

МУНИЦИПАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ

КАДУЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

**Р Е Ш Е Н И Е**

25 января 2023 г. № 4

р.п. Кадуй

**Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Кадуйского муниципального округа Вологодской области**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Кадуйского муниципального округа Вологодской области, Муниципальное Собрание Кадуйского муниципального округа Вологодской области решило:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Кадуйского муниципального округа (прилагается).
2. Признать утратившим силу следующие решение:

- решение Муниципального Собрания Кадуйского муниципального района Вологодской области от 24 апреля .2019 г. № 45 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Кадуйского муниципального района Вологодской области и признании утратившими силу некоторых решений Муниципального Собрания», за исключением пункта 2;

- решение Совета муниципального образования поселок Кадуй Кадуйского муниципального района Вологодской области от16 июня 2011 г. № 23 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования поселок Кадуй»;

- решение Совета муниципального образования поселок Кадуй Кадуйского муниципального района Вологодской области от 20 сентября 2012 г. № 38 «О внесении изменений и дополнений в решение Совета муниципального образования поселок Кадуй от 16 июня 2011 г. № 23 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования поселок Кадуй»;

- решение Совета муниципального образования поселок Кадуй Кадуйского муниципального района Вологодской области от 20 декабря 2012 г. № 63 «О внесении изменения в решение Совета муниципального образования поселок Кадуй от 16 июня 2011 г. № 23 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования поселок Кадуй»;

- решение Совета муниципального образования поселок Хохлово Кадуйского муниципального района Вологодской области от 09 декабря 2011 г. № 34 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования»;

- решение Совета муниципального образования поселок Хохлово Кадуйского муниципального района Вологодской области от 26 апреля 2012 г. № 16 «О внесении изменений и дополнений в решение Совета муниципального образования посёлок Хохлово от 09.12.2011 года № 34»;

- решение Совета муниципального образования поселок Хохлово Кадуйского муниципального района Вологодской области от 26 декабря 2013 г. № 54 «О внесении изменений и дополнений в решение Совета муниципального образования посёлок Хохлово от 09.12.2011 года № 34»;

- решение Совета сельского поселения Никольское Кадуйского муниципального района Вологодской области от 05 февраля 2020 г. № 3 «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования в сельском поселении Никольское Кадуйского муниципального района».

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в районной газете «Наше время», размещению на официальном сайте Кадуйского муниципального района Вологодской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01 января 2023 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Муниципального Собрания Кадуйского  муниципального округа | Глава Кадуйского муниципального округа Вологодской области |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ З.Г. Кузнецова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А. Грачева |

|  |
| --- |
| Утверждено  решением Муниципального Собрания Кадуйского муниципального округа Вологодской области  от 25 января 2023 г. № 4 |

# Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Кадуйского муниципального округа

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Кадуйского муниципального округа (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Кадуйского муниципального округа и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования.

Настоящее Положение не распространяется на договоры найма специализированных жилых помещений.

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

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, заключаемый в письменной форме.

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

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

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

Примерный текст Договора приведен в приложении к настоящему Положению.

1.5. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность всех жилых помещений муниципального жилищного фонда Кадуйского муниципального округа, в отношении которых принято решение о предоставлении их по договорам коммерческого найма.

1.6. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него, не подлежит отчуждению (в том числе приватизации).

1.7. Переход права собственности на сданное в коммерческий найм 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.

1.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения и иных видов договоров найма жилого помещения.

1.9. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.

**2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения, не занятые по договорам социального найма, найма служебного жилого помещения и иных договоров найма жилого помещения.

2.2. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования не допускается, если имеются обременения прав на эти помещения.

2.3. Жилые помещения включаются в жилищный фонд коммерческого использования, исключаются из указанного фонда, предоставляются гражданам по договорам коммерческого найма на основании распоряжения Администрации Кадуйского муниципального округа.

**3. Заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования**

3.1. Нанимателями жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут быть граждане Российской Федерации, вне зависимости от места постоянного проживания и регистрации по месту жительства при условии, если:

граждане приглашены или работают не менее 5 лет в сфере образования, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, социальной защиты, в предприятиях жилищно-коммунального хозяйства и сельскохозяйственных предприятиях всех форм собственности, органах местного самоуправления; муниципальных унитарных предприятиях, на должностях (работах), при которых не может быть предоставлено служебное жилое помещение (по ходатайству учреждений и предприятий, согласованному руководителем отраслевого органа Администрации). А также иными нанимателями могут быть граждане, при наличии свободного жилищного фонда

3.2. Для предоставления жилого помещения коммерческого использования граждане обращаются с соответствующим заявлением в Управление по распоряжению муниципальным имуществом Администрации Кадуйского муниципального округа (далее – Управление). Заявление оформляется в свободной форме с обязательным указанием фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса и контактного телефона Заявителя.

3.3. К заявлению прилагаются следующие документы:

копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

копии документов, подтверждающих степень родства членов семьи с заявителем (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака и другие);

согласие на обработку персональных данных.

Информация о составе семьи запрашиваются Управлением посредством направления соответствующего межведомственного запроса в орган, в распоряжении которого находятся необходимые сведения.

3.4. Копии документов предоставляются с предъявлением оригиналов.

3.5. Рассмотрение заявления о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется Управлением в течение 14 календарных дней с момента регистрации заявления.

3.6. Решение об отказе в заключении договора коммерческого найма принимается Управлением в случае отсутствия свободных жилых помещений в собственности муниципального образования, включенных в жилищный фонд коммерческого использования.

3.7. В случае принятия Управлением положительного решения издается распоряжение, которое является основанием для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования.

3.8. Наниматель, заключивший договор коммерческого найма обязан в десятидневный срок принять жилое помещение по акту.

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

3.10. Подготовку договоров коммерческого найма жилого помещения осуществляет Управление

3.11. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

3.12. Контроль за использованием жилых помещений жилищного фонда коммерческого назначения осуществляет Управление.

**4. Права и обязанности Нанимателя**

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 такого согласия не требуется.

4.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

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

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 своевременно и в полном объеме вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги и иные обязательные платежи.

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 без письменного разрешения Наймодателя не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения; сдавать жилое помещение в поднаем; допускать проживания в жилом помещении временных жильцов.

Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

Наниматель обязан 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**

5.1. 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. Осмотр жилых помещений осуществляется специалистами Управления не реже 1 раза в год.

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

5.3. 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.

5.4. 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 (плату за коммерческий наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

6.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения начисляется один раз в год исходя из размера базовой суммы, применяемой для исчисления налогов, сборов, штрафов и иных платежей и составляет 100 (Сто) руб. за один квадратный метр жилой площади:

- на территории рп Кадуй и рп Хохлово 100% базовой суммы (100 руб.) за отдельную квартиру и 50% базовой суммы (50 руб.) за комнату;

- на территории сельских населенных пунктов 50% базовой суммы (50 руб.) за отдельную квартиру или комнату.

Изменение размера платы за коммерческий наем жилого помещения производится в одностороннем порядке Наймодателем, не чаще одного раза в год.

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

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

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

**7. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма**

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 месяц.

7.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

если Наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести 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.

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

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

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

7.5. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

7.6. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств 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.

**8. Досудебное (внесудебное) обжалование заявителем решений и действий (бездействия) органа, предоставляющего муниципальную услугу**

8.1. Действия (бездействия) и решения органов и должностных лиц органов местного самоуправления, связанные с предоставлением и использованием жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, могут быть обжалованы заинтересованными лицами Главе Кадуйского муниципального округа. Поданные жалобы подлежат обязательному рассмотрению по правилам, предусмотренным для рассмотрения жалоб и обращений граждан в органы местного самоуправления. В случае несогласия с решением, принятым по результатам рассмотрения жалобы, действия (бездействия) и решения органов и должностных лиц могут быть обжалованы в судебном порядке.

Приложение к Положению о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Кадуйского муниципального округа

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА № \_\_\_\_\_\_\_

рп Кадуй «\_» \_\_\_\_ 20\_\_

Управление по распоряжению муниципальным имуществом Администрации Кадуйского муниципального округа, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое 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 распоряжения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»ззаключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности Кадуйского муниципального округа, 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, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

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

(указываются фамилия, имя, отчество гражданина; год рождения)

II. 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 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, 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 один месяц.

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 иные права, предусмотренные законодательством.

 2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом 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.

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. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 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 5 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 иные 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 в поднаём.

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

 III. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение, за 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 МРОТ.

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.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

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.

IV. Расторжение и прекращение Договора

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

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 6 месяцев;

- 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 действия трудового 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.

 V. Внесение платы по Договору

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

5.2. Наниматель один раз в год вносит плату за коммерческий наем жилого помещения по нижеуказанным реквизитам:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в следующем порядке.

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

VI. Ответственность Сторон

6.1. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию указанным жилым помещением, 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.

VII. 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 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, 2-ой - у Нанимателя.