

Утверждено
Решением Совета депутатов
Солнечного сельсовета Усть-
Абаканского района Республики
Хакасия от 18 ноября 2022 №31

Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования администрации Солнечного сельсовета

Настоящее Положение разработано 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", определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования администрации Солнечного сельсовета, гражданам для проживания на условиях возмездного пользования за плату во временное владение и пользование по договорам коммерческого найма.

Статья 1. Общие положения о коммерческом найме

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

2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме. Форма договора приведена в приложении № 1 к Положению.

3. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, 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, если иной срок не установлен в самом договоре.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения. При отсутствии в договоре таких лиц вселение иных граждан осуществляется в установленном законом порядке.

4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры, комнаты с долей в праве на места общего пользования или дома, благоустроенное применительно к условиям региона и отвечающее санитарным и техническим нормам. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения (приложение № 2 к Положению).

5. Предоставление и использование жилого помещения по договору коммерческого найма допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования администрации Солнечного сельсовета.

6. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании постановления администрации Солнечного сельсовета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

9. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен на срок, не превышающий пяти лет.

10. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования администрации Солнечного сельсовета по договору коммерческого найма является муниципальной услугой, оказываемой на основании утвержденного Административного регламента.

Статья 2. Условия коммерческого найма

1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма выступает балансодержатель жилого помещения. Балансодержателем жилого помещения является администрация Солнечного сельсовета.

2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, не обеспеченный жилыми помещениями по договору социального найма и не имеющий жилых помещений в собственности в соответствующем населенном пункте, являющийся участником государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696, работником бюджетной сферы, муниципальным служащим, работником муниципального предприятия или учреждения, приглашенный для работы (в том числе, медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов, сотрудники организаций культуры, МЧС, прокуратуры, суда, а также сотрудники организаций жилищно-коммунального хозяйства).

3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. По истечении установленного срока, Наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение, оплатить имеющуюся задолженность и передать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю в срок не превышающий 7 календарных дней.

В случае, если имеется потребность в продлении срока проживания в жилом помещении коммерческого использования, Наниматель обязан в течение 10 дней до истечения срока, установленного в договоре, обратиться в сельсовет за заключением договора коммерческого найма на новый срок.

4. 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 проживавших с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними.

5. 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 РФ.

6. 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.

7. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока действия договора или при расторжении договора 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 договору (плату за коммерческий найм), а также за коммунальные услуги.

8. Если Наниматель не возвратил жилое помещение по Акту в срок, установленный в договоре, либо возвратил его несвоевременно, Наниматель обязан внести плату за жилое помещение, коммерческий найм и коммунальные услуги, за все время просрочки.

9. 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.

10. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения (за исключением п. 2 ст. 6 настоящего Положения).

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.

Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления администрации Солнечного сельсовета (далее - Постановление).

2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в установленном законом порядке между Наймодателем и Нанимателем.

3. Для предоставления (или продления существующего договора) жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию:

3.1. Личное заявление.

3.2. Ходатайство организации, учреждения или предприятия.

3.3. Справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом.

3.4. Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) заявителя и членов его семьи.

3.5. Копии документов, подтверждающих семейные отношения Заявителя и членов его семьи (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, судебное решение о признании членом семьи и др.).

3.6. Паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя.

3.7. Паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем.

3.8. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (на Заявителя и на всех членов семьи) о наличии (отсутствии) жилого помещения.

3.9. Заверенная надлежащим образом копия доверенности на представителя (при наличии).

3.10. Согласие гражданина и членов его семьи на обработку Администрацией их персональных данных.

3.11. Документы, указанные в пунктах 3.9 запрашиваются Администрацией, по желанию заявителя могут быть представлены им лично.

4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается Администрацией в течение одного месяца со дня подачи заявления.

5. После издания Постановления Администрация оформляет договор коммерческого найма жилого помещения и направляет письменное извещение Заявителю о необходимости явиться для подписания договора.

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

При получении извещения в случае невозможности явиться Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию о невозможности прибыть в Администрацию для заключения договора.

7. Пропуск Заявителем 10-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин является основанием для отказа в заключении договора коммерческого найма.

В случае пропуска Заявителем установленного срока на заключение 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 день.

8. В целях сокращения сроков заключения договоров коммерческого найма жилого помещения с Заявителем Администрация вправе изменить порядок извещения Заявителя на иной удобный для нее порядок, не нарушая при этом прав и законных интересов Заявителя.

Статья 4. Порядок оплаты за жилое помещение по договору коммерческого найма

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 коммунальные услуги;
- плата за коммунальную услугу по обращению с ТБО.

2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с договором.

3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения расчета платы.

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.

5. Размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

6. Плата за жилое помещение 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. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

Статья 5. Права и обязанности Нанимателя

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 учетной нормы.

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

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

Если Наймодатель в установленном порядке не уведомил Нанимателя о предстоящем прекращении договора найма и решении не сдавать жилое помещение в найм в течение не менее года, а Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

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. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за пользование жилым помещением, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

5. Наниматель имеет преимущественное право на выкуп жилого помещения, занимаемого на условиях договора коммерческого найма, в порядке, установленном Советом депутатов Солнечного сельсовета.

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

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

8. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения на реквизиты, установленные договором, своевременно и в полном объеме вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги.

9. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать технику пожарной безопасности.

10. Наниматель не вправе:

- производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя;
- передавать жилое помещение третьим лицам, а также сдавать жилое помещение в субаренду, в поднаём.

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

12. Наниматель вправе обеспечивать Наймодателю беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

13. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, Наниматель 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.

14. 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.

Статья 6. Права и обязанности Наймодателя

1. Наймодатель вправе изменять плату за коммерческий найм жилого помещения, о чем письменно уведомляет Нанимателя в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

2. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за все время просрочки.

В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в судебном порядке.

3. Наймодатель в месячный срок после подписания договора коммерческого найма обязан передать свободное от прав иных лиц жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора коммерческого найма и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

4. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

5. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий 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 коммерческого найма или передаче жилого помещения.

6. Управляющие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

Статья 7. Ответственность наймодателя, нанимателя и проживающих совместно с ним граждан

1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и настоящим договором, стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2. Наниматель несет ответственность за противопожарное состояние, принимает меры по обеспечению пожарной безопасности.

3. Наниматель, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за наем жилого помещения и коммунальные услуги, обязан уплатить наймодателю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, что не освобождает нанимателя от уплаты причитающихся платежей.

4. Гражданин, который перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

5. Ответственность за действия временных жильцов перед наймодателем несет наниматель.

6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Статья 8. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

1. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- систематического разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- невнесения Нанимателем платежей за оплату коммерческого найма и (или) оплату коммунальных платежей, указанных в договоре, в течение 6 месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для постоянного проживания;
- по окончании срока действия договора коммерческого найма;
- расторжения трудового договора;
- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

2. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока.

3. 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 соответствии с условиями договора;
- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору;
- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ и договором коммерческого найма жилого помещения.

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

5. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении на момент расторжения договора, подлежат выселению в установленном действующим законодательством РФ порядке.

Приложение № 1

к Положению о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования администрации Солнечного сельсовета

ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА №

с. Солнечное

«__» _____ 2022

года

Усть-Абаканского района

Республики Хакасия

Администрация Солнечного сельсовета Усть-Абаканского района Республики Хакасия, в лице Главы Солнечного сельсовета _____, 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 постановления Администрации Солнечного сельсовета _____ от _____ № _____ «_____» заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Руководствуясь статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, в целях реализации государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696, Наймодатель предоставляет, а Наниматель принимает в возмездное владение и пользование жилое помещение - _____ (далее - жилое помещение), расположенное по адресу: _____, состоящую из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м., целевое назначение - _____.

кадастровый

номер _____.

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).

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. 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 учетной нормы.

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

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

Если Наймодатель в установленном порядке не уведомил Нанимателя о предстоящем прекращении договора найма и решении не сдавать жилое помещение в найм в течение не менее года, а Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

2.1.3. 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

2.1.4. 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.

2.1.5. Наниматель имеет преимущественное право на выкуп жилого помещения, занимаемого на условиях договора коммерческого найма, в порядке, установленном Советом депутатов Солнечного сельсовета.

2.1.6. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

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

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

2.2.3. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения на реквизиты, установленные договором, своевременно и в полном объеме вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги. Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с даты 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.

2.2.4. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать технику пожарной безопасности.

2.2.5. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

2.2.6. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается.

2.2.7. 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.

2.2.8. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, Наниматель 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.

2.2.9. 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.

2.2.10. 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.

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

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

2.2.13. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать его в субаренду, поднаем.

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

2.2.15. Наниматель обязан соблюдать меры пожарной безопасности.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Наймодатель вправе изменять плату за коммерческий найм жилого помещения, о чем письменно уведомляет Нанимателя в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

3.1.2. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за все время просрочки.

В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в судебном порядке.

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.

3.1.4. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий 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 коммерческого найма или передаче жилого помещения.

3.1.5. Управляющие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

3.1.6. Требовать своевременного внесения платы за коммерческий найм жилого помещения и коммунальные услуги.

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

3.1.8. 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. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

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

3.2.4. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.9. настоящего Договора.

3.2.5. Наймода́тель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Ответственность наймодателя, нанимателя и проживающих совместно с ним граждан

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и настоящим договором, стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Наниматель несет ответственность за противопожарное состояние, принимает меры по обеспечению пожарной безопасности.

4.3. Наниматель, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за наем жилого помещения и коммунальные услуги, обязан уплатить наймодателю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, что не освобождает нанимателя от уплаты причитающихся платежей.

4.4. Гражданин, который перестал быть членом семьи нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

4.5. Ответственность за действия временных жильцов перед наймодателем несет наниматель.

4.6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

5. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

5.1. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- систематического разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- невнесения Нанимателем платежей за оплату коммерческого найма и (или) оплату коммунальных платежей, указанных в договоре, в течение 6 месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для постоянного проживания;
- по окончании срока действия договора коммерческого найма;
- расторжения трудового договора;
- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

5.2. Наймода́тель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока.

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

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

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору;

- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ 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 на момент расторжения договора, подлежат выселению в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6. Внесение платы по Договору

6.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование жилым помещением.

6.2. Плата за коммерческий найм составляет _____ (_____) (18,16 руб х S квм.) руб. в месяц.

В случае изменения стоимости найма 1 кв.м общей площади жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования и платы за коммерческий найм, с Нанимателем заключается дополнительное соглашение к Договору.

6.3. Плата за коммерческий найм жилого помещения вносится Нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в порядке и размере, установленными соответствующим постановлением Администрации _____, на следующие реквизиты: _____.

6.4. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 5.2 настоящего Положения, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленными законодательством.

7. Иные условия

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

7.2. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, 2-ой - у Нанимателя, 3-й – в бухгалтерии сельсовета.

8. Подписи сторон

Наймодатель	Наниматель
Администрация Солнечного сельсовета Усть-Абаканского района Республики Хакасия	_____
_____ Ф.И.О. Наймодателя	_____ Ф.И.О. Нанимателя

Приложение № 2
к Положению о порядке
предоставления жилых
помещений муниципального
жилищного фонда
коммерческого использования
администрации Солнечного
сельсовета

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

с. Солнечное

« _____ » _____ 2022 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице _____ и Наниматель, гр. _____, составили настоящий акт о том, что представитель наймодателя передал, а наниматель принял жилое помещение, состоящее из _____, по адресу: _____.

В доме имеется: эл. счетчик показания: _____.
водозаборная скважина, септик.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Квартира пригодна для постоянного проживания, соответствует санитарно-техническим нормам.

Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств жилого помещения наниматель не имеет.

Наймодатель	Наниматель
_____ _____ (подпись)	_____ _____ (подпись)