Российская Федерация

Республика Хакасия

Таштыпский район

Совет депутатов Арбатского сельсовета

**РЕШЕНИЕ**

16 июня 2022 г. с. Арбаты № 65

Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Арбатского сельсовета

Руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Арбатский сельсовет от 20.01.2006 (с изменениями и дополнениями) и привлечения в бюджет Арбатского сельсовета дополнительных финансовых средств, Совет депутатов Арбатского сельсовета

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Арбатского сельсовета, согласно приложению 1.

2. Утвердить Методику расчета платы за коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению 2.

3. Для расчета платы за коммерческий наем жилых помещений установить базовую ставку стоимости 1 кв. м в год в размере 3% от кадастровой стоимости 1 кв. м. жилого помещения.

4. Администрации Арбатского сельсовета сформировать муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

5. Настоящее решение опубликовать (обнародовать в установленном порядке, а также разместить на официальном сайте Администрации Арбатского сельсовета в сети «Интернет».

Глава Арбатского сельсовета С.Н. Чебодаев

Приложение 1

к решению Совета депутатов

Арбатского сельсовета

от 16.06.2022 № 65

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,**

**НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ АРБАТСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Арбатского сельсовета (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Арбатский сельсовет и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности Арбатского сельсовета.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности Арбатского сельсовета, в соответствии с их назначением.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме, согласно приложению 1 к Положению.

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 (или) пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны члены семьи Нанимателя, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью договора по передаче жилого помещения в коммерческий наем.

Оформление акта передачи жилого помещения в коммерческий наем осуществляется специалистом Администрации Арбатского сельсовета, уполномоченным на заключение договоров коммерческого найма.

1.5. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения 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 населенных пунктов Арбатского сельсовета и отвечающее санитарным и техническим нормам.

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

1.7. По договору коммерческого найма нанимателю передается жилое помещение, не обремененное правами иных лиц.

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

1.9. Наниматель имеет право на заключение договора страхования помещения, сдаваемого по договорам коммерческого найма.

**2. УСЛОВИЯ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Администрация Арбатского сельсовета (далее – Администрация). Платежи за коммерческий наем жилого помещения поступают в бюджет Арбатского сельсовета.

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

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

- муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления;

- работники муниципальных предприятий и учреждений; приглашенные для работы в населенных пунктах Арбатского сельсовета, специалисты (медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов, и др.) по ходатайствам руководителей организаций;

 - граждане, проживающие в частных домах, не соответствующих санитарно-техническим требованиям;

- граждане, состоящие на учете на улучшение жилищных условий в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

2.3. Учет граждан, желающих приобрести жилые помещения на условиях коммерческого найма, предусмотренных настоящим Положением, производится Администрацией Арбатского сельсовета.

2.4. 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.

2.5. Прекращение Нанимателем трудовой деятельности, с учетом которой предоставлено жилое помещение на условиях коммерческого найма, является основанием для расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. В этом случае Наймодатель вправе требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения.

2.6. По истечении договора коммерческого найма, при необходимости, Наниматель вправе обратиться в жилищную комиссию при администрации Арбатского сельсовета (далее - жилищная комиссия) с заявлением о заключении нового договора коммерческого найма. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора коммерческого найма.

2.7. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с частью 2 статьи 686 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.8. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства.

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

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

2.10. 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.

2.11. Наймодатель за свой счет производит капитальный ремонт переданного в наем жилого помещения. По согласованию с Наймодателем Наниматель имеет право произвести капитальный ремонт за свой счет и с зачетом расходов в счет платы за наем.

2.12. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора коммерческого найма в случае ненадлежащего состояния жилого помещения 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 извещен заранее.

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

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

2.15. 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.

2.16. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 2.4, 2.6, абзацем вторым пункта 2.9 настоящего Положения.

**3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Главы Администрации Арбатского сельсовета с учетом решения жилищной комиссии.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный между Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленный действующим законодательством и муниципальными правовыми актами, а также подписанный обеими сторонами договора акта-приема жилого помещения.

3.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет уполномоченному специалисту Администрации Арбатского сельсовета следующие документы:

- заявление о предоставлении помещения по договору коммерческого найма (форма заявления прилагается);

- документ, удостоверяющий личность Заявителя, копии документов, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем,

- справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную работодателем,

- справку о регистрации заявителя и членов его семьи по месту жительства, запрашиваемые в органе, осуществляющем регистрационный учет по месту жительства указанных граждан и членов их семей.

- иные документы по требованию жилищной комиссии.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается жилищной комиссией

3.5. В случае положительного решения жилищной комиссии уполномоченный специалист Администрации подготавливает проект постановления о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.6. После принятия постановления, специалистом Администрации оформляется договор коммерческого найма жилого помещения, а Заявителю направляется письменное приглашение (далее - приглашение) прибыть в назначенный день для заключения (подписания) договора в Администрацию.

Приглашение направляется Заявителю по указанному им в заявлении адресу или сообщается по телефону (на копии приглашения, о том, кому и по какому телефону сообщено, делается соответствующая отметка за подписью исполнителя).

3.7. В случае невозможности прибыть для получения постановления и заключения договора в срок указанный в приглашении Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию об обстоятельствах, препятствующих явке.

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 месяца с момента получения им приглашения. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате приглашения 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, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения может быть отменено.

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 Администрации о невозможности заключения договора в указанный в приглашении день.

3.9. В целях сокращения сроков отведенных для заключения договоров коммерческого найма жилого помещения, Администрация вправе изменить порядок приглашения Заявителя для подписания договора, предусмотренный п. 3.6 настоящего Положения, на иной, удобный для Заявителя порядок, не нарушая при этом его прав и законных интересов.

**4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда, включает в себя:

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

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

- плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер базовой ставки стоимости 1 кв. м в год для расчета платы за коммерческий наем устанавливается Решением Совета депутатов Арбатского сельсовета.

Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается Администрацией Арбатского сельсовета в соответствии с Методикой расчета.

Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно 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 определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

 Приложение 1

к Положению о коммерческом найме

жилых помещений, находящихся в собственности

Арбатского сельсовета

**ДОГОВОР**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

с.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**Администрация\_\_\_\_\_\_\_\_\_** , в лице ФИО, действующего на основании Устава \_\_\_\_\_\_\_\_\_,
утвержденного \_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемый «Наймодатель», с одной стороны, и **ФИО** (паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_г.), состоящий на регистрационном учете по
адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, по **согласованию с \_\_\_\_\_,** в дальнейшем именуемый «Работодатель», 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 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

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

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

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

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

(указываются фамилия, имя, отчество гражданина, год рождения, наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан, СНИЛС)

1.3. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего договора указанное жилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не обременено другими договорами найма на срок по настоящему договору, в споре или под арестом не состоит.

1.4. Наниматель использует имущество, переданное ему в пользование, в течение всего срока договора в соответствии с его целевым назначением, указанным в пункте 1.1. настоящего договора.

1.5. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

1.6. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

1.7. Срок найма жилого помещения устанавливается на 5 лет с \_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_.

1.8. Передача указанного жилого помещения осуществляется на основании акта – приема передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2. 1. Права и обязанности Нанимателя**

2.1.1. Наниматель имеет право:

1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

2. 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.

4. При надлежащем исполнении условий договора, на преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма (за исключением краткосрочных договоров).

5. На расторжение в любое время настоящего Договора.

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

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

8. По согласованию с Наймодателем производить капитальный ремонт помещения с возмещением расходов за счет платы за коммерческий наем жилого помещения.

9. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

**2.1.2. Наниматель обязан:**

1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускаются.

5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за 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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. 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.

8. 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.

9. 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 .

10. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических,экологических и иных требований законодательства.

11. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

12. 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.

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

14. Временное (до трех месяцев) отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

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

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

**2.3. Права и обязанности Наймодателя**

2.3.1. Наймодатель имеет право:

1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

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. 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, о чем составляется соответствующий Акт, подписанный обеими Сторонами.

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

5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.3.2. Наймодатель обязан:

1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте имущества в доме.

3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

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.

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

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

7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг в соответствии с жилищным законодательством.

8. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 2.1.2 настоящего договора.

9. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

3.1. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение в установленные настоящим договором сроки начисляются пени в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

3.3. 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.

3.4. Ликвидация последствий аварий, производится Нанимателем его собственными силами и за свой счет.

 3.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательство

**4. РАЗМЕР ПЛАТЫ**

4.1. При подписании настоящего договора за указанное в пункте 1.1 жилое помещение устанавливается плата в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в год, соответственно в месяц – \_\_\_\_\_\_\_ рублей.

4.2. Размер платы за 1 кв.м. жилых помещений коммерческого использования, предоставляемых гражданам по договорам коммерческого найма жилого помещения, устанавливается ***(как определено в НПА МО).***

4.3. Плата за наем жилого помещения по настоящему договору в полном объеме подлежит перечислению Нанимателем в **местный бюджет по следующим реквизитам: ИНН , КПП , БИК, Код ОКАТО \_\_\_\_\_\_\_\_, код бюджетной классификации**. ***(либо пропорционально вкладам МО и Работодателя).***

4.4. Перечисление платы производится Нанимателем ***за каждый месяц вперед до 10 числа оплачиваемого месяца.***

4.5. Оплата за коммунальные услуги, эксплутационные расходы и прочие расходы не включаются в установленный пунктом 4.1. настоящего договора размер платы за жилое помещение.

4.6. Размер платы по настоящему договору может быть пересмотрен Наймодателем в случае изменения порядка определения платы в соответствии с действующим законодательством, а также ***(как определено в НПА МО).***

 Уведомление о пересмотре платы по настоящему договору направляется Наймодателем Нанимателю, является обязательным для него.

Новый размер платы устанавливается с момента получения Нанимателем уведомления о пересмотре платы по настоящему договору. Момент получения Нанимателем уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре.

**5. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ**

* 1. Работа нанимателя жилого помещения у работодателя по трудовому договору (осуществление индивидуальной предпринимательской деятельности) в течение не менее 5 лет на сельских территориях, на которых предоставляется жилое помещение, со дня оформления договора найма жилого помещения, за исключением случая, указанного в подпункте 5.2. настоящего Договора.
	2. Право гражданина трудоустроиться на сельских территориях в пределах субъекта Российской Федерации, в котором гражданину предоставлено жилое помещение (жилой дом) на условиях найма жилья, в срок, не превышающий 6 месяцев, в случае если право собственности на долю работодателя в общей собственности на жилое помещение (жилой дом) переходит к другим лицам и приводит к расторжению трудового договора, заключенного гражданином с прежним работодателем.
	3. В случае несоблюдения нанимателем жилого помещения условий, предусмотренных пунктами 5.1., 5.2  настоящего Положения, наниматель жилого помещения лишается права приобрести жилое помещение, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, в свою собственность по выкупной цене жилья.
	4. Орган исполнительной власти (орган местного самоуправления) вправе требовать, в том числе в судебном порядке, от собственника (собственников) жилого помещения возврата нанимателю жилого помещения средств, внесенных им в счет уплаты средств в размере выкупной цены жилья, в случае несоблюдения нанимателем жилого помещения условий, предусмотренных пунктами 5.1., 5.2. настоящего Договора.

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Заключение настоящего договора предусматривает право Нанимателя по истечении 5 лет работы по трудовому договору с работодателем на приобретение вышеуказанного жилого помещения в собственность по цене, не превышающей 10 процентов ***(расчетной стоимости строительства жилья)***, а по истечении 10 лет – по цене, не превышающей 1 процента ***(расчетной стоимости жилья).***

6.2. В случае рождения (усыновления) у гражданина 1 ребенка и более субъекты Российской Федерации вправе оплатить за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации часть выкупной цены жилья в порядке и на условиях, которые определяются органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

6.2. Расторжение договора допускается по соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон по основаниям, указанным в пункте 5.3 настоящего договора.

6.3. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению, в следующих случаях:

6.3.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п. 1.1 настоящего договора найма.

6.3.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

6.3.3. Если Наниматель систематически нарушает обязательства по договору.

6.4. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон.

6.5. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.6. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

6.7. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6.8. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

6.9. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя, один – у Работодателя. Все экземпляры имеют равную силу.

**Наймодатель:**

**Наниматель:**

**Согласовано:**

**Работодатель:**

**С условиями договора ознакомлены совершеннолетние граждане, проживающие постоянно**:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 2

к Положению о коммерческом найме

жилых помещений, находящихся в собственности

Арбатского сельсовета

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

Администрация Арбатского сельсовета от имени собственника жилого помещения, в лице Главы администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, именуемая 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, расположенное по адресу: Республика Хакасия, Таштыпский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м. для пользования в целях проживания.

Помещение оборудовано: водопроводом- \_\_\_\_\_, центральной канализацией \_\_\_\_, центральным отоплением\_\_\_\_\_\_\_, центральным горячим водоснабжением \_\_\_\_, электроснабжением.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

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

Наймодатель: Наниматель:

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

Приложение 3

к Положению

к Положению о коммерческом найме

жилых помещений, находящихся в собственности

Арбатского сельсовета

Главе администрации

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

от гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

зарегистрированного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВЛЕНИЕ.

Прошу предоставить мне во временное пользование для проживания жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования в наемном доме коммерческого использования в виде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( дома ,квартиры) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м,

(однокомнатной, двухкомнатной)

расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом, квартира \_\_\_\_\_\_\_ , на семью из\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_человек:

и заключить со мной договор найма.

С условиями проживания в наемном доме коммерческого использования я и члены моей семьи ознакомлены.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.

6.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_\_\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(дата) (подпись) (фамилия, инициалы)

Подписи совершеннолетних членов семьи:

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

Приложение 2

к решению Совета депутатов

Арбатского сельсовета

от 16.06.2022 № 65

### Методика расчета платы

### за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

1. Настоящая Методика определяет методику расчета размера платы за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Арбатский сельсовет.

2. Размер платы за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Арбатский сельсовет определяется согласно следующей формуле:

Пкн = Бст x S, где:

Пкн - размер платы за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в месяц в рублях;

**Бст** - базовый размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц в рублях;

S - общая площадь жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, предоставленного по договору коммерческого найма в квадратных метрах.

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования утверждается решением совета депутатов Арбатского сельсовета.

4. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть изменена не чаще одного раза в год.