

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ПОСЕЛЕНИЯ РЯЗАНОВСКОЕ В ГОРОДЕ МОСКВЕ**

**РЕШЕНИЕ**

**От 21.05.2019** **№ 3/66**

Об утверждении положения о

порядке предоставления жилых

помещений муниципального

жилищного фонда администрации

поселения Рязановское

по договорам коммерческого найма

В целях актуализации порядка и условий предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда администрации поселения Рязановское по договорам коммерческого найма, в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановлением Правительства РФ от 21.06.2006 № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», уставом поселения Рязановское,

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ПОСЕЛЕНИЯ РЯЗАНОВСКОЕ РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда администрации поселения Рязановское по договорам коммерческого найма (Приложение).

2. Опубликовать настоящее решение в информационно-аналитической газете «Рязановский вестник» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления поселения Рязановское в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу поселения Рязановское Левого С.Д.

Глава поселения С.Д. Левый

 Приложение

 к решению Совета депутатов

 поселения Рязановское

 в городе Москве

 от 21.05.2019 № 3/66

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

АДМИНИСТРАЦИИ ПОСЕЛЕНИЯ РЯЗАНОВСКОЕ

ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке представления жилых помещений муниципального жилого фонда администрации поселения Рязановское (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Гражданским кодексом Российской Федерации, уставом поселения Рязановское и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями для проживания граждан.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является [договор](#P176) коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (Приложение 1).

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 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, в виде отдельной квартиры, части квартиры или комнаты, отвечающее санитарным и техническим нормам, включенное в фонд коммерческого использования и находящееся в казне муниципального образования администрация поселения Рязановское. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании [акта](#P303) приема-передачи жилого помещения (приложение 2).

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.

**2. Условия коммерческого найма**

2.1. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются при наличии таких помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация поселения Рязановское (далее по тексту - администрация).

2.1.1. Администрация поселения Рязановское ведет учет поступивших заявлений граждан на предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма, формирует очередность исходя из даты подачи заявителями полного пакета документов.

2.1.2. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма осуществляется в порядке очередности, определяемой датой поступления заявления гражданина с приложением полного пакета документов. Заявитель письменно предупреждается администрацией о наличии очередности заключения договоров коммерческого найма, о рассмотрении поданного заявления по существу в порядке очередности при соблюдении условий, установленных [пунктом 2.1](#P57) настоящего Положения.

2.2. Жилые помещения из жилищного фонда коммерческого использования, находящиеся в собственности администрации поселения Рязановское города Москвы, предоставляются гражданам, категории которых устанавливаются законами и иными правовыми актами города Москвы. Очередность предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в собственности администрации поселения Рязановское города Москвы, устанавливается законодательством города Москвы.

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

Если Наниматель не отказался от продления договора и продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения, то при отсутствии возражений со стороны Наймодателя договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

2.5. 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.

2.6. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма жилого помещения. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. Наниматель обязан вносить плату за коммерческий наем жилого помещения в установленном настоящим Положением размере и сроки, а также своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные договором, включая долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории, на расчетный счет Наймодателя на основании выставляемых Наймодателем или его уполномоченным лицом счетов.

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

2.11. 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 и действующим законодательством Российской Федерации.

2.12. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные [пунктами 2.4](#P69), [2.5](#P72) настоящего Положения.

**3. Порядок предоставления жилых помещений**

 **по договору коммерческого найма**

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления главы администрации.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, а также подписанный обеими сторонами договора акт приема-передачи жилого помещения.

3.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию ходатайство организации, учреждения или предприятия, личное заявление (в случае невозможности проживания в имеющемся жилом помещении по уважительным причинам - соответствующее заявление с указанием уважительных причин), справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом, заверенную копию трудового контракта, паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя, паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем, выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (на всех членов семьи) о наличии (отсутствии) жилого помещения на территории администрации поселения Рязановское, удостоверение (справку) о льготах (при наличии).

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается администрацией комиссионно.

3.5. При соблюдении Заявителем требований, установленных настоящим Положением, при соблюдении условий, установленных [пунктами 2.1](#P57), [2.1.1](#P58) настоящего Положения, принимается положительное решение о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма. Администрация подготавливает проект постановления о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.6. После издания постановления в трехдневный срок Заявитель уведомляется о предоставлении ему жилого помещения по указанному им в заявлении адресу или по телефону.

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позже 1 месяца с момента издания постановления. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврата уведомления в администрацию Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

3.8. В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения, без уважительных причин постановлением администрации в части предоставления этому Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма отменяется.

В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора коммерческого найма жилого помещения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) этот срок продлевается при условии уведомления Заявителем администрации о невозможности заключения договора в указанный срок.

**4. Порядок оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги**

**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 (плату за коммерческий наем);

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения в муниципальном жилищном фонде администрации поселения Рязановское определяется базовой ставкой арендной платы за имущество, находящееся в муниципальной собственности поселения Рязановское, утвержденной решением Совета депутатов поселения Рязановское в городе Москве.

4.3. 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.

4.4. Размер платы за содержание жилого фонда и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого фонда 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.

4.6. Все виды льгот на плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) на Нанимателей по договору коммерческого найма жилого помещения не распространяются.

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

5.1. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя в случаях:

- систематического разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения Нанимателем платежей, указанных в договоре, в течение трех месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств, не зависящих от воли сторон, в состоянии, непригодном для постоянного проживания;

- в случае вселения Нанимателем иных лиц без согласия Наймодателя;

- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

5.2. После направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока Наймодатель уведомляет Нанимателя о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения.

5.3. Договор коммерческого найма подлежит расторжению в судебном порядке по требованию Нанимателя:

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

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязанностей по договору;

- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

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

5.5. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению.

**6. Выкуп жилого помещения, предоставленного по договору**

**коммерческого найма**

6.1. Право выкупа жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, может быть реализовано Нанимателем по решению собственника жилого помещения при следующих условиях:

6.1.1. Наниматель проживает в данном помещении по договору коммерческого найма не менее срока, определенного договором коммерческого найма, но не менее чем один год.

6.1.2. Отсутствие задолженности по оплате за коммерческий наем жилого помещения, за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи заявления о выкупе жилого помещения.

6.1.3. Отсутствие нарушений условий договора коммерческого найма со стороны Нанимателя.

6.2. Для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, Наниматель представляет в Администрацию поселения Рязановское следующие документы:

- заявление о выкупе помещения;

- копию паспорта или документа, удостоверяющего личность нанимателя;

- ходатайство организации, учреждения или предприятия;

- справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом, заверенную копию трудового контракта;

Администрация поселения Рязановское, запрашивает в порядке межведомственного информационного взаимодействия выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (на нанимателя и членов семьи) о наличии (отсутствии) прав собственности на жилое помещение на территории администрации поселения Рязановское.

Наниматель вправе по собственной инициативе представить указанный документ.

6.3. Представленные документы передаются на рассмотрение и рассматриваются комиссионно, администрацией поселения Рязановское. Решение комиссии носит рекомендательный характер.

По результатам рассмотрения заявления и представленных документов комиссией принимается одно из следующих решений:

1) о возможности выкупа жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма;

2) об отказе в выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма.

Решение о выкупе жилого помещения оформляется постановлением администрации поселения Рязановское в соответствии с решением Совета депутатов поселения Рязановское о выкупе по договору коммерческого найма и является основанием для заключения договора купли-продажи в соответствии со статьями 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решение об отказе предоставляется в письменном виде заявителю.

Администрация поселения Рязановское в течение одного месяца со дня принятия заявления уведомляет заявителя о возможности или отказе в выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма.

6.4. Нанимателю может быть отказано в возможности выкупа жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, в случаях, если:

1) не соблюдены условия, изложенные в [пункте 6.1](#P134) настоящего Положения;

2) нанимателем не представлены необходимые документы в соответствии с [пунктом 6.](#P146)2 настоящего Положения;

3) нанимателем представлены документы, содержащие недостоверные сведения;

4) начата процедура по расторжению договора коммерческого найма на данное помещение в соответствии с [разделом 5](#P112) настоящего Положения.

6.5. Стоимость жилого помещения формируется из рыночной стоимости, определенной на основании экспертного заключения независимого оценщика, в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

6.6. Возмещение расходов за капитальный ремонт, проведенный Нанимателем в выкупаемом жилом помещении за счет собственных средств, осуществляется в случае и в порядке, установленном действующим законодательством.

6.7. Средства, полученные от продажи жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, зачисляются в бюджет поселения Рязановское.

Глава администрации Н.Б. Бобылев

Приложение 1

к Положению о порядке

предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда

администрации поселения Рязановское

по договорам коммерческого найма

ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация поселения Рязановское в городе Москве в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления главы администрации поселения Рязановское от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель передает Нанимателю в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение для проживания в нем, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, площадь жилого помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в прилагаемом паспорте на жилое помещение, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 1).

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются в качестве членов его семьи граждане:

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

(фамилия, имя, отчество, дата рождения, родственные отношения)

1.4. Срок договора коммерческого найма жилого помещения составляет \_\_\_\_ лет с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**2. Обязанности и права сторон**

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. В пятидневный срок после подписания договора предоставить указанное в [п. 1.1](#P196) жилое помещение Нанимателю.

2.1.2. Обеспечить в пятидневный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.1.3. Производить капитальный ремонт жилого помещения и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

2.1.4. 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 и прочими услугами.

2.1.5. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. Требовать своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, его содержание, ремонт и за коммунальные услуги.

2.2.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения.

2.2.3. 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.

2.2.4. Требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем законодательства и условий договора.

2.2.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.3. Наниматель имеет право:

2.3.1. На использование жилого помещения для проживания.

2.3.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.3.3. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния и ремонта.

2.3.4. На расторжение в любое время настоящего договора.

2.4. Наниматель обязан:

2.4.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в [п. 1.1](#P196) настоящего договора, для проживания.

2.4.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.4.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.4.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство, реконструкция или перепланировка жилого помещения не допускаются.

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

2.4.6. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома.

2.4.7. При освобождении жилого помещении сдать его в течение трех дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет. А также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Произведенные Нанимателем с письменного согласия Наймодателя улучшения за собственные средства Нанимателя возмещению не подлежат.

2.4.8. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

**3. Внесение платы по договору**

3.1. За пользование жилым помещением, указанным в [п. 1.1](#P196) настоящего договора, Наниматель ежемесячно выплачивает Наймодателю плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств в бюджет администрации поселения Рязановское в городе Москве.

3.2. Плата за содержание о ремонт жилого фонда, коммунальные услуги вносится Нанимателем ежемесячно независимо от факта пользования жилым помещением путем перечисления денежных средств управляющей организации.

**4. Ответственность сторон**

4.1. При нарушении Нанимателем сроков оплаты за пользование жилым помещением начисляются и подлежат оплате пени в размере 1/300 от ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за датой платежа, и до дня внесения платы за пользование жилым помещением.

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

4.3. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, решаются сторонами путем переговоров, при не достижении согласия спор подлежит рассмотрению в суде.

**5. Порядок расторжения договора**

5.1. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя в случаях:

5.1.1. Систематического разрушения или порчи Нанимателем жилого помещения или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

5.1.2. Невнесения Нанимателем платежей, указанных в договоре, в течение шести месяцев, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа.

5.1.3. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств, не зависящих от воли сторон, в состоянии, непригодном для постоянного проживания.

5.1.4. В случае вселения Нанимателем иных лиц без согласия Наймодателя.

5.1.5. В иных случаях в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

5.2. После направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока Наймодатель уведомляет Нанимателя о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения.

5.3. Договор коммерческого найма подлежит расторжению в судебном порядке по требованию Нанимателя:

5.3.1. Если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением в соответствии с условиями договора.

5.3.2. В случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязанностей по договору.

5.3.3. В иных случаях в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

5.4. Договором коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут Наймодателем в одностороннем порядке с письменным уведомлением Нанимателя не позднее 3 месяцев до даты расторжения.

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

5.6. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению.

**6. Особые условия**

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения, предоставленного в наем, лежит на Наймодателе.

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

**7. Прочие условия**

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Все изменения, дополнения к настоящему договору заключаются в письменном виде дополнительными соглашениями, которые вступают в силу с момента их подписания сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых хранится у Нанимателя, другой - у Наймодателя. Копия договора - у управляющей организации.

7.5. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**8. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

 Наймодатель: Наниматель:

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

 М.П.

Приложение 2

к Положению о порядке

предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда

администрации поселения Рязановское

по договорам коммерческого найма

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

 Администрация поселения Рязановское в городе Москве в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, отчество)

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, вместе именуемые

"Стороны", на основании договора коммерческого найма жилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение жилой

площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

2. Переданное жилое помещение характеризуется следующим:

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

 (указать состояние стен, пола, потолка, окон,

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

 электрических, водопроводных и канализационных сетей и других

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

 конструктивных элементов имущества, необходимость проведения текущего и (или) капитального ремонта)

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

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

соответствует условиям договора и пригодно для постоянного проживания.

 3. Общее имущество жилого помещения находится в удовлетворительном состоянии и пригодно для постоянного проживания.

Подписи сторон:

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