**ПИНЧУГСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**БОГУЧАНСКОГО РАЙОНА**

**КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

11.03.2021г.          п. Пинчуга                                           №4

**Об утверждении «Положения о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Пинчугский сельсовет»**

В соответствии с главой 35 [Гражданского кодекса Российской Федерации](http://pravo.minjust.ru:8080/bigs/showDocument.html?id=EA4730E2-0388-4AEE-BD89-0CBC2C54574B), статьей 30 [Жилищного кодекса Российской Федерации](http://pravo.minjust.ru:8080/bigs/showDocument.html?id=370BA400-14C4-4CDB-8A8B-B11F2A1A2F55), [Уставом](http://pravo.minjust.ru:8080/bigs/showDocument.html?id=4F6F0470-D6EF-4AB8-8618-91D5AFE73AD4) Пинчугского сельсовета Богучанского района, в целях реализации прав граждан на жилище и привлечения в бюджет Пинчугского сельсовета дополнительных средств на развитие жилищного строительства и обеспечение граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, бесплатным или за доступную плату муниципальным жильем Пинчугский сельский Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Пинчугский сельсовет (приложение 1).

2. Решение вступает в силу со дня официального опубликования в печатном издании «Пинчугский вестник» и подлежит размещению на официальном сайте Пинчугского сельсовета.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по бюджету и собственности.

Председатель Пинчугского

Сельского Совета депутатов                                                                      С.В. Савонин

Глава Пинчугского сельсовета                                                                   А.В.Логинов

Приложение №1

к решению Пинчугского

сельского Совета депутатов

№ 4 от 11.03.2021 г.

**Положение**

**о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Пинчугский сельсовет.**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Пинчугский сельсовет (далее - жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования).

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования Пинчугский сельсовет (далее - муниципальный жилищный фонд коммерческого использования) - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Пинчугский сельсовет, отнесенных к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением и предоставляемых гражданам по договору найма жилого помещения коммерческого использования во временное владение и (или) пользование за плату для проживания в них.

1.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Пинчугский сельсовет (далее - договор коммерческого найма).

1.4. Жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

1.5. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется после включения их в муниципальный жилищных фонд коммерческого использования.

1.6. К отношениям, регулируемым настоящим Положением, не применяются положения законодательства Российской Федерации и Красноярского края, регулирующие вопросы предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

**2. Порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется из числа освободившихся жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Пинчугский сельсовет и жилых помещений, право муниципальной собственности на которые возникло в результате:

2.1.1. приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

2.1.2. перевода муниципальных нежилых помещений в жилые помещения;

2.1.3. по иным основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

При этом муниципальный жилищный фонд коммерческого использования   
не должен превышать 10% от муниципального жилищного фонда муниципального образования Пинчугский сельсовет.

2.2. Исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в случаях:

2.2.1. отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2.2.2. признания в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.3. Решение об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключении его из указанного фонда принимается Главой сельсовета по предложению Жилищной комиссии (далее - Комиссия) в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня возникновения оснований, предусмотренных подпунктами 2.1.1 - 2.1.3 пункта 2.1 и подпунктами 2.2.1 - 2.2.2 пункта 2.2 настоящего раздела соответственно, и оформляется постановлением администрации Пинчугского сельсовета.

Решение об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение его из указанного фонда принимается при наличии документа, подтверждающего право собственности муниципального образования Пинчугский сельсовет на данное жилое помещение. Подготовку проекта постановления администрации сельсовета об отнесении жилого помещения осуществляет уполномоченный специалист администрации сельсовета, в течение семи календарных дней со дня заседания Комиссии.

2.4. Уполномоченный специалист администрации сельсовета ведет отдельный учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Пинчугский сельсовет.

2.5. Деятельность Комиссии осуществляется в соответствии с Положением   
о Комиссии, утвержденным постановлением администрации сельсовета.

**3. Порядок постановки на учет и снятия с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

3.1. Учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, осуществляет администрацией сельсовета.  
Учет осуществляется путем ведения книги учета граждан, претендующих на получение жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - Книга учета).

Книга учета должна быть прошнурована, пронумерована и скреплена печатью администрации сельсовета.

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

3.3. Право на предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования имеют следующие граждане Российской Федерации, не имеющие жилья на праве собственности или по договорам социального найма   
на территории Пинчугского сельсовета:

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

3.4. Для рассмотрения вопроса о принятии на учет по предоставлению жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданином подается заявление в администрацию сельсовета.

К заявлению в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

- копия паспорта (с предъявлением подлинника);

- копия свидетельства о рождении или другой заменяющий его документ, на всех членов семьи, включенных в договор (с предъявлением подлинников);

- письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи на переселение   
в предоставляемое жилое помещение на условиях настоящего Положения;

- ходатайство руководителя организации, где работает, служит гражданин;

- копия трудовой книжки, заверенная по месту работы, службы;

- выписка из домовой книги;

- справка ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" и Управления Федеральной службы государственной регистра и кадастра и картографии по Красноярскому краю об отсутствии жилых помещений, принадлежащих на праве собственности на территории Пинчугского сельсовета заявителю и членам его семьи.

Документы, указанные в абзаце 9 настоящего пункта запрашиваются администрацией самостоятельно, посредством межведомственного информационного взаимодействия, если такие документы не были представлены гражданином по собственной инициативе.

Внеочередное право на предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования имеют лица, имеющие:

- приглашение администрации Пинчугского сельсовета для работы в органах местного самоуправлениясельсовета или в учреждениях здравоохранения, образования и культуры, осуществляющих деятельность на территории сельсовета.

3.5. Отказ в постановке на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, осуществляется в случае, если: - не представлены предусмотренные пунктом 3.4 настоящего Положения документы;

- отсутствует регистрация заявителя по месту жительства на территории Пинчугского сельсовета, за исключением случая выселения заявителя и снятия его с регистрационного учета в судебном порядке из жилого помещения, являвшегося для него единственным местом жительства, без предоставления другого жилого помещения.

3.6. Решение о постановке либо об отказе в постановке граждан на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, принимается Главой сельсовета по предложению Комиссии в срок, не превышающий 27 календарных дней со дня регистрации заявления гражданина, и оформляется постановлением администрации сельсовета.

3.7. Администрация сельсовета в 3-дневный срок со дня принятия решения о постановке на очередь, и при отсутствии оснований для отказа в постановке на очередь, включает в Книгу учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, о чем уведомляет заявителя.

3.8. Основаниями для снятия с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, являются:- поданное на имя Главы сельсовета заявление гражданина о снятии его с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования; - постановление администрации сельсовета, содержащее решение о предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма; - выезд гражданина на постоянное место жительства за пределы муниципального образования Пинчугский сельсовет; - выявление в представленных гражданином документах, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием для постановки его на учет граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования; - утрата гражданином оснований, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего Раздела.

3.9. Решение о снятии граждан с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, принимается Главой сельсовета по предложению Комиссии в срок, не превышающий 27 календарных дней со дня выявления оснований, указанных в пункте 3.8 настоящего раздела, и оформляется постановлением администрации сельсовета. Подготовку проекта постановления администрации сельсовета о снятии гражданина с учета осуществляет уполномоченный специалист в течение семи календарных дней со дня заседания Комиссии.

Копия постановления администрации сельсовета о снятии граждан с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, выдается гражданам, в отношении которых принято такое решение, лично или направляется посредством почтовой связи уполномоченным специалистом администрации сельсовета не позднее трех рабочих дней со дня принятия постановления. 

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

4.1. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданам осуществляется в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

4.2. Не позднее 10 календарных дней со дня издания правового акта администрации сельсовета об отнесении жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования или освобождения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования администрация письменно уведомляет первоочередного гражданина, состоящего на учете в качестве претендующего на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, о наличии свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

В случае поступления в срок не позднее 5 календарных дней со дня получения уведомления гражданином заявления о согласии в предоставлении ему предложенного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования и представления пакета документов, предусмотренного Разделом 3 настоящего Положения, администрация сельсовета выносит на рассмотрение Комиссии вопрос о предоставлении жилого помещения гражданину.

4.3. Решение о предоставлении либо об отказе в предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования принимается Главой сельсовета по рекомендации Комиссии и оформляется постановлением администрации сельсовета в течение семи календарных дней со дня заседания Комиссии.

Постановление администрации сельсовета о предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, является основанием для заключения с таким гражданином договора коммерческого найма.

4.4. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования гражданину является:

- выезд гражданина на постоянное место жительства за пределы муниципального образования Пинчугский сельсовет;

- выявление в представленных гражданином документах, указанных в Разделе 3 настоящего Положения, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием для принятия на учет;

- утрата гражданином оснований, предусмотренных пунктом 3.3 раздела 3 настоящего Положения.

4.5. В случае отсутствия свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования вопрос о его предоставлении гражданину, состоящему на учете в качестве претендующего на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, Комиссией не рассматривается.

4.6. Отказ гражданина от предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, не удовлетворяющего его требованиям, не влечет снятие гражданина с учета граждан, претендующих на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

4.7. Предоставление гражданину, стоящему на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не является основанием для снятия его с учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

**5. Договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

5.1. Договор коммерческого найма с гражданином (нанимателем) заключается в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня издания постановления администрации сельсовета.

5.2. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация сельсовета. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является гражданин, которому предоставлено жилое помещение на условиях коммерческого найма на основании постановления администрации сельсовета. Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет.

5.3. Основанием для вселения гражданина в жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования и возникновения права пользования данным помещением является подписанный сторонами договор коммерческого найма и акт приема-передачи жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования. Примерная форма договора коммерческого найма и акта приема-передачи являются приложением №1 к настоящему Положению.

5.4. Наниматель вносит плату за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, и плату за коммунальные услуги в сроки, определенные договором коммерческого найма. Плата за жилое помещение включает в себя: - плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер платы за наем жилого помещения рассчитывается администрацией сельсовета в соответствии с Методикой определения размера платы за наем по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, утвержденной постановлением администрации Пинчугского сельсовета. Базовая ставка за наем за 1 кв. м площади объекта утверждается постановлением администрации Пинчугского сельсовета ежегодно до начала очередного финансового года. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок пользования жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования определяется законодательством Российской Федерации и договором коммерческого найма.

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

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

5.6. 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 совершеннолетних членов семьи Нанимателя, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.  
При отсутствии соглашения между гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения.

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

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

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

5.9. 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, Наниматель обязан возместить убытки в полном объеме.

5.10. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.

Приложение№2

к Положению

"О коммерческом найме жилых помещений

муниципального жилищного фонда и

коммерческого использования Пинчугского сельсовета"

**ДОГОВОР**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № \_\_\_\_\_**

пос. Пинчуга "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.

Администрация Пинчугского сельсовета Богучанского района, Красноярского края в лице главы Пинчугского сельсовета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (фамилия, имя, отчество) паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны заключили настоящий договор о следующем.

1. Предмет договора

1.1. На основании постановления главы Пинчугского сельсовета от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_ Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование (коммерческий наем) жилое помещение (квартиру), находящееся в муниципальной собственности Пинчугского сельсовета, расположенное по адресу: Красноярский край, Богучанский район, п. Пинчуга , ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,   
  
д. \_\_\_\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, для проживания в нем: Наниматель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения) Члены семьи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения, степень родства)

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

1.2. Наниматель вносит плату за пользование жилым помещением в порядке и на условиях, предусмотренных в разделе 3 настоящего договора.

1.3. Срок договора коммерческого найма устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Обязательства сторон

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.1.2. В срок и в размере, определенные договором коммерческого найма жилого помещения, производить плату за жилое помещение.

2.1.3. Не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя.

2.1.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.1.5. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, а также контроль за состоянием и содержанием жилищного фонда, беспрепятственный доступ в помещение, переданное по договору коммерческого найма, для осмотра его технического состояния.

2.1.6. Заключить соответствующие договоры с предприятиями жилищно-коммунального хозяйства на оплату коммунальных и прочих услуг, а также долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории, и своевременно вносить установленные договорами платежи.

2.1.7. При досрочном расторжении договора передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение, а также оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.1.8. Не позднее чем за 1 месяц уведомить Наймодателя о предстоящем освобождении жилого помещения при досрочном расторжении договора коммерческого найма.

2.1.9. По истечении договора коммерческого найма в течение 10 дней сдать жилое помещение представителю Наймодателя с изменениями, составляющими принадлежность жилого помещения и не отделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

2.1.10. Оплатить Наймодателю в случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма стоимость не произведенного Нанимателем 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 извещен заранее.

2.2. Наниматель не вправе:

2.2.1. Приватизировать жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма.

2.2.2. Без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.

2.3. Наниматель имеет право:

2.3.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

2.3.2. На преимущественное право на заключение договора найма на новый срок (при истечении срока договора найма). Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ срок после подписания договора коммерческого найма передать свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора и его назначению, и обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.4.2. Содержать места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит арендуемое жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

2.4.3. В случае аварий, произошедших после заключения договора коммерческого найма, Наймодатель обязан принять все необходимые меры к их устранению.

2.4.4. Обеспечить преимущественное право Нанимателя на заключение договора на новый срок.

2.5. Наймодатель имеет право:

2.5.1. Заключать договоры с соответствующими организациями для выполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.4.2 договора.

2.5.2. При досрочном расторжении договора коммерческого найма Нанимателем Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения неоплаченных платежей, а также возмещения убытков, причиненных Наймодателю досрочным прекращением договора.

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

3. Размер, порядок и условия платы за пользование жилым помещением по договору

3.1. За указанное в п. 1.1 договора жилое помещение Наниматель ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, вносит плату, рассчитанную из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб./кв. м, в бюджет Пинчугского сельсовета.

3.2. Изменение размера платы за коммерческий наем жилого помещения возможно в одностороннем порядке Наймодателем, но не чаще одного раза в календарный год на основании постановления администрации Пинчугского сельсовета.

3.3. Наниматель оплачивает жилищно-коммунальные услуги и эксплуатационные расходы организациям жилищно-коммунального хозяйства по отдельным договорам.

3.4. При расторжении или продлении договора коммерческого найма Наниматель обязан представить Наймодателю справку от обслуживающих организаций об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

4. Ответственность

4.1. При неуплате Нанимателем платежей, установленных разделом 3 договора, начисляются пени в размере 0,1% в день от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. Оплата санкций, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.3. При нарушении правил пользования жилым помещением и общедомовым имуществом Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

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

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

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности, при условии уведомления об этом Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

4.6. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Нанимателя, производится за счет Нанимателя.

4.7. Обязанность по страхованию сдаваемого в коммерческий наем жилого помещения возлагается на Нанимателя.

4.8. Если после прекращения договора коммерческого найма Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил несвоевременно, Наниматель производит оплату за все время просрочки, а также выплату неустойки в размере 0,1% в день от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Наймодатель вправе требовать выселения Нанимателя.

4.9. Наниматель несет ответственность за государственную регистрацию договора коммерческого найма (в случае заключения долгосрочного договора на срок более одного года) и несет расходы по уплате госпошлины за регистрацию.

4.10. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Порядок расторжения договора

5.1. Каждая из сторон вправе в любое время в одностороннем порядке отказаться от договора, предупредив об этом письменно другую сторону не менее чем за 30 дней. Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента получения одной из сторон соответствующего письменного уведомления.

5.2. 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 совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с частью 2 статьи 686 [ГК РФ](http://pravo.minjust.ru:8080/bigs/showDocument.html?id=EA4730E2-0388-4AEE-BD89-0CBC2C54574B).

6. Особые условия

6.1. Для заключения настоящего договора Наниматель представляет Наймодателю следующие документы: - паспорта совершеннолетних членов семьи; - свидетельства о рождении несовершеннолетних членов семьи; - свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.

6.2. Заключение настоящего договора не влечет изменения права собственности на жилое помещение.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами, и зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, не урегулированные сторонами договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.4. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации.

7.5. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Наймодателя, один - у Нанимателя.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель | Наниматель |  |
| Глава Пинчугского сельсовета    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | (Фамилия, имя, отчество)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| М.П. | ( подпись) | |

|  |
| --- |
| Приложение № 1 к договору коммерческого найма жилого помещения от 202 г. № |

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НАНИМАТЕЛЮ**

п. Пинчуга 202 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель – МО Пинчугский сельсовет в лице главы Пинчугского сельсовета , действующего на основании Устава, с одной стороны , и гражданин (ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании Постановления Пинчугского сельсовета о предоставлении жилого помещения от «  » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 г. №\_\_\_ составили настоящий акт о следующем:

На основании договора коммерческого найма жилого помещения № от « »\_\_\_\_\_ 202 г. Наймодатель передал Нанимателю и членам его семьи для проживания во владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности МО Пинчугский сельсовет, состоящее из комнат(ы) общей площадью кв. метров, в том числе жилой кв. метров, по адресу: Красноярский край, Богучанский район, п. Пинчуга, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_ кв. \_\_\_\_. Срок договора коммерческого найма устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Помещение используется для проживания

Установлено, что жилое помещение находится в удовлетворительном состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, пригодном для эксплуатации по назначению.

|  |  |
| --- | --- |
| ПЕРЕДАЛ: | ПРИНЯЛ: |
| Наймодатель: | Наниматель |
| Красноярского края |  |
| 663441,Красноярский край Богучанский район, |  |
| П.Пинчуга, ул. Ангарская 2А. |  |

ПОДПИСИ СТОРОН

Наймодатель: Наниматель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /

М.П.