П Р О Е К Т

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

муниципального образования

«Городское поселение Воскресенск»

Воскресенского муниципального района

# Московской области

РЕШЕНИЕ

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**Об утверждении Положения**

**о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности**

**городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального**

**района Московской области**

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», Уставом муниципального образования «Городское поселение Воскресенск» Воскресенского муниципального района Московской области

Совет депутатов муниципального образования «Городское поселение Воскресенск» Воскресенского муниципального района Московской области решил:

1. Утвердить [Положение](file:///C:\Users\Пастушкова%20О%20Б\Downloads\112_8%20(2).doc#Par33) о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области. (Приложение.)

2 Опубликовать настоящее решение в Воскресенской районной газете «Наше слово» и на официальном сайте администрации городского поселения Воскресенск.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя постоянной депутатской комиссии по экономическому развитию и управлению муниципальной собственностью С.Е.Макеева и первого заместителя главы администрации городского поселения Воскресенск Кривоногова М.Г.

Председатель Совета депутатов

городского поселения Воскресенск Ю.Н. Райхман

# ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

# К проекту решения Совета депутатов «Об утверждении Положения

# о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности

# городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального

# района Московской области»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Проект согласован:Первый заместитель главы администрации | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Кривоногов М.Г. |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Начальник правового и кадров.обеспеч. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Кемпи Ю.В. |
| Председатель постоянной комиссии по экономическому развитию и управлению муниципальной собственностью | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Макеев С.Е. |

# Проект исполнил:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Начальник отдела МС иЖО | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Карцева С.В. |
|  | |  |  |

# Список рассылки:

# Отдел муниципальной собственности - 2 экз.

Приложение

к [решению](#sub_0) Совета депутатов

городского поселения Воскресенск

Воскресенского муниципального

района Московской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_

**Положение  
о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области (далее по тексту - Положение), разработано в соответствии с [Конституцией](garantF1://10003000.0) Российской Федерации, [Гражданским кодексом](garantF1://10064072.0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](garantF1://12038291.0) Российской Федерации, [Уставом](garantF1://36652246.0) муниципального образования "Городское поселение Воскресенск» Воскресенского муниципального района Московской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Воскресенск.

Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений и договор найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда городского поселения Воскресенск (далее - муниципальный жилищный фонд).

1.3. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма, заключаемый в письменной форме **(**приложение № 1).

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

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем. В случае если Наймодателем выступает уполномоченное собственником лицо, данное лицо обязано в течение недели со дня заключения договора коммерческого найма направить копию заключенного договора собственнику жилых помещений. В случае неисполнения уполномоченным собственником лицом предписаний настоящего абзаца Положения договор коммерческого найма считается незаключенным.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения. При отсутствии в договоре таких лиц вселение иных граждан не допускается.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема - передачи жилого помещения (приложение № 3).

1.5. На условиях коммерческого найма предоставляются жилые помещения из муниципального жилищного фонда.

1.6. Переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение, а также передача такого жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу влекут за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения, которому передано такое жилое помещение, является полным правопреемником предыдущего собственника.

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

1.8. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств или обременений.

1.9. Договоры коммерческого найма, заключенные до вступления настоящего Положения в законную силу, подлежат расторжению в виду изменения условий и порядка предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма. Наниматели по договорам коммерческого найма жилого помещения, указанные в настоящем пункте Положения, имеют преимущественное право на заключение с ними договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок. Собственник муниципального жилищного фонда вправе принимать решение об отказе в пролонгации договора коммерческого найма.

**2. Условия коммерческого найма**

2.1. Основанием для заключения договора коммерческого найма является постановление администрации городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

Заключение договоров коммерческого найма жилого помещения осуществляет администрация городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

Вопросы о предоставлении жилых помещений по договору коммерческого найма рассматривает общественная комиссия по жилищным вопросам по ходатайству организаций, учреждений и/или личного заявления гражданина с приложением необходимых документов согласно перечню (приложение № 2).

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации, в установленном порядке зарегистрированный на территории Российской Федерации.

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют муниципальные служащие, работники бюджетной сферы, муниципальных предприятий и учреждений, приглашенные для работы на территории городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. По истечении срока действия договора коммерческого найма наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма имеет право на приобретение жилого помещения в собственность при условии пользования данным жилым помещением по договору коммерческого найма не менее 5 (пяти) лет.

2.4. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные [пунктами 3.2](#sub_1302), [3.3](#sub_1303).

**3. Права и обязанности Нанимателя**

3.1. Наниматель без издания нового или внесения изменения в уже изданное постановление администрации городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма не обладает правом вселить в жилое помещение других граждан в качестве проживающих с ним.

3.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии с его стороны нарушений условий договора коммерческого найма имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

3.3. 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, проживающих с прежним Нанимателем из 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.

3.4. 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.

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

3.6. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его не своевременно, Наймодатель в праве потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.

3.7. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги.

3.8. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.9. Наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

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

Наниматель в праве обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

3.10. При освобождении Нанимателем помещения, требующего проведения ремонта, занимаемого по договору коммерческого найма, он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был заранее извещен.

3.11. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

**4. Права и обязанности Наймодателя**

4.1. Наймодатель обязан предоставить свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям коммерческого найма и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

4.2. 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.

4.3. В случае аварий Наймодатель и Управляющая компания обязана немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.4. Наймодатель, Управляющая компания и/или эксплуатирующие организации, обязаны содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами в установленном законодательством порядке.

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

**5. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма**

5.1. 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.

5.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и направляется в бюджет городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

Методика расчета платы за коммерческий наем жилого помещения утверждается постановлением администрации городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения в соответствии с постановлением администрации городского поселения Воскресенск, но не чаще одного раза в календарный год.

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

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Управляющая компания обязана производить расчет платежей Нанимателю за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, установленных действующим законодательством для определенных категорий граждан. Плата за жилое помещение вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

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

6.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

6.2. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за месяц уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в коммерческий наем в течение не менее года.

6.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут по требованию Наймодателя в следующих случаях:

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

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

- если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение трех месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей.

6.4. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию любой из сторон в договоре в случае:

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

- в других случаях, предусмотренных [жилищным законодательством](garantF1://12038291.0).

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

6.6. Договор коммерческого найма может быть расторгнут по требованию Нанимателя:

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

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

6.7. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

**7. Заключительные положения**

7.1. Основанием для составления с Нанимателем акта приема - передачи жилого помещения по договору коммерческого найма является постановление администрации городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области.

7.2. Наниматель обязан в десятидневный срок с момента заключения договора коммерческого найма принять жилое помещение по акту приема - передачи.

7.3. В случае пропуска срока на составление акта приема передачи жилого помещения, указанного в [п. 7.2](#sub_1702) настоящего Положения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении Наймодатель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 10 дней.

**Приложение № 1**

к Положению о коммерческом найме жилых

помещений, находящихся в собственности

городского поселения Воскресенск Воскресенского

муниципального района Московской области

**ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОСКРЕСЕНСК ВОСКРЕСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Воскресенск "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального

района Московской области в лице главы городского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании [Устава](garantF1://36652246.0), именуемый в дальнейшем

"Наймодатель", с одной стороны, и гражданин (ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование документа,

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

удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)

действующий (ая) от своего имени, именуемый (ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления администрации городского поселения Воскресенск от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_ 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)

Срок найма жилого помещения устанавливается на (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) года.

1.2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

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

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством, настоящим "Положением".

2.1.4. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ.

2.1.5. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока долгосрочного договора коммерческого найма, если отсутствует решение собственника жилого помещения об отказе в пролонгации.

2.1.6. На расторжение в любое время настоящего договора.

2.1.7. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.1.8. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](garantF1://12038291.159) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.9. 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](garantF1://12038291.0) 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, реконструкция или перепланировка жилого помещения не допускаются.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги .

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](garantF1://12038291.155) 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. При освобождении жилого помещения сдать его в течение трех дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость непроизведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2.2.11. При расторжении или прекращении настоящего договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

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

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

2.2.14. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать его в 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.

**3. 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. 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, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время в праве осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем [жилищного законодательства](garantF1://12038291.0) и условий настоящего договора, Положения.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель, Управляющая компания обязаны:

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

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.4. 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 маневренного фонда без расторжения настоящего договора. Переселение Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя.

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

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

3.2.7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.8. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом](#sub_2211) [2.2.11](#sub_2211) настоящего договора.

3.2.9. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

**4. 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 случае:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение трех месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

**5. Внесение платы по договору**

5.1. Наниматель ежемесячно вносит плату за коммерческий наем жилого помещения в соответствии с Методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, утвержденной постановлением администрации городского поселения Воскресенск, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в бюджет городского поселения Воскресенск.

5.2. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленных законодательством.

**6. Иные условия**

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

6.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

6.3. Если Наймодателем жилого помещения выступает уполномоченное собственником жилого помещения лицо, указанное уполномоченное лицо обязано в течение недели со дня заключения договора коммерческого найма направить копию заключенного договора собственнику жилых помещений. В случае неисполнения уполномоченным собственником лицом предписаний настоящего пункта договора, настоящий договор считается незаключенным.

Наймодатель Наниматель

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

М.П.

**Приложение № 2**

к Положению о коммерческом найме жилых

помещений, находящихся в собственности

городского поселения Воскресенск Воскресенского

муниципального района Московской области

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ**

**для рассмотрения вопроса о предоставлении жилой площади**

**на условиях коммерческого найма**

|  |  |
| --- | --- |
| N п/п | Наименование документа |
| 1 | Личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма |
| 2 | Документы с места жительства заявителя (выписка из домовой книги, копия финансового лицевого счета) |
| 3 | Ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма |
| 4 | Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним на всех граждан, претендующих на проживании в жилом помещении на условиях коммерческого найма |
| 5 | Документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи (копии паспортов всех членов семьи, копии свидетельств о рождении на несовершеннолетних детей) |
| 6 | Документы, подтверждающие семейное положение заявителя (свидетельства о заключении (расторжении) брака) |
| 7 | Копии документов, подтверждающие трудовые отношения заявителя (копия трудовой книжки, копия трудового договора) |

Документы, указанные в пунктах 5, 6 настоящего перечня, предоставляются в копиях с предъявлением оригиналов.

**Приложение № 3**

к Положению о коммерческом найме жилых

помещений, находящихся в собственности

городского поселения Воскресенск Воскресенского

муниципального района Московской области

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Воскресенск "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Администрация городского поселения Воскресенск Воскресенского муниципального района Московской области, в лице главы городского поселения Воскресенск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании

[Устава](garantF1://36652246.0), именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин (ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

"Наймодатель" в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Помещение оборудовано: водопроводом, канализацией, отоплением (центральным), электроосвещением, газом, радиотрансляционной сетью, телевизионной сетью.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

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

Наймодатель: Наниматель:

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