ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ОДИНЦОВО

ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

27.12.2017 г. № 8/54

### **Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Одинцово по договору коммерческого найма на территории городского поселения Одинцово**

 В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Уставом городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района, в целях создания условий реализации жилищных прав граждан Российской Федерации, увеличения доходов бюджета городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области, установления единого порядка по предоставлению жилых помещений по договорам коммерческого найма, находящихся в собственности городского поселения Одинцово, Совет депутатов городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области решил:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Одинцово по договору коммерческого найма на территории городского поселения Одинцово (приложение № 1).

2. Утвердить Методику расчета платы за коммерческий найм жилого помещения, находящегося в собственности городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области (приложение № 2).

3. Установить плату за коммерческий найм жилого помещения, находящегося в собственности городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области в размере 100 (сто) рублей в месяц за один квадратный метр общей площади жилого помещения.

3. Средства за коммерческий найм жилого помещения подлежат зачислению в бюджет городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области.

4. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации Одинцовского муниципального района и разместить на официальном сайте Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области.

5. Настоящее решение вступает в законную силу со дня его опубликования.

6. Контроль исполнения настоящего решения возложить на заместителя руководителя Администрации городского поселения Одинцово Будкова А.Н.

Глава городского поселения Одинцово А.А. Гусев

Приложение № 1

Утверждено

решением Совета депутатов городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области

от 27.12.2017 г. № 8/54

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОДИНЦОВО

ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА НА

ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОДИНЦОВО

1. Общие положения о коммерческом найме

1.1. Настоящее положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Одинцово по договору коммерческого найма на территории городского поселения Одинцово (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом городского поселения Одинцово и определяет порядок и условия предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области.

Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений, договор найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности городского поселения Одинцово Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области, для проживания граждан.

Объектом коммерческого найма является изолированное жилое помещение без ограничения его размеров (квартира, часть квартиры, жилой дом, часть дома, комната), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2).

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является [договор](#P237) коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, заключаемый в письменной форме (приложение N 1).

Договор коммерческого найма – соглашение, по которому собственник жилого помещения либо орган, уполномоченный собственником (далее – Наймодатель), передает другой стороне (далее – Наниматель) жилое помещение за договорную плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

При отсутствии в договоре таких лиц вселение иных граждан осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

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

Переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

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

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

2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма является администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области (далее по тексту – Администрация).

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации, в установленном порядке зарегистрированный на территории Российской Федерации, не имеющий на территории городского поселения Одинцово жилых помещений в собственности или на условиях социального найма.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

2.4. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года, не применяются правила, предусмотренные [пунктами 4.1, 4.2, 4.3](#P80).

3. Порядок предоставления жилых помещений

по договорам коммерческого найма жилого помещения

3.1. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается Администрацией в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня обращения.

Основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения является постановление Администрации.

3.2. 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 передачи жилого помещения.

3.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин, имеющий право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - Заявитель), представляет в Администрацию следующие документы:

- личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

- ходатайство организации/учреждения для лиц, замещающих должности муниципальной службы в органах местного самоуправления Одинцовского муниципального района, работников бюджетной сферы, медицинских и педагогических работников, осуществляющих свою профессиональную деятельность в муниципальных и государственных медицинских и образовательных учреждений, обслуживающих население городского поселения Одинцово, сотрудников правоохранительных органов.

- копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи, которые будут проживать совместно с ним;

- копии документов, подтверждающих семейные отношения гражданина;

- документы с постоянного места жительства/регистрации (выписка из домовой книги, копия финансового лицевого счета);

- выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Российской Федерации (для всех членов семьи), в том числе и на фамилию супруги(супруга), которую она(он) носила(л) до заключения брака;

- письменное согласие на обработку персональных данных Заявителя и членов его семьи.

3.4. После поступления документов, указанных в [п. 3.3 части 3](#P102) настоящего Положения, Отдел проверяет представленные документы.

При условии соответствия представленных документов установленным требованиям и наличия свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, заявление с полным комплектом документов направляется для рассмотрения на заседание жилищной комиссии при Администрации (далее - Комиссия). Решение Комиссии оформляется протоколом.

Решения Комиссии являются рекомендательным актом, который может быть положен в основу проекта постановления Администрации городского поселения Одинцово или письменного ответа от имени Администрации городского поселения Одинцово в адрес заявителя.

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

3.6. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого жилищного фонда по договору коммерческого найма жилого помещения принимается Руководителем Администрации городского поселения Одинцово с учётом рекомендаций Комиссии и оформляется постановлением Администрации городского поселения Одинцово.

Проект постановления в течение 10-ти дней готовит Отдел с учётом мнения Комиссии, согласовывает его в установленном порядке с иными функциональными (отраслевыми) отделами Администрации.

3.7. Жилое помещение по договору коммерческого найма предоставляется Заявителю на основании постановления Администрации, принятого с учетом решения Комиссии.

3.8. После издания постановления Администрации Отделом в течение пяти рабочих дней готовится проект договора коммерческого найма и направляет Заявителю письменное уведомление о необходимости в установленный срок прибыть в Администрацию для заключения договора.

Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 30 дней с момента издания постановления Администрации.

3.9. В случае если произошли изменения, в ранее предоставленные Администрации сведения (изменились жилищные условия, состав семьи и т.д.) Заявитель обязан представить документы, подтверждающие изменения в течение 30 календарных дней со дня произошедших изменений.

3.10. В случае отказа Заявителя от подписания договора в срок, указанный в [п. 3.8.](#P121) настоящего Положения, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения подлежит отмене.

4. Права и обязанности нанимателя по договору

коммерческого найма жилого помещения

4.1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вправе вселить в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее установленной нормы.

При вселении несовершеннолетних детей Нанимателя и членов его семьи такого согласия не требуется.

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

Если Наймодатель в установленном порядке не уведомил Нанимателя о предстоящем прекращении договора найма и решении не сдавать жилое помещение в найм в течение не менее года, а 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.

4.3. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма 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.

4.4. Договор 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 услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

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

4.6. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесение платы за жилое помещение за все время просрочки.

4.7. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения на реквизиты, установленные договором, своевременно и в полном объеме вносить платежи за коммунальные услуги, и также плату за содержание и ремонт жилого помещения.

Размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом РФ и равняется плате за содержание и ремонт, установленной для собственников жилых помещений в доме Наймодателя.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договору вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором.

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

4.9. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя в установленном порядке, а также своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, и обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

4.10. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был заранее извещен.

4.11. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан в трехдневный срок передать Наймодателю жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

5. Права и обязанности Наймодателя по договору

коммерческого найма жилого помещения

5.1. Наймодатель обязан предоставить свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям коммерческого найма и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

5.2. 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.

5.3. В случае аварий орган, уполномоченный собственником жилого помещения, обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

5.4. Управляющие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

5.5. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного 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.

6. Оплата жилых помещений, предоставляемых

по договору коммерческого найма

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий найм);

- плату за содержание и ремонт, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории;

- плату за коммунальные услуги.

 6.2. Плата за коммерческий найм жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с Методикой расчета платы за коммерческий найм жилого помещения и перечисляется в бюджет городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области согласно реквизитам.

Методика расчета платы за коммерческий найм жилого помещения утверждается решением Совета депутатов городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области.

Плата за коммерческий найм жилого помещения, находящегося в собственности городского поселения Одинцово, изменяется на максимальный размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор коммерческого найма.

Банковские реквизиты для перечисления платы за коммерческий найм жилого помещения указываются в договоре коммерческого найма. Изменения банковских реквизитов получателя и платы за коммерческий найм оформляются дополнительным соглашением к договору коммерческого найма, о чем в 10-дневный срок Нанимателю направляется письменное уведомление.

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

Сроки внесения платы за коммерческий найм жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за коммерческий найм жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

Денежные средства считаются поступившими в доход бюджета городского поселения Одинцово с момента их зачисления на единый счет бюджета города.

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

6.4. Расчет платежей Нанимателю за жилищно-коммунальные услуги производится с учетом льгот, установленных действующим законодательством для определенных категорий граждан. Плата за жилое помещение вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

7. Расторжение и прекращение договора

коммерческого найма жилого помещения

7.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

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

7.3. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 3 месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем в течение не менее года.

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

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению, 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.

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

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

7.5. Наймодатель может обратиться в суд с требованием о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока.

7.6. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит расторжению в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением в соответствии с условиями договора;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязанностей по договору.

7.7. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения 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.

7.8. По истечении года с момента прекращения договора в связи с отказом Наймодателя от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем, Наймодатель вправе распорядиться свободным жилым помещением муниципального жилищного фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8. Заключительные положения.

8.1. Наниматель, заключивший договор коммерческого найма и получивший выписку из постановления Администрации городского поселения Одинцово, обязан в десятидневный срок принять жилое помещение по акту (Приложение № 4).

8.2. В случае пропуска срока на заключение акта передачи жилого помещения, указанного в п. 8.1. Положения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении Наймодатель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 10 дней.

8.3. К правоотношениям, не урегулированным настоящим Положением, применяются нормы действующего законодательства.

Приложение № 1

к Положению о порядке

предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Одинцово по договору коммерческого найма на территории

городского поселения Одинцово

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

N \_\_\_\_\_\_\_\_

гор. Одинцово "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г.

Администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области в лице \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_ , именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от \_\_\_ N \_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**I. Предмет Договора**

 1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности городского поселения Одинцово, состоящее из \_\_\_ комнатной квартиры, общей площадью \_\_\_ кв. м., в том числе жилой площадью \_\_\_ кв. м, расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_ лет, с "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г. по "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

 1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

 1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Фамилия, имя, отчество | Год рождения | Родственные отношения |
|  |  |  |  |

**II. 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 в [пункте 1.4](#P267) настоящего Договора.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством.

2.1.4. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ.

2.1.5. На преимущественное право на заключение Договора на новый срок по истечении срока Договора коммерческого найма (за исключением Договора, заключенного на срок менее 1 года), 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 настоящий Договор, предупредив Наймодателя за три месяца.

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

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

2.1.9. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

**2.2. Наниматель обязан:**

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

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 допускаются.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи).

Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса РФ.

2.2.7. Предоставлять жилое помещение для осмотра представителям Наймодателя в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также для осмотра его технического состояния.

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 в соответствующую управляющую организацию.

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

2.2.10. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии по акту приема-передачи, погасить задолженность по оплате жилого помещения.

2.2.11. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

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

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

2.2.14. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передачу жилого помещения в поднаем.

2.2.15. Наниматель обязать в 2-недельный срок после заключения Договора заключить с организациями, осуществляющими управление и эксплуатацию жилищного фонда, договоры на оплату коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание. Платежи за коммунальные и прочие услуги перечисляются на расчетный счет организаций, осуществляющих управление и эксплуатацию жилищного фонда.

**III. Права и обязанности Наймодателя**

**3.1. Наймодатель имеет право:**

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

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения базовой ставки, применяемой 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 осмотр технического состояния жилого помещения.

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

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

**3.2. Наймодатель обязан:**

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии отвечающем требованиям пожарной безопасности, спнитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

3.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 2.2.10](#P307) настоящего Договора.

3.2.3. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.2.4. Предупредить Нанимателя о досрочном расторжении Договора за три месяца.

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

**IV. Расторжение и прекращение Договора**

4.1. Наниматель с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, может в любое время досрочно расторгнуть настоящий Договор, предупредив 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 в течение шести месяцев, а по краткосрочному Договору (менее 1 года) - трех месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению;

- отказа от подписания соглашения о внесении изменений в Договор при пересчете платы за наем жилого помещения.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока действия Договора, заключенного на срок менее 1 года;

- по иным основаниям, предусмотренным жилищным законодательством.

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 пятидневный 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.

**V. Внесение платы по Договору**

5.1. Наниматель ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производит оплату за коммерческий наем жилого помещения в порядке и размере, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_) рублей в бюджет городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области.

Расчет платы по настоящему Договору (приложение к Договору) определяется согласно Методике, утвержденной решением Совета депутатов городского поселение Одинцово от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, и перечисляется Нанимателем по следующим реквизитам:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.2. Плата за первый месяц пользования жилым помещением, указанным в [пункте 1.1](#P254) настоящего Договора, перечисляется Нанимателем в бюджет не позднее 5 банковских дней с момента подписания акта приема-передачи.

5.3. Копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисленные в бюджет суммы платы по договору коммерческого найма жилого помещения, в течение 7 дней со дня оплаты передаются Наймодателю для осуществления контроля за полнотой и своевременностью их поступления в бюджет.

5.4. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленными законодательством

**VI. Иные условия**

6.1. Стороны прилагают усилия для разрешения возникших по настоящему Договору споров путем переговоров.

6.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке.

6.3. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя, третий – в КУМИ, четвертый – в бухгалтерии, пятый – у Управляющей компании.

Наймодатель: Наниматель:

 (подпись) (подпись)

 М.П.

Приложение № 2

к Положению о порядке

предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Одинцово по договору коммерческого найма на территории

городского поселения Одинцово

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

к договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования № \_\_\_\_\_

г. Одинцово,

Московская область от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны,

и гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Наймодатель в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения N \_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. передает во временное пользование, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования, состоящее из \_\_\_ комната, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой \_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Жилое помещение полностью отвечает требованиям, предъявляемым к жилым помещениям для проживания граждан.

 Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств передаваемого жилого помещения у Нанимателя к Наймодателю не имеется.

3. Настоящий акт составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и Управляющей компании.

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

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

Приложение № 2

Утверждено

 решением Совета депутатов

городского поселения Одинцово Одинцовского

муниципального района

Московской области

от 27.12 2017 г. № 8/54

Методика

расчета платы за коммерческий найм жилого помещения,

находящегося в собственности городского поселение Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области

1. Методика расчета платы за коммерческий найм жилого помещения муниципального жилищного фонда предназначена для определения платы за муниципальные жилые помещения, передаваемые гражданам по договорам коммерческого найма.

2. Плата за найм жилого помещения находится в прямой зависимости от размера общей площади жилого помещения.

3. Плата за коммерческий найм передаваемого гражданину жилого помещения определяется в соответствии со следующей формулой:

 **П = S х 100,** где

**П –** размер платы за коммерческий найм жилого помещения в месяц (руб.);

**S** – общая площадь жилого помещения, занимаемого на условиях коммерческого найма;

**100** – цена за 1 кв.м (руб.).