

**КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ**

**АЧИНСКИЙ РАЙОН**

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРНОГО СЕЛЬСОВЕТА**

 **ПОСТАНОВЛЕНИЕ(проект)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **2025г.** | **п.Горный** |  **№ 00** |

**«Об утверждении Положения и договора о порядке предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования"**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, руководствуясь статьями 14,17 Устава Горного сельсовета Ачинского района Красноярского края, **ПОСТАНОВЛЯЮ**:

1.Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению N 1.

2. Утвердить примерный договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда согласно приложению N 2.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

 4. Постановление вступает в силу в день, следующий за днем его официального опубликования в информационном листе «Информационный вестник» и подлежит размещению в сети Интернет на официальном сайте Ачинского района Красноярского края: <http://ach-rajon.gosuslugi.ru> в разделе Горный сельсовет.

**Глава Горного сельсовета**

1. Приложение №1 к Постановлению
2. администрации Горного
3. сельсовета от \_\_\_\_\_\_2025г. № 000

**Положение**

**о порядке предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

Настоящее Положение принято в соответствии с [Конституцией Российской Федерации](https://municipal.garant.ru/document/redirect/10103000/0), [Жилищным кодексом](https://municipal.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации, [Гражданским кодексом](https://municipal.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Федеральным законом](https://municipal.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и Уставом Горного сельсовета Ачинского района Красноярского края.

Настоящее Положение определяет порядок образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Горного сельсовета.

Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда.

Положение разработано в целях:

- дополнительной защиты жилищных прав граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, иных граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений;

- установления единого механизма предоставления гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на условиях найма;

- упорядочения системы управления, эффективного и рационального использования жилых помещений муниципального жилищного фонда.

**1. Общие положения**

1.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования (далее - жилищный фонд коммерческого использования) – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности Горного сельсовета, которые используются собственником таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственником таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений жилищного фонда социального использования, специализированного жилищного фонда.

1.2. Полномочия по заключению договора коммерческого найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в собственности Горного сельсовета, осуществляет администрация сельсовета.

1.3. Средства, поступающие от использования жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, учитываются как средства местного бюджета.

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

2.1. Решение об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования (исключении из указанного фонда) принимается в форме Распоряжения администрации сельсовета.

2.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется посредством включения в его состав жилых помещений, пригодных для проживания:

- принятых в муниципальную собственность и освобожденных от прав на эти жилые помещений других лиц по решениям судов общей юрисдикции и арбитражных судов;

- безвозмездно переданных в муниципальную собственность и свободных от прав на эти жилые помещений других лиц;

- при достижении соглашения с гражданами об их проживании в жилых помещениях муниципального жилищного фонда на условиях договора найма.

2.3. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования не подлежат отчуждению, в том числе приватизации, обмену.

2.4. Отнесение жилых помещений муниципального жилищного фонда к жилищному фонду коммерческого использования не допускается, если жилые помещения предоставлены по договорам: социального найма, найма специализированного жилого помещения, расположены в домах, подлежащих сносу, а также, если имеются обременения прав на это имущество.

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

На территории Горного сельсовета в состав муниципального жилищного фонда коммерческого использования могут входить жилые помещений в виде:

1) жилого дома, части жилого дома;

2) квартиры, части квартиры;

3) комнаты.

**4. Порядок предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

4.1 Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор найма).

4.2 Право на получение по договорам найма жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования имеют граждане, не имеющие жилых помещений на территории Горного сельсовета на праве собственности или по договорам социального найма:

- граждане, состоящие на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях;

- работники муниципальных учреждений, предприятий, работающие на территории Горного сельсовета;

- работники социальной сферы - здравоохранения, образования и культуры, работающие на территории Горного сельсовета;

- работники иных учреждений и предприятий, осуществляющих свою деятельность на территории Горного сельсовета;

**-**граждане Российской Федерации, вне зависимости от постоянного места проживания и регистрации по месту жительства.

4.3. Нанимателям и (или) членам семьи нанимателя жилые помещения фонда коммерческого использования (при их наличии) могут предоставляться при проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя и членов его семьи.

4.4. Жилое помещение включается в муниципальный фонд коммерческого использования распоряжением администрации сельсовета, о чем в реестре муниципальной собственности вносится соответствующая запись.

4.5. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются без учета требований муниципальных правовых актов о норме общей площади жилого помещения на одного человека и степени благоустройства.

4.6. Предоставление жилых помещений по договору найма жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения и других видов договоров найма жилого помещения.

Внеочередным правом на получение по договорам найма жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования обладают граждане, которые в результате пожара, стихийных бедствий лишились своих жилых помещений.

4.7. Основанием для рассмотрения вопроса о предоставлении физическим лицам жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования является поданное в администрацию сельсовета заявление о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, или судебные акты о предоставлении гражданам жилых помещений на условиях найма.

4.8. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилых помещений по договору коммерческого найма физическим лицам гражданин обращается в администрацию сельсовета с письменным заявлением с приложением следующих документов:

1) личное заявление гражданина о рассмотрении вопроса предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

2) копии документов, свидетельствующих о возникновении трудовых отношений с работодателями, расположенными на территории Горного сельсовета: трудовой договор, трудовая книжка, документ об избрании на выборную должность, контракт о прохождении службы в органах внутренних дел и другие;

3) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

4) копии документов, подтверждающих степень родства членов семьи с заявителем (копии паспорта, свидетельства о рождении для несовершеннолетних детей, свидетельство о заключении брака).

Документы, указанные в подпунктах 2,3,4 настоящего пункта, предоставляются в копиях с предоставлением оригиналов.

4.9. Рассмотрение заявления о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется жилищно-бытовой комиссией администрация сельсовета (далее- комиссия) в течение 10 дней с даты его принятия.

4.10. Решение комиссии принимается простым большинством голосов и оформляется протоколом заседания комиссии.

4.11. Решение об отказе в заключении договора найма жилого помещения коммерческого использования принимается комиссией в случае отсутствия свободных жилых помещений в собственности Горного сельсовета, включенных в жилищный фонд коммерческого использования.

4.12. В случае принятия комиссией положительного решения издается постановление администрации сельсовета, которое является основанием для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования.

Информация о принятом постановлении направляется заявителю в течение 5 рабочих дней с даты принятия такого постановления.

4.13. Предоставление жилого помещения коммерческого использования не лишает граждан права на получение жилых помещений по договорам социального найма в порядке, установленном действующим жилищным законодательством.

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

5.1. Договор найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор найма жилого помещения) заключается в письменной форме.

5.2. Основанием для заключения договора найма жилого помещения является заявление гражданина с указанием срока договора, или судебные акты о предоставлении гражданам жилых помещений на условиях найма и постановление администрации сельсовета о заключении с гражданином договора найма жилого помещения коммерческого использования.

5.3. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет Договор найма жилого помещения, заключенный на срок более одного года подлежит государственной регистрации. Все изменения и дополнения к договору найма совершаются в порядке, установленном настоящим Положением. Договор найма выдается непосредственно нанимателю и в исключительных случаях другому лицу по доверенности, удостоверенной в установленном порядке. К исключительным случаям могут относиться: нахождение нанимателя на стационарном лечении, болезни, под стражей, в длительной командировке, прохождение срочной службы и другим уважительным причинам.

5.4. В случае, если нанимателю предоставляется жилое помещение, расположенное в жилом доме, где имеется самостоятельный выход на земельный участок или индивидуальный жилой дом с нанимателем, заключается договор аренды земельного участка.

5.5. Члены семьи нанимателя жилого помещения должны быть указаны в договоре найма. Члены семьи нанимателя жилого помещения имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма.

Несовершеннолетние (малолетние) дети нанимателя и несовершеннолетние (малолетние) дети граждан, постоянно проживающих с нанимателем, вселяются без чьего-либо согласия.

5.6. При заключении договора найма, дополнительного соглашения к нему несовершеннолетний член семьи нанимателя действует с согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей, попечителей. В интересах малолетнего члена семьи нанимателя действуют его законные представители - родители, усыновители, опекуны, попечители; от имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его законный представитель - опекун, попечитель.

5.7. Наниматель жилого помещения по договору найма не вправе совершать обмен жилого помещения, разделять его, а также передавать в залог и получать жилое помещение безвозмездно в собственность, производить его реконструкцию, переустройство.

5.8. Наниматель не вправе сдавать в поднаем жилое помещение, предоставленное по договору найма.

5.9. Наниматель жилого помещения по договору найма и проживающие с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемой ими жилом помещении по договору найма другим гражданам в качестве временного проживающих (временным жильцам), при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее установленной нормы.

Предварительное уведомление наймодателя совершается в письменной форме с указанием фамилии, имени, отчества гражданина, вселяемого в качестве временно проживающего, его последнего места жительства, срока предоставления жилого помещения, который не может превышать шести месяцев.

5.10 Наниматель по истечении срока договора найма жилого

помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же условиях или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе продления

поступления платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования является администрация сельсовета. Расчет платы и контроль ее внесения осуществляет главный бухгалтер администрации сельсовета наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления срока договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок

При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если финансовое обеспечение задач и функций администрации сельсовета по ремонту жилых помещений муниципального жилищного фонда в соответствии с бюджетными обязательствами на соответствующий финансовый год.

Текущий ремонт возложен на нанимателя как во всем жилом помещении, так и в его частях, комнатах, кухне, коридоре и т.п.

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

5.12 Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан совместно проживающих с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

5.13 Размер платы за наем определяется на основании методики (приложение N 1).

5.14 Администратором поступления платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования является администрация сельсовета. Расчет платы и контроль ее внесения осуществляет главный бухгалтер администрации сельсовета. Сроки внесения платы, а также порядок и сроки уведомления нанимателя об изменении наймодателем платы за наем жилого помещения коммерческого использования определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования зачисляется в бюджет сельсовета и направляется на финансовое обеспечение задач и функций администрации сельсовета в соответствии с бюджетными обязательствами на соответствующий финансовый год.

5.15 .Плата за коммунальные услуги для нанимателей по договору найма жилого помещения начисляется со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения и оплачивается гражданами управляющей организации либо ресурсноснабжающей организации в порядке, предусмотренном договором найма. Размер платы за наем жилого помещения, срок внесения платы за наем жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Изменение сторон договора не является основанием изменения платы за жилое помещение.

5.16. Наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить платежи за коммунальные услуги и плату за наем жилого помещения.

5.17. Если наниматель не возвратил жилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.

**6. Порядок изменения договора найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования**

6.1. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора найма в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя путем подписания дополнительного соглашения к договору найма.

В исключительных случаях допускается подписание дополнительного соглашения другими лицами, действующими в интересах нанимателя, члена его семьи по доверенности, удостоверенной в установленном порядке.

6.2. Запрещается вселение нанимателем иных лиц в качестве совместно проживающих с нанимателем членов его семьи в случае отсутствия согласия всех членов семьи нанимателя или их отсутствия при подписании дополнительного соглашения к договору найма.

6.3. При вселении нанимателем иных лиц в качестве совместно проживающих с нанимателем членов семьи в жилое помещение, предоставленное по договору найма, где остались проживать несовершеннолетние члены семьи нанимателя, их законные представители должны получить в органе опеки и попечительства предварительное разрешение действовать в интересах малолетнего либо давать согласие несовершеннолетнему члену семьи нанимателя на вселение иных лиц в указанное жилое помещение.

6.4. Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных проживающих совместно с ним членов семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

6.5. Изменение нанимателя в договоре найма осуществляется наймодателем по дополнительному соглашению к договору, заключенному с новым нанимателем, с согласия всех членов семьи первоначального нанимателя.

6.6. Переход права собственности на занимаемое жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становиться наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

**7. Расторжение и прекращение договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

7.1. Договор найма жилого помещения, может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Соглашение сторон о расторжении договора найма совершается в той же форме, что и договор. При расторжении договора найма наниматель и граждане, проживающие в жилом помещении, обязаны освободить это помещение.

7.2. Наниматель жилого помещения по договору найма, с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи, в любое время вправе расторгнуть договор. При расторжении договора найма необходимо непосредственное участие нанимателя с предоставлением письменного заявления о расторжении договора найма и письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи. При расторжении договора найма несовершеннолетний член семьи нанимателя действует с согласия своих законных представителей - родителей, усыновителей, попечителей, в интересах малолетнего члена семьи нанимателя действуют его законные представители - родители, усыновители, опекуны от имени гражданина, признанного недееспособным, сделки совершает его законный представитель - опекун.

Наймодатель заключает с нанимателем письменное соглашение о расторжении договора найма. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становиться один из граждан, постоянно проживающий с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

7.3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма считается расторгнутым со дня выезда. Наниматель и члены его семьи до предполагаемой даты выезда представляют наймодателю письменное заявление о расторжении договора найма, разрешение органа опеки и попечительства законным представителям несовершеннолетнего отказаться от права пользования жилым помещением, предоставленным по договору найма и документы о наличии другого жилого помещения, которое будет являться новым местом жительства. Наниматель обязан сдать по акту жилое помещение, предоставленное нанимателю и членам его семьи по договору найма, в состоянии, пригодном для постоянного проживания, в течение двух дней. Наниматель заключает с нанимателем письменное соглашение о расторжении договора найма.

7.4. В случае приобретения нанимателем или членами его семьи жилого помещения на праве собственности либо на условиях договора социального найма при наличии спора договор найма расторгается в судебном порядке. В таком случае выселение граждан производиться без предоставления другого жилого помещения.

7.5. 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 или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

7.6. 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.

7.7. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма на новый срок.

7.8. Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем.

7.9. Решение не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем принимается в форме распоряжения администрации сельсовета.

7.10. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. В этом случае применяются правила, предусмотренные абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 ГКРФ.

**8. УЧЕТ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

8.1. Жилищно-бытовая комиссия администрации сельсовета осуществляет учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования и контроль за:

- использованием жилых помещений по назначению;

- выполнением условий договоров найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

- ведет очередность предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, исходя из даты подачи в администрацию письменного обращения о предоставлении такого помещения.

8.2. Договор коммерческого найма заключается в двух экземплярах с указанием всех граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем, один из которых хранится у наймодателя, второй хранится у нанимателя. Договор найма и соглашения к нему выдаются непосредственно нанимателю и в исключительных случаях другому лицу по доверенности, удостоверенной в установленном порядке.

8.2.1. В случае, если нанимателю предоставляется жилое помещение, расположенное в жилом доме, который имеет самостоятельный выход на земельный участок или индивидуальный жилой дом, с нанимателем заключается договор аренды земельного участка.

8.3. Отказ в предоставлении жилых помещений фонда коммерческого использования допускается в случаях:

1) выявления в представленных документах сведений, не соответствующих действительности;

2) отсутствуют свободные жилые помещения коммерческого использования;

3) иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.4. Отказ в предоставлении жилых помещений фонда коммерческого использования должен быть мотивирован и в письменной форме направлен заявителю (гражданину) в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения.

8.5. Наниматель жилого помещения не вправе совершать обмен жилого помещения, разделять его, а также передавать в залог и получать жилое помещение безвозмездно в собственность.

**9. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

9.1. Передача жилых помещений при заключении договора найма производится на основании акта приема-передачи.

9.2. Акт приема-передачи жилых помещений составляется в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны - наймодателя и нанимателя.

**10. ОПЛАТА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

10.1. Плата за коммунальные услуги начисляется с момента заключения договора коммерческого найма.

10.2. Размер платы за коммерческий наем жилого помещения рассчитывается наймодателем на основании методики определения платы за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальном жилищном фонде Горного сельсовета, являющейся неотъемлемой частью настоящего Положения.

10.3. Средства за коммерческий наем жилых помещений перечисляются в бюджет сельсовета по реквизитам, указанным в договоре найма.

10.4. Плата за жилое помещение вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением до момента его передачи по акту наймодателю.

10.5. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится нанимателем отдельно в установленном законом порядке.

**11. РАСТОРЖЕНИЕ (ПРЕКРАЩЕНИЕ) ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

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

11.2. Наниматель жилого помещения в любое время может расторгнуть договор коммерческого найма данного жилого помещения и фактически освободить его со всеми совместно проживающими членами семьи.

11.3. Расторжение договора коммерческого найма по инициативе администрации сельсовета допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание как в одном жилом помещении, так и в соседних жилых помещениях;

4) использования жилого помещения не по назначению.

11.4. Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещен

Приложение к Положению

о порядке предоставления

жилых помещений по договорам

коммерческого найма

муниципального жилищного

фонда коммерческого

использования

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩИЕСЯВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Настоящая Методика определяет порядок расчета платы за наем жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда Горного сельсовета, предоставленных по договорам коммерческого найма.

2. Величина платы за коммерческий наем жилых помещений устанавливается дифференцированно, в зависимости от качества строительного материала жилого помещения, износа здания, места размещения жилого помещения, категории жилого помещения, благоустройства жилого помещения, категории нанимателя.

3. Месячная плата за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Горного сельсовета рассчитывается по следующей формуле:

ПН = Бст x S x Киз x Кр x Кж x Кб x Ккн, х Куд.

где:

ПН - размер платы за наем (руб. в месяц);

Бст - базовая тарифная ставка 1 кв. м в месяц.

Базовая тарифная ставка за наем 1 кв. м в месяц составляет 0,001% от кадастровой стоимости жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма;

S - общая площадь нанимаемого жилого помещения, кв. м;

Киз - коэффициент, учитывающий износ здания;

Кр - коэффициент места размещения жилого помещения;

Кж - коэффициент, учитывающий категорию жилого помещения;

Кб - коэффициент благоустройства жилого помещения;

Ккн - коэффициент, отражающий категорию нанимателя, арендатора;

Куд.- коэффициент удаленности жилого помещения.

Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за наем (аренду) жилого помещения, определяется по таблице:

**КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**Киз - коэффициент, учитывающий износ здания**

Киз = (100% - % износа дома) / 100%

**Кр - коэффициент места размещения жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Размер коэффициента |
| Первый этаж, последний этаж | 1,0 |
| Не первый и не последний этаж | 1,3 |

**Кж - коэффициент, учитывающий категорию жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Размер коэффициента |
| Для отдельной квартиры | 1,0 |
| Отдельно стоящий дом | 1,3 |

**Кб - коэффициент благоустройства жилого помещения <\*>**

Кб1 уровень благоустройства

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Размер коэффициента |
| Центральное отопление, водопровод, канализация, горячая вода | 1,3 |
| Центральное отопление, водопровод, канализация | 1,2 |
| Центральное отопление, водопровод | 1,0 |
| Центральное отопление | 0,9 |
| Водопровод | 0,9 |
| Без удобств | 0,8 |

Кб2 санузел

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Размер коэффициента |
| Раздельный, более 5 кв. м | 1,3 |
| Раздельный | 1,2 |
| Совмещенный | 1,0 |

Кб3 балкон

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Размер коэффициента |
| Отсутствие балкона и лоджии | 0,8 |
| Один балкон или лоджия | 1,2 |
| Два балкона или лоджии | 1,3 |

Кб4 наличие земельного участка и строений

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Размер коэффициента |
| Наличие земельного участка | 1,3 |
| Наличие не капитальных хозяйственных построек | 1,2 |
| Наличие гаража | 1,1 |
| Наличие бани | 1,0 |

**Ккн - коэффициент, отражающий категорию нанимателя**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Размер коэффициента |
| Граждане - работники, состоящие в трудовых отношениях с администрацией Горного сельсовета | 0,8 |
| Иные граждане | 1,3 |

**Куд.- коэффициент удалённости жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Размер коэффициента |
| Жилые помещения, расположенные в д.Орловка | 0,8 |
| Жилые помещения, расположенные в п.Горный | 1,3 |
| Жилые помещения, расположенные в д.Карловка | 0,8 |

--------------------------------

<\*> Коэффициент благоустройства жилого помещения вычисляется по формуле:

Кб = Кб1 x Кб2 x Кб3 x Кб4.

1. Приложение №1 к Постановлению
2. администрации Горного
3. сельсовета от 00.00.0000 г. № 00-П

**Примерный договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда Горного сельсовета N\_\_\_\_\_**

п.Горный "\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.

Муниципальное образование Горный сельсовет в лице главы сельсовета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава сельсовета, именуемого 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 сельсовета от "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года N\_\_\_\_\_\_заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается 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 соответствует нормам в соответствии действующего законодательства.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются фамилия, имя, отчество, год рождения и степень родства гражданина).

2. 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 ограниченны в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены действующим 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. Наниматель может иметь права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных [Жилищным кодексом](https://municipal.garant.ru/document/redirect/12138291/0) 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, ремонт санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и иные обязательные платежи. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора и акта приема-передачи жилого помещения оплачивается гражданами управляющей организации либо ресурсоснабжающей организации в порядке, предусмотренном договором найма. Размер платы за наем жилого помещения, срок внесения платы за наем жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены [статьей 155](https://municipal.garant.ru/document/redirect/12138291/155) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в другое жилое помещение (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, Наймодатель может потребовать расторжения настоящего договора 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(трех) 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 ответственность и 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 вподнаем.

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

3. Права и обязанности Наймодателя.

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги и иных обязательных платежей.

3.1.2..Изменять плату за коммерческий найм жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения в установленном порядке размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору социального найма в муниципальном жилищном фонде муниципального образования.

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.

3.2. 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. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.3. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 3 месяца до начала работ.

3.2.4. В случае изменения реквизитов зачисления денежных средств и размера платы за коммерческий найм письменно уведомить Нанимателя о необходимости заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

3.2.6. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, имеет право в любое время расторгнуть договор коммерческогонайма 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:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- 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.

5. Внесение платы по Договору

5.1. Плата за жилое помещение составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

5.2. Наниматель ежемесячно не позднее десятого числа месяца вносит плату за коммерческий наем жилого помещения на нижеуказанный расчетный счет Наймодателя:

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

5.3 Плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги Наниматель производит в размере и порядке, установленными законодательством.

6. Ответственность Сторон

6.1. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию указанной выше квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении Договора.

6.2. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. За нарушение срока возврата квартиры по окончании срока Договора Наниматель уплачивает Наймодателю штраф в размере 100 (Сто) рублей 00 копеек за каждый день просрочки.

6.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

7. Иные условия

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

7.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, 2-ой - у Нанимателя. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**