**БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ**

**ПОГОРЕЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «КОРОЧАНСКИЙ РАЙОН»**

**РЕШЕНИЕ**

**Погореловка**

**«18» февраля 2022 г № 195**

**Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области**

# Руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, в целях реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью, повышения эффективности использования муниципального жилищного фонда, а также увеличения доходной части местного бюджета, руководствуясь Уставом Погореловского сельского поселения Корочанского района Белгородской области, утвержденным решением земского собрания Погореловского сельского поселения от 17.07.2007 года № 11, земское собрание Погореловского сельского поселения решило:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области (прилагается).

2. Обнародовать настоящее решение и разместить на официальном web-сайте органов местного самоуправления муниципального района «Корочанский район» Белгородской области <https://www.korocha.ru>.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию земского собрания Погореловского сельского поселения по вопросам социально – экономического развития и бюджету.

**Глава Погореловского**

**сельского поселения В.Н. Гайворонский**

**УТВЕРЖДЕНО:**

**решением земского собрания**

**Погореловского сельского поселения**

**от 18 февраля 2022 года № 195**

**Положение**

 **о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Погореловского сельского поселения муниципального района**

**«Корочанский район» Белгородской области**

1. **Общие положения**

 1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области и определяет порядок образования, управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области.

 Настоящее Положение разработано в целях установления единого механизма предоставления физическим лицам на условиях коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории Погореловского сельского поселения Корочанского района Белгородской области. 1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, включающая жилые дома, квартиры, комнаты, части квартир и жилых домов, находящиеся в собственности Погореловского сельского поселения Корочанского района, предоставляемые физическим лицам на условиях коммерческого найма.

 1.3. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из его состава производится на основании постановления администрации Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район». Реестр помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования ведется в электронном виде администрацией Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» по форме согласно Приложению № 1.

 1.4. Отнесение жилых помещений муниципального жилищного фонда к жилищному фонду коммерческого использования не допускается, если жилые помещения предоставлены по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, расположены в домах, подлежащих сносу, а также, если имеются обременения прав на это имущество.

 1.5. Жилые помещения, отнесенные к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства Российской Федерации.

 1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не подлежат отчуждению, в том числе приватизации, обмену.

1.7. Предоставление по договору коммерческого найма жилого помещения не является основанием для снятия гражданина с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении по договору социального найма и не лишает его права постановки на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

**2. Порядок предоставления жилых помещений по договору**

**коммерческого найма муниципального жилищного фонда**

**коммерческого использования**

2.1. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменном виде по форме согласно приложению № 2 к настоящему Положению.

Сторонами по договору коммерческого найма являются наймодатель и наниматель. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть только физическое лицо.

Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуются предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением для проживания и своевременно выполнять обязательства по договору.

2.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната), находящееся в собственности Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения согласно приложению № 3 к настоящему Положению.

2.4. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обременений (залога, ареста и т.п.).

2.5. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет перехода права собственности на него.

2.6. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре коммерческого найма срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

2.7. Расторжение договора коммерческого найма осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также по основаниям, установленным договором коммерческого найма.

2.8. По истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок.

2.9. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма предоставляются физическим лицам, не имеющим жилых помещений на территории Корочанского района на праве собственности либо в пользовании по договору специализированного или социального найма, а также лицам, проживающим в жилом помещении, принадлежащем им на праве собственности, либо занимаемом ими по договору социального найма, либо вселенным в это помещение в качестве члена семьи собственника (нанимателя), с общей площадью, приходящейся на одного человека, менее учетной нормы, установленной нормативными актами регионального и муниципального уровня.

2.10. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются на основании письменного заявления, поданного лично или через законного представителя в администрацию Погореловского сельского поселения. Прием заявления и документов на предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования может осуществлять Муниципальное автономное учреждение Корочанского района «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг». При личном обращении физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия.

К заявлению прилагаются:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

- документы о регистрации по месту жительства заявителя и лиц, совместно проживающих с ним (выписка из домовой книги, справка о зарегистрированных лицах, заверенная копия поквартирной карточки, выписка из лицевого счета);

- копии документов, подтверждающих право пользования (владения) жилым помещением, в котором зарегистрирован заявитель и лица, совместно проживающие с ним (ордер, договор социального найма, договор специализированного найма, свидетельство о государственной регистрации права собственности);

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объекты недвижимости на всех членов семьи (запрашивается в порядке межведомственного взаимодействия);

- справка БТИ о зарегистрированных правах на объекты недвижимости на заявителя и членов его семьи (запрашивается в порядке межведомственного взаимодействия).

Администрация Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район», Муниципальное автономное учреждение Корочанского района «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» не вправе требовать от заявителя или его представителя представлять документы, не установленные настоящим Положением, а также документы, которые могут быть получены в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

2.11. Заявление о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования со всеми необходимыми документами рассматривается комиссией по вопросам распоряжения и управления муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» (далее - комиссия) в порядке, установленном Положением о комиссии по вопросам распоряжения и управления муниципальным жилищным фондом коммерческого использования Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район», созданной постановлением администрации Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район».

Информация о принятом комиссией решении направляется заявителю в течение трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

На основании принятого комиссией решения о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования администрация Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области издает постановление о предоставлении такого жилого помещения.

На основании постановления о предоставлении жилого помещения в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня его принятия, с заявителем заключается договор коммерческого найма жилого помещения.

2.12. Наниматель обязан не производить перепланировок, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения наймодателя.

2.13. Текущий ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью нанимателя. Капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью наймодателя.

2.14. Если наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать от нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки с выселением его в судебном порядке.

В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

**3. Размер, порядок внесения платы за жилые помещения,**

**предоставляемые по договорам коммерческого найма**

3.1. 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 найм);

- плату за расходы по содержанию дома и придомовой территории;

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

3.2. Плата за коммерческий найм жилого помещения устанавливается по результатам рыночной оценки в со­ответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федера­ции».

Плата за коммерческий найм жилого помещения вносится ежемесячно до 15 числа оплачиваемого месяца в бюджет по реквизитам, указанным в договоре коммерческого найма.

 3.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить в районный бюджет пеню в размере 0,5 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

 3.4. Увеличение платы за жилое помещение наймодатель вправе произвести в одностороннем порядке с письменным уведомлением об этом нанимателя:

- путем индексации величины платы за коммерческий найм с учетом индекса потребительских цен, который рассчитывается в соответствии с Основными положениями о порядке наблюдения за потребительскими ценами и тарифами на товары и платные услуги, оказанные населению, и определения индекса потребительских цен, утвержденными Постановлением Госкомстата РФ от 25.03.2002 № 23;

- по соглашению сторон путем приведения в соответствие с рыночной величиной арендной платы, определенной на основании отчета оценщика.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Расчет платы производится на основании тарифов (цен), установленных в порядке, определенном нормативными актами регионального и муниципального уровня.

3.6. В случае освобождения нанимателем помещения по договору коммерческого найма он обязан оплатить наймодателю стоимость не произведенного им текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем обязательствам.

3.7. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вносится нанимателем на счет организации, осуществляющей управление жилым домом.

3.8. Порядок внесения платы за жилое помещение определяется в договоре коммерческого найма.

3.9. Плата за жилое помещение вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

3.10. Денежные средства, полученные от сдачи жилых помещений по договорам коммерческого найма (за исключением коммунальных услуг), поступают в бюджет Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район».

**4. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения**

4.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма, предупредив в письменном виде наймодателя за три месяца до даты расторжения договора коммерческого найма.

4.2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в следующих случаях:

- если наниматель или граждане, постоянно проживающие с нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;

 - если наниматель не внес платежи, указанные в договоре коммерческого найма, более шести месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

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

- в других случаях, предусмотренных законодательством.

4.3. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в случае:

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

4.4. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора коммерческого найма только после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений.

4.5. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения 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 в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Приложение № 1

к Положению о муниципальном жилищном

фонде коммерческого использования

Погореловского сельского поселения

муниципального района «Корочанский район»

Белгородской области

**Реестр помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район»**

**по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование, кадастровый номер, адрес жилого помещения | Площадь, в т.ч. жилая | Реквизиты решения об отнесении жилого помещения к жилому фонду коммерческого использования  | Ф.И.О. нанимателя | Реквизиты договора коммерческого найма | Реквизиты нормативного акта по заключению договора найма | Примечание |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Приложение № 2

к Положению о муниципальном жилищном

фонде коммерческого использования

Погореловского сельского поселения

 муниципального района «Корочанский район»

**Договор**

**коммерческого найма жилого помещения № \_\_\_\_**

с. Погореловка «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

(наименование собственника жилого помещения или действующего от его имени уполномоченного органа местного самоуправления либо иного уполномоченного им лица, наименование уполномочивающего документа, его дата и номер)

именуемый(ая) в дальнейшем наймодателем, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество, дата рождения, данные паспорта,

регистрация по месту жительства),

именуемый(ая) в дальнейшем нанимателем, с другой стороны, руководствуясь постановлением администрации Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

 1.1. Наймодатель передает нанимателю и членам его семьи за плату во временное владение и пользование (коммерческий найм) жилое помещение, находящееся в собственности Погореловского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, расположенное по адресу: Белгородская область, Корочанский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для проживания в нем.

 Наниматель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение и характеристики жилого помещения изложены в акте приема-передачи жилого помещения, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается: на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1. **Передача жилого помещения**

2.1. Передача жилого помещения производится по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты подписания Договора. Акт приема-передачи оформляется по количеству экземпляров Договора, подписывается сторонами и скрепляется печатью.

2.2. Обязательство соответствующей стороны передать жилое помещение другой стороне считается исполненным с момента подписания соответствующего акта приема-передачи.

1. **Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи**

3.1. Наниматель имеет право:

а) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с гражданами, постоянно с ним проживающими;

б) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

в) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения;

г) на расторжение в любое время настоящего Договора, предупредив в письменном виде наймодателя за три месяца до даты расторжения договора коммерческого найма;

д) наниматель имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора коммерческого найма на новый срок в случае отсутствия с его стороны нарушений условий Договора;

е) наниматель имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;

г) участвовать в содержании общего имущества в многоквартирном доме;

д) не производить перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения наймодателя;

е) своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения;

ж) допускать в жилое помещение представителя наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

з) в установленные настоящим Договором сроки вносить плату за наем;

и) своевременно вносить платежи по оплате коммунальных услуг;

к) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемую по договору с управляющей организацией либо решением общего собрания собственников жилых помещений дома

л) 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;

м) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

н) не производить вселение иных граждан в предоставленное жилое помещение без письменного согласия наймодателя;

о) за месяц до истечения срока коммерческого найма уведомить наймодателя о намерении продлить срок Договора;

п) сдать жилое помещение 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;

р) наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.3. Временное отсутствие нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

3.4. Наниматель не вправе осуществлять обмен, отчуждение жилого помещения, в том числе приватизацию, а также передавать его в поднаем.

3.5. Члены семьи нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с нанимателем, если иное не установлено соглашением между нанимателем и членами его семьи.

Члены семьи нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

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

1. **Права и обязанности Наймодателя**

4.1. Наймодатель имеет право:

а) требовать своевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) изменять плату за коммерческий найм жилого помещения в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год;

в) осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы;

г) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

4.2. Наймодатель обязан:

а) предоставить указанное в [п. 1.1](#P151) жилое помещение нанимателю, свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания;

б) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

в) принять жилое помещение у нанимателя в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении;

г) наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4.3. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного 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.

4.4. 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 возмещение.

1. **Размер платы за жилое помещение и расчеты по Договору**

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий найм);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемую по договору с управляющей организацией либо решением общего собрания собственников жилых помещений дома;

3) плату за коммунальные услуги, устанавливаемую в соответствии с действующими тарифами, на основании фактического объема потребления услуг или нормативов потребления.

Плата за наем вносится ежемесячно до 15 числа текущего (оплачиваемого) месяца.

5.2. Наниматель вносит плату за коммерческий найм жилого помещения, установленную по результатам рыночной оценки в со­ответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федера­ции» в размере руб., по следующим реквизитам:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.3. Наниматель жилого помещения, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить пени в размере 0,5 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. Оплата за коммерческий найм и коммунальные услуги начисляется с даты подписания акта приема-передачи.

5.5. Плату за коммунальные услуги наниматель производит организациям, предоставляющим данные услуги.

1. **Расторжение Договора**

6.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

6.2. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по требованию наймодателя в судебном порядке, а наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, выселению в следующих случаях:

- если наниматель или граждане, постоянно проживающие с нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;

- если наниматель не внес платежи, указанные в Договоре, более шести месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз;

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

- в иных случаях, установленных законодательством.

6.3. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в случае:

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

6.4. В случае расторжения 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 в установленном действующим законодательством порядке.

6.5. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по соглашению сторон.

1. **Прочие условия**

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

7.2. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7.3. Договор вступает в законную силу с момента подписания его сторонами.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один хранится у нанимателя, один у наймодателя, один экземпляр передается управляющей организации.

7.5. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего местоположения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов не позднее 15 дней с даты их изменения.

**8. Реквизиты сторон**

 НАЙМОДАТЕЛЬ НАНИМАТЕЛЬ

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

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

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

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

 (подпись) (подпись)

 «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 МП

С условиями Договора ознакомлены:

Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем

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

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

Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные, подпись с расшифровкой

Приложение № 3

к Положению о муниципальном жилищном

фонде коммерческого использования

Погореловского сельского поселения

муниципального района «Корочанский район»

Белгородской области

**Акт**

**приема-передачи жилого помещения в коммерческий найм**

с. Погореловка «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 Мы, нижеподписавшиеся:

Наймодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и наниматель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

составили настоящий акт о том, что наймодатель передал, а наниматель принял жилое помещение по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Жилое помещение состоит из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат.

Кроме того имеется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Жилое помещение оборудовано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(отопление, электроснабжение, газоснабжение, телефон и т.д.)

Все перечисленные приборы находятся в исправном состоянии.

Техническое состояние жилого помещения - пригодное для проживания.

Особые условия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Настоящий акт составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для наймодателя и нанимателя, один экземпляр передается управляющей организации.

 НАЙМОДАТЕЛЬ НАНИМАТЕЛЬ

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

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

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

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

 (подпись) (подпись)

 «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 МП