**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра Ханты-Мансийский район** МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕСЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КЕДРОВЫЙ

АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 00.00.2016 № ПРОЕКТ

п.Кедровый

Об утверждении Положения о   
порядке и условиях предоставления

жилых помещений муниципального

жилищного фонда коммерческого

использования муниципального

образования сельское поселение

Кедровый по договорам коммерческого найма

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», увеличения доходной части бюджета сельского поселения Кедровый:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельское поселение Кедровый по договорам коммерческого найма, согласно приложению.

2. Обнародовать настоящее решение в установленном порядке.

3. Настоящее решение вступает в силу через десять дней после его официального опубликования (обнародования).

Председатель Совета депутатов Глава сельского поселения

сельского поселения Кедровый Кедровый

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Л.А.Шахова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А.Козлов

Приложение

к постановлению

сельского поселения Кедровый

от 00.00.2016 г. № ПРОЕКТ

**Положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельское поселение Кедровый по договорам коммерческого найма**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельское поселение Кедровый.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями.

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

Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства 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 члены семьи Нанимателя, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), находящееся в муниципальной собственности муниципального образования сельское поселение Кедровый и отнесенное в установленном порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема- передачи жилого помещения.

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

В соответствии со статьей 675 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

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

**2. Условия коммерческого найма**

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация сельского поселения Кедровый (далее - администрация).

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории по месту жительства на территории сельского поселения Кедровый.

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют муниципальные служащие, работники бюджетной сферы, муниципальных предприятий и учреждений, приглашенные для работы в сельском поселении Кедровый специалисты (медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов, работники сферы ЖКХ, учреждений физкультуры и спорта, культуры и др.), многодетные семьи, попавшие в трудную жизненную ситуацию, граждане, относящиеся к льготным категориям.

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. Наниматель имеет право на регистрацию по месту пребывания в данном жилом помещении на срок определенный договором.

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

2.6. 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 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 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 в соответствии с частью 2 статьи 686 ГК РФ.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

2.10. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма жилого помещения сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

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

2.12. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма.

2.13. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 2.4, 2.5, частью 2 пункта 2.7 настоящего Положения.

**3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам**

**коммерческого найма**

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании распоряжения администрации сельского поселения Кедровый с учетом решения Общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации сельского поселения Кедровый.

3.2. Единственным основанием для вселения в жилое помещение является акт приема-передачи жилого помещения.

3.3. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в администрацию личное заявление, справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом, паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя, паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается Общественной комиссией по жилищным вопросам при администрации сельского поселения Кедровый. Далее – Комиссия.

3.5. Положительное решение Комиссии, оформленное протоколом, является основанием для издания распоряжения администрации сельского поселения Кедровый о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и заключения договора коммерческого найма жилого помещения с гражданином, согласно протоколу комиссии.

3.6. После издания распоряжения администрации сельского поселения Кедровый администрация оформляет договор коммерческого найма жилого помещения и направляет Заявителю письменное уведомление (далее - Уведомление) прибыть в определенный день в администрацию для заключения (подписания) договора.

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем не позднее 10 рабочих дней с момента получения им Уведомления.

При получении Уведомления в случае невозможности прибытия для заключения договора в указанный в Уведомлении день обязан любым удобным для него способом уведомить администрацию.

3.8. В случае пропуска Заявителем 10-ти дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин распоряжение администрации сельского поселения Кедровый в части, касающейся Заявителя может быть отменено распоряжением администрации сельского поселения Кедровый.

3.9. В целях сокращения сроков заключения договоров коммерческого найма жилого помещения с Заявителем администрация вправе изменить порядок приглашения Заявителя в администрацию, предусмотренный п. 3.6 настоящего Положения, на иной удобный для него порядок, не нарушая при этом прав и законных интересов Заявителя.

**4. Порядок оплаты за наем жилого помещения по договору**

**коммерческого найма**

4.1. 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 наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения (Приложение к Положению №1). Базовая тарифная ставка утверждается постановлением главы сельского поселения Кедровый в зависимости от экономической ситуации, но не более одного раза в год.

4.3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменений базовой тарифной ставки за коммерческий наем жилых помещений в соответствии с постановлением главы сельского поселения Кедровый, но не чаще одного раза в календарный год.

4.4. 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 определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

4.6. 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.

Приложение к положению №1

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Настоящая Методика определяет порядок расчета платы за наем жилых помещений в домах муниципального жилищного фонда сельского поселения Кедровый , предоставленных по договорам коммерческого найма. Величина платы за коммерческий наем жилых помещений устанавливается дифференцированно в зависимости от качества строительного материала жилого помещения, износа здания, места размещения жилого помещения, категории жилого помещения, благоустройства жилого помещения, категории нанимателя. Месячная плата за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Кедровый рассчитывается по следующей формуле:

ПН = Бст x S x Км x Киз x Кр x Кж x Кб x Ккн,

где: ПН – размер платы за наем (руб. в месяц);

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

Базовая тарифная ставка за наем 1 кв. м в месяц составляет 0,02% от инвентаризационной стоимости жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма.

S – общая площадь нанимаемого жилого помещения, кв. м. Общая площадь жилого помещения, переданного по договору коммерческого найма, определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений и встроенных шкафов. Площади лоджий, балконов и террас в общую площадь квартиры не включаются.

Для комнаты в коммунальной квартире S – сумма жилой площади комнаты и доли мест общего пользования.

Доля площади мест общего пользования определяется пропорционально занимаемой жилой площади;

Км – коэффициент качества строительного материала

жилого помещения;

Киз – коэффициент, учитывающий износ здания;

Кр – коэффициент места размещения жилого помещения;

Кж – коэффициент, учитывающий категорию жилого помещения;

Кб – коэффициент благоустройства жилого помещения;

Ккн – коэффициент, отражающий категорию нанимателя, арендатора.

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

КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатели Размер коэффициента

Км – коэффициент качества строительного материала жилого помещения

Кирпич 1,5

Железобетон 1,25

Смешанное (кирпич, железобетон, дерево) 1,0

Дерево и прочие 0,8

Киз – коэффициент, учитывающий износ здания

Киз = (100% – % износа дома) / 100%

Кр – коэффициент места размещения жилого помещения

Первый этаж, последний этаж 0,9

Не первый и не последний этаж 1,1

Кж – коэффициент, учитывающий категорию жилого помещения

Для отдельной квартиры 1,1

Для коммунальной квартиры и общежития 0,8

Кб – коэффициент благоустройства жилого помещения <\*>

Кб1.

Уровень благоустройства

Центральное отопление,

водопровод, канализация, горячая вода 1,0

Центральное отопление, газовая колонка, водопровод, канализация 0,9

Центральное отопление, водопровод 0,8

Центральное отопление 0,7

Водопровод 0,6

Без удобств 0,5

Кб2.

Изолированность комнат

Более одной комнаты, проходные 0,8

Одна комната проходная 1,0

Все комнаты изолированные 1,1

Кб3.

Площадь кухни

Менее 8 кв. м 0,8

От 8 кв. м до 10 кв. м 1,0

Более 10 кв. м 1,2

Кб4.

Санузел

Совмещенный 0,8

Раздельный 1,0

Раздельный, более 5 кв. м 1,1

Кб5.

Балкон

Отсутствие балкона и лоджии 0,8

Один балкон или лоджия 1,0

Два балкона или лоджии 1,1

Кб6.

Наличие вспомогательных помещений

Отсутствие вспомогательных помещений 0,9

Наличие кладовой или встроенного шкафа 1,0

Наличие кладовой, встроенного шкафа, антресоли, холл более 3 кв. м 1,2

Ккн – коэффициент, отражающий категорию нанимателя

Граждане – работники, состоящие в трудовых отношениях с муниципальными учреждениями, организациями 2,0

Иные граждане 4,0

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

Кб = Кб1 x Кб2 x Кб3 x Кб4 x Кб5 x Кб6.

ПРИМЕР РАСЧЕТА

ПРИМЕР 1: Однокомнатная квартира. Инвентаризациионная стоимость 117480 руб. Площадь – 29,1 м2, Износ – 11%, последний этаж, кирпичный дом, санузел совмещенный, площадь кухни менее 8 м. кв.

ПН = Бст x S x Км x Киз x Кр x Кж x Кб x Ккн,

Где: Бст = 117480\*0,02% = 23,49 руб.

S = 29,1; Км = 1,5; Киз = 100% \* 11% / 100% = 0,89

Кр = 0,9; Кж = 1,1; Кб = 1\*1\*0,8\*0,8\*1\*1 = 0, 64

Ккн = 2 или 4

Плата за коммерческий наем вышеуказанной квартиры для работника бюджетной организации составит: 23,49\*29,1\*1,5\*0,89\*0,9\*1,1\*0,64\*2 = 1156,38 руб./мес.

Плата за коммерческий наем вышеуказанной квартиры для иных категорий граждан составит: 23,49\*29,1\*1,5\*0,89\*0,9\*1,1\*0,64\*4 = 2312,76 руб./мес.

ПРИМЕР 2: Двухкомнатная квартира, Инвентаризационная стоимость 187992 руб. Площадь – 45,6 м2, Износ – 0 %, первый этаж, кирпичный дом, санузел совмещен-

ный, площадь кухни менее 8 м. кв.

ПН = Бст x S x Км x Киз x Кр x Кж x Кб x Ккн,

Где: Бст = 117480\*0,02% = 37,59 руб.

S = 45,6 м. кв.; Км = 1,5; Киз = 1; Кр = 0,9; Кж = 1,1

Кб = 1\*1\*0,8\*0,8\*1\*1 = 0, 64; Ккн = 2 или 4

Плата за коммерческий наем вышеуказанной квартиры для работника бюджетной организации составит: 37,59\*45,6\*1,5\*1\*0,9\*1,1\*0,64\*2 = 3258,16 руб./мес.

Плата за коммерческий наем вышеуказанной квартиры для иных категорий граждан составит:37,59\*45,6\*1,5\*1\*0,9\*1,1\*0,64\*4 = 6516,32 руб./мес.

Приложение к Положению № 2

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**п.Кедровый «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

**20\_\_\_\_ г.**

Администрация сельского поселения Кедровый именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице главы сельского поселения Кедровый \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка),\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(фамилия, имя, отчество)*

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

*(наименование документа, удостоверяющего личность; серия, номер, кем и когда выдан)*

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании распоряжения администрации сельского поселения Кедровый от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

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

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

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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. В десятидневный срок с момента подписания настоящего договора принять указанное в разделе 1 настоящего договора жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям по акту приема-передачи жилого помещения.

2.1.2. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с гражданами, постоянно с ним проживающими.

2.1.3. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.4. 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 не 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 не иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством.

2.1.5. 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.

2.1.6. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма.

2.1.7. На регистрацию по месту пребывания в данном жилом помещении на срок определенный договором найма.

2.1.8. На расторжение в любое время настоящего Договора.

2.1.9. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение.

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

2.1.11. 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.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников ,оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, сантехники, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем, либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить:

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

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

Заключить договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг и электропотребления с соответствующими организациями. 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, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения 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. В случае освобождения жилого помещения по окончании или расторжении договора сдать его в течение четырнадцати календарных дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

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 поднаем.

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 коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.2. 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.

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

3.1.4. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель, обязан:

3.2.1. В десятидневный срок с момента подписания настоящего договора передать Нанимателю указанное в разделе 1 настоящего договора жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям по акту приема-передачи жилого помещения.

3.2.2. 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.

3.2.3. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

3.2.4. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.5. Предоставить Нанимателю и гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя.

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

3.2.7. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.8. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

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

3.2.10. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

**IV. Расторжение и прекращение Договора**

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

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 шести месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока действия настоящего Договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока действия настоящего 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 в судебном порядке.

**V. Внесение платы по Договору**

5.1. Наниматель ежемесячно вносит плату за коммерческий наем жилого помещения на расчетный счет администрации сельского поселения Кедровый.

**VI. Иные условия**

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

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, 2-й - у Нанимателя.

**Наймодатель :Администрация сельского поселения Кедровый**

адрес:628544,ул.Ленина9а.,п.Кедровый.,ХМАО-Югры

**Глава сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А.Козлов**

(подпись.М.П.)

**Наниматель**

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

(Ф. И.О. полностью) (Ф. И.О. полностью)

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Паспортные данные:

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

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

(подпись) (подпись)

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

**п.Кедровый** «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г

**Администрация сельского поселения Кедровый** в лице главы сельского поселения **Козлова Александра Анатольевича**, действующего от имени собственника жилого помещения сельского поселении Кедровый на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Наймодатель»**,с одной стороны и гражданин(ка):

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

(Ф.И.О.,год рождения)

Именуемый в дальнейшем **«Наниматель»,** с другой стороны,составили настоящий акт о нижеследующем:

**«Наймодатель»** передает, а **«Наниматель»** принимает, жилое помещение:

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

(указывается адрес жилого помещения, этажность дома, общая площадь)

Квартира находится в исправном состоянии, санитарно-техническое оборудование, находящееся в ней исправно, квартира пригодна для проживания.

**Приборы учета:**

Электросчетчик №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_показания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Прибор учета воды показания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Прибор учета тепла показания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Передал: Принял:**

**Администрация сельского**

**поселения Кедровый**

**Глава сельского поселения Гражданин(ка)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А.Козлов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

(подпись) М.П. (подпись)

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г