коэффициент, характеризующий степень благоустройства жилого помещения, предоставляемого нанимателю по коммерческому найму, определяемый согласно порядку, установленному постановлением администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина;

K_4 - количество месяцев в году, предоставленных нанимателю по договору коммерческого найма.

8.3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем), плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), производится в соответствии с действующим законодательством.

9. Порядок внесения платежей

9.1. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

9.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до семнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иное не установлено договором коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

9.3. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за пользование жилым помещением (плату за наем) в порядке, установленном администрацией сельского поселения Совхоз им.Ленина.

9.4. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, обслуживание которого осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы (далее - управляющая организация), вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством.

9.5. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, в котором собственниками выбрано непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме или управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Приложение N 1
к Положению о порядке коммерческого
использования жилых помещений
муниципального жилищного фонда
сельского поселения Совхоз им.Ленина,
утвержденному решением
Совета депутатов сельского поселения Совхоз им.Ленина
от 23 апреля 2019 г. № 4/1

**ДОГОВОР
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
N _____**

Сельское поселение Совхоз им.Ленина

" ____ " _____ 20__ г.

Администрация сельского поселения Совхоз им.Ленина, действующая от имени собственника жилого помещения - муниципального образования "Сельское поселение Совхоз им.Ленина" на основании Устава сельского поселения Совхоз им.Ленина, Положения об администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", в лице _____, действующего в соответствии с распоряжением администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина от _____ N _____, с одной стороны, и гражданин (гражданка) _____, именуемый (именуемая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", на основании постановления администрации сельского поселения Совхоз им.Ленина от _____ N _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование за плату жилое помещение - квартиру, комнату (далее - жилое помещение) муниципального жилищного фонда коммерческого использования, расположенное по адресу: поселок совхоза им.Ленина, дом _____, квартира _____, состоящее из _____ комнат/квартиры, общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой площадью _____ кв. м, для временного проживания на условиях настоящего договора с правом регистрации по месту пребывания на срок заключения настоящего договора.

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

1. _____
(Ф.И.О., год рождения, родственные отношения)
2. _____
(Ф.И.О., год рождения, родственные отношения)
3. _____
(Ф.И.О., год рождения, родственные отношения)
4. _____
(Ф.И.О., год рождения, родственные отношения)
5. _____
(Ф.И.О., год рождения, родственные отношения)

1.3. Срок краткосрочного найма жилого помещения устанавливается на _____ года с " ____ " _____ 20__ г. до " ____ " _____ 20__ года.

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для временного проживания, в том числе с членами семьи, указанными пункте 1.2 раздела 1 настоящего договора.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма (за исключением договора, заключенного на срок до 1 года).

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего договора в одностороннем порядке.

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

2.1.6. Наниматель имеет право сохранить за собой жилое помещение в случае временного отсутствия на срок действия настоящего договора, при этом наниматель не освобождается от платы за жилое помещение. Освобождение от платы за коммунальные услуги на время отсутствия производится в соответствии с законодательством.

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. На регистрацию по месту пребывания на срок заключения договора коммерческого найма.

2.1.9. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать помещение по назначению только для проживания граждан.

2.2.2. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.3. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт нанимаемого жилого помещения.

2.2.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифта, на лестничных клетках и в других местах общественного пользования.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных, электрических и газовых приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей возможности внутридомовой электрической сети, без предварительного письменного согласования и разрешения Наймодателя и энергоснабжающей организации.

2.2.7. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену его поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателя или совместно проживающих с ним лиц.

2.2.8. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.9. В 2-недельный срок после заключения договора заключить с организациями, осуществляющими управление и эксплуатацию жилищного фонда, договоры на оплату коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание.

2.2.10. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

2.2.12. Не производить вселение лиц, не поименованных в пункте 1.2 раздела 1 настоящего договора.

2.2.13. Не производить сдачу занимаемого жилого помещения в поднаем.

2.2.14. Не производить обмен, приватизацию, продажу и иные действия с нанимаемым жилым помещением.

2.2.15. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим управление и содержание жилого дома, беспрепятственный доступ в занимаемое жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.16. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении Наниматель и члены его семьи обязаны:

- освободить жилое помещение в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение 14 календарных дней;

- оплатить Наймодателю стоимость не произведенного ими и входящего в их обязанность ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, о которых они были извещены заранее.

2.2.17. Лица, не освободившие своевременно жилье при расторжении договора коммерческого найма, несут ответственность в виде пени, определяемой как одна сотая ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от месячного размера платы за жилье за каждый день уклонения от освобождения жилого помещения.

2.2.18. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

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

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения.

3.1.2. Вносить изменения в плату за коммерческий наем жилого помещения в случае изменения базовой ставки и коэффициентов, применяемых при расчете платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Осуществлять осмотр жилого помещения в целях контроля за исполнением настоящего договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также осмотра технического состояния жилого помещения.

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

3.1.5. Досрочно отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случае принятия решения о необходимости использования жилого помещения для муниципальных нужд предоставления по договору социального найма очередникам, включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. После подписания договора предоставить свободное от прав третьих лиц жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора коммерческого найма и его назначению, и обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

3.2.2. Обеспечить надлежащее содержание, эксплуатацию, ремонт инженерного оборудования, мест общего пользования дома и придомовой территории в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда.

3.2.3. Письменно не позднее чем за 3 месяца предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем.

3.2.4. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.16 пункта 2.2 раздела 2 настоящего договора.

3.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий 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.

3.4. 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 причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

3.5. Наймодатель может иметь иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение договора

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор.

4.2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

4.3. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- систематического разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения Нанимателем платежей, указанных в договоре, в течение шести месяцев, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению;

- неисполнения обязанностей Нанимателя, указанных в разделе 2 настоящего договора.

4.4. Настоящий договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока действия договора;

- неиспользованием по назначению жилого помещения более трех месяцев;

- по основаниям, предусмотренным в п. 3.1.4 настоящего договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в связи с истечением срока его действия Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в 14-дневный срок освободить данное 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. Порядок и размеры 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 жилого помещения муниципального жилищного фонда, включает в себя:

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

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда - плата за коммунальные услуги.

При изменении вышеуказанных тарифов в период действия настоящего договора оплата жилищно-коммунальных услуг осуществляется по измененным тарифам.

5.2. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные услуги в установленном порядке по платежному поручению не позднее 10 числа, следующего за прожитым месяцем.

5.3. Плата за наем производится в порядке, установленном администрацией сельского поселения Совхоз им.Ленина.

5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение)) производится на основании действующего законодательства.

6. Прочие условия

6.1. Все отдельные улучшения жилого помещения, произведенные Нанимателем, являются собственностью Нанимателя.

6.2. Все неотделимые улучшения жилого помещения, произведенные Нанимателем, являются собственностью поселения, расходы Нанимателя по осуществлению неотделимых улучшений возмещению не подлежат.

6.3. Расходы по ремонту жилого помещения и иные расходы, связанные с жилым помещением, по настоящему договору возмещению Нанимателю не подлежат.

6.4. При заключении договора краткосрочного найма на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

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

6.6. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

6.7. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и Московской области.

6.8. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

6.9. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя, один - в организации, осуществляющей управление и содержание жилого помещения. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7. Адреса и подписи Сторон

Наймодатель (или лицо,
уполномоченное им):

(индекс, почтовый адрес)

(тел., расчетный счет)

Подпись руководителя, печать

Наниматель:

(фамилия, имя, отчество)

(серия, номер паспорта, дата

_____)
выдачи, кем выдан)

Регистрация по месту жительства

Подпись

С условиями договора ознакомлены
граждане, совместно проживающие:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Приложение № 2
к Положению о порядке коммерческого
использования жилых помещений
муниципального жилищного фонда
сельского поселения Совхоз им.Ленина,
утвержденному решением
Совета депутатов сельского поселения
Совхоз им.Ленина
23.04.2019 № 4/1

Акт № _____
приема-передачи в коммерческий наем жилого помещения,
расположенного по адресу: _____
(при вселении)

Администрация сельского поселения Совхоз им.Ленина в лице

_____, действующего на основании _____,
_____,
именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и Наниматель _____

(гражданин (гражданка))

составили настоящий акт о следующем:

- на основании договора коммерческого найма от "___" _____ 201__ г.
№ _____ Наймодатель передает Нанимателю во временное пользование жилое
помещение, состоящее из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, в том числе
жилой площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____;

- техническое состояние вышеуказанного жилого помещения на момент его
передачи характеризуется следующим: _____

(указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций,

необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.д.)

и соответствует требованиям по его эксплуатации;

- данный акт не является документом о праве собственности и не
предоставляет право приватизации сданного в коммерческий наем жилого
помещения.

Передал (Наймодатель)

Принял (Наниматель)

(должность, Ф.И.О.)

(должность, Ф.И.О.)

М.П. _____ (подпись)

М.П. _____ (подпись)

Приложение № 3
к Положению о порядке коммерческого
использования жилых помещений
муниципального жилищного фонда
сельского поселения Совхоз им.Ленина,
утвержденному решением
Совета депутатов сельского поселения
Совхоз им.Ленина
23.04.2019 № 4/1

Акт № _____
приема-передачи жилого помещения, расположенного
по адресу: _____
(при освобождении жилого помещения)

Администрация сельского поселения Совхоз им.Ленина в лице

_____, действующего на основании _____,
именуемая в дальнейшем "Наймодатель", и Наниматель _____

(гражданин (гражданка))

составили настоящий акт о следующем:

- на основании прекращения (досрочного прекращения) срока действия договора коммерческого найма жилого помещения от _____ № _____ Наниматель передает (сдает) жилое помещение, состоящее из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____;

- техническое состояние вышеуказанного жилого помещения на момент его передачи характеризуется следующим: _____

(указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций,

необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.д.)

и соответствует требованиям по его эксплуатации.

Передал (Наниматель)

Принял (Наймодатель)

(должность, Ф.И.О.)

(должность, Ф.И.О.)

(подпись)

(подпись)

М.П.

М.П.

Приложение № 4
к Положению о порядке коммерческого
использования жилых помещений
муниципального жилищного фонда
сельского поселения Совхоз им.Ленина,
утвержденному решением
Совета депутатов сельского поселения
Совхоз им.Ленина
23.04.2019 № 4/1

В администрацию сельского поселения Совхоз им.Ленина

СОГЛАСИЕ

на обработку персональных данных и проверку сведений,
содержащихся в документах, представленных в администрацию
сельского поселения Совхоз им.Ленина

Я, _____,
(фамилия, имя, отчество, дата рождения гражданина-заявителя)
проживающий(ая) _____,
(адрес регистрации)
_____ серия _____ номер _____ выдан _____
(вид документа, удостоверяющего личность)

(когда и кем выдан)

(и) являясь законным представителем:

1. _____,
(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)
проживающий(ая) _____,
(адрес регистрации)

(паспорт (свидетельство о рождении), кем и когда выдан)

2. _____,
(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)
проживающий(ая) _____,
(адрес регистрации)

(паспорт (свидетельство о рождении), кем и когда выдан)

3. _____,
(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)
проживающий(ая) _____,
(адрес регистрации)

(паспорт (свидетельство о рождении), кем и когда выдан)

на основании _____
(реквизиты доверенности, иного документа
или нормативно-правового акта)

настоящим даю согласие на обработку администрацией сельского поселения Совхоз им.Ленина Ленинского муниципального района Московской области моих персональных данных и данных несовершеннолетних членов моей семьи с целью заключения договора коммерческого найма жилого помещения и которое распространяется на следующую информацию:

- 1) фамилия, имя, отчество;
- 2) дата и место рождения;
- 3) адрес регистрации и места жительства;
- 4) наименование, серию, номер, дату выдачи документов, удостоверяющих личность, наименование органов, выдавших документы, удостоверяющие личность;
- 5) наименование, серию, номер, дату выдачи документов, подтверждающих

родственные отношения меня и членов моей семьи, наименование органов, выдавших документы, подтверждающие родственные отношения;

6) информацию о тяжелой форме хронического заболевания меня и (или) несовершеннолетних членов моей семьи; сведения о наличии прав и льгот, установленных законодательством Российской Федерации, наименование, серию, номер, дату выдачи документов, удостоверяющих права и льготы, установленных законодательством Российской Федерации; наименование органов, выдавших документы, подтверждающие эти права и льготы;

7) сведения о наличии (отсутствии) жилых помещений и другого недвижимого имущества у меня и (или) несовершеннолетних членов моей семьи, сведения о документах, удостоверяющих эти права;

8) контактная информация.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении моих персональных данных и персональных данных несовершеннолетних членов моей семьи, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими персональными данными с учетом федерального законодательства, законодательства Московской области.

Данное мною согласие на обработку вышеуказанных данных действует _____ и может быть отозвано в письменной форме.

Я уведомлен(а) о том, что мой отказ в предоставлении согласия на обработку вышеобозначенных персональных данных влечет за собой невозможность заключения договора коммерческого найма.

" ____ " _____ 20__ г.
(дата)

(расшифровка подписи) _____
(подпись)