****

**«ЗИМСТАН» СИКТ ОВМÖДЧÖМИНСА СÖВЕТ**

**СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ЗИМСТАН»**

**К Ы В К Ō Р Т Ō Д**

**Р Е Ш Е Н И Е**

**II внеочередного заседания II созыва**

23 ноября 2021 года № II -2/8

п.Зимстан, Усть-Куломский р., Республика Коми

Об утверждении положения о порядке предоставления

жилых помещений муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

Руководствуясь главами 34 и 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 19 и 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский», Совет сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский» решил:

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский», согласно приложению 1 к настоящему решению.

2. Утвердить методику расчета размера платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский», согласно приложению 2 к настоящему решению.

3. Настоящее решение вступает в силу с даты официального обнародования в Информационном вестнике Совета и администрации сельского поселения «Зимстан».

Заместитель председателя

Совета сельского поселения «Зимстан» А.И.Касева

Приложение 1

к решению Совета

сельского поселения «Зимстан

от 23 ноября 2021 года № II -2/8

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский».

1.2. Настоящее Положение определяет порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский».

1.3. Жилищный фонд коммерческого использования формируется из свободных жилых помещений, построенных или приобретенных за счет средств бюджета сельского поселения «Зимстан» МР «Усть-Куломский», а также переданных в муниципальную собственность сельского поселения «Зимстан» МР «Усть-Куломский».

1.4. В жилищный фонд коммерческого использования включаются жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения «Зимстан» МР «Усть-Куломский», за исключением предоставленных по договорам найма специализированных жилых помещений, договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

1.5. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре найма жилого помещения срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский», для проживания граждан.

**2. Договор коммерческого найма**

2.1. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме на основании постановления администрации сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский».

С юридическими лицами заключается договор аренды в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Положением.

Типовой договор коммерческого найма жилого помещения установлен приложением к настоящему Положению.

2.2. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во владение и (или) пользование за плату для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным со дня его подписания.

Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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), находящееся в собственности сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский», свободное от прав третьих лиц.

2.4. В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с Нанимателем.

2.5. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок договора коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 5.2.6, 5.2.7 настоящего Положения.

2.6. Наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения является собственник, администрация сельского поселения «Зимстан» МР «Усть-Куломский».

2.7. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него.

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

2.9. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, в том числе общими помещениями дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри квартиры, обслуживающим более одной квартиры.

**3. Порядок формирования жилищного фонда**

**коммерческого использования**

3.1. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования и исключение из него осуществляется постановлением администрации сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский».

3.2. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения допускается после отнесения такого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

3.3. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется администрацией сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский».

**4. Порядок предоставления жилых помещений**

**на условиях коммерческого найма**

4.1. Право на предоставление жилых помещений жилищного фонда сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский» коммерческого использования (далее - жилые помещения коммерческого использования) по договорам найма жилых помещений имеют граждане из числа категорий, установленных в приложении N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99 «О мерах по реализации Закона Республики Коми «О некоторых вопросах в области формирования и использования государственного жилищного фонда Республики Коми коммерческого использования» (далее - граждане).

Преимущественное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, указанных в пункте 3 приложения N 1 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99, имеют граждане, имеющие правовые основания пользования указанными жилыми помещениями на день включения таких жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования, в установленном Порядком предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда Республики Коми коммерческого использования по договорам найма жилых помещений, утвержденном постановлением Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99 порядке.

4.2. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления администрации сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский».

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

Жилые помещения коммерческого использования, при их фактическом наличии, предоставляются гражданам в виде изолированного жилого помещения. Минимальный размер общей площади при предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма помещения равен 12 квадратным метрам на одного члена семьи.

С согласия гражданина ему может быть предоставлено жилое помещение менее нормы, установленной в настоящей части.

4.3. Для предоставления жилого помещения заявитель представляет в администрацию сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский» (далее - Администрация) следующие документы:

1) документы, удостоверяющие личность и подтверждающие гражданство Российской Федерации гражданина и членов его семьи (предъявляются лично при подаче заявления);

2) документы, подтверждающие родственные отношения гражданина и членов его семьи (свидетельства о рождении детей, свидетельство о заключении или расторжении брака, документы об усыновлении (удочерении), об установлении отцовства, о перемене имени и другие);

3) документы, подтверждающие право гражданина на предоставление жилых помещений коммерческого использования:

а) справка с места работы, подтверждающая трудовые отношения с работодателем;

б) документ с места работы, подтверждающий приглашение работодателем гражданина для работы из другого субъекта Российской Федерации, - для граждан, указанных в пункте 7 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99.

4) при обращении с заявлением представителя гражданина наряду с документами, указанными в подпунктах 1 - 3 настоящего пункта, представляются паспорт или иной документ, удостоверяющий личность и подтверждающий гражданство Российской Федерации, и нотариально удостоверенная либо приравненная к нотариально удостоверенной в соответствии с законодательством Российской Федерации доверенность, подтверждающая полномочия представителя гражданина;

5) справки органа (организации) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации о наличии в собственности гражданина и членов его семьи недвижимого имущества (жилых помещений), расположенного по месту работы (службы) гражданина;

6) документы, подтверждающие правовые основания пользования жилым помещением на день включения такого жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования, - для граждан, указанных в абзаце 2 пункте 4.1 настоящего Положения.

4.4. Гражданин вправе по собственной инициативе представить вместе с заявлением, подаваемым в Администрацию:

1) сведения в отношении жилых помещений гражданина и членов его семьи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, расположенные на территории Республики Коми - для граждан, указанных в пунктах 3 - 7 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99, на территории Кировской области - для граждан, указанных в пункте 8 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99;

2) сведения о регистрации по месту жительства (пребывания) на территории Республики Коми - для граждан, указанных в пунктах 3 - 7 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99, на территории Кировской области - для граждан, указанных в пункте 8 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99;

3) документы, подтверждающие признание гражданина в установленном порядке нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, - для граждан, указанных в пункте 3 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99;

4.5. В день приема заявления и документов, определенных в пунктах 4.3 и 4.4. настоящего Положения, Администрация снимает копии с документов, представленных гражданином, заверяет их и возвращает оригиналы документов гражданину.

Гражданину, подавшему заявление с представлением документов, определенных в пунктах 4.3 и 4.4. настоящего Положения, Администрацией в день приема заявления и документов выдается расписка в их получении с указанием перечня документов и даты их получения.

4.6. Администрация регистрирует заявление гражданина в Журнале регистрации заявлений на предоставление жилого помещения коммерческого использования (далее - Журнал регистрации заявлений) в день подачи заявления с указанием регистрационного номера, даты и времени приема заявления.

4.7. Регистрационный номер присваивается заявлению по дате и времени подачи заявления гражданином на основании данных Журнала регистрации заявлений.

Журнал регистрации заявлений ведется по форме, утвержденной Администрацией, отдельно по каждой категории граждан, указанной в приложении N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99, в отношении муниципального образования. Форма журнала регистрации заявлений утверждается Администрацией в течение 30 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Положения.

4.8. В случае если на день регистрации Администрацией заявления в административно-территориальном образовании, на территории которого гражданин имеет право на предоставление жилого помещения коммерческого использования, отсутствуют свободные жилые помещения коммерческого использования для предоставления категории граждан, к которой относится в соответствии с приложением N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99 гражданин, подавший заявление, Администрация в течение 5 рабочих дней со дня регистрации заявления принимает и направляет в адрес гражданина мотивированное решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

Под свободными жилыми помещениями коммерческого использования понимаются жилые помещения, в отношении которых не приняты решения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору найма и (или) не переданы гражданину по акту приема-передачи уполномоченным органом.

4.9. При наличии на день регистрации Администрицией заявления свободных жилых помещений в административно-территориальном образовании, на территории которого гражданин имеет право на предоставление жилого помещения коммерческого использования, Администрация в течение 3 рабочих дней со дня регистрации им заявления осуществляет проверку соответствия представленных гражданином заявления и документов перечню документов, определенному пунктами 4.3 и 4.4. настоящего Положения.

При подаче заявления гражданином, указанным в абзаце 2 пункта 4.1. настоящего Положения, Администрация в течение 3 рабочих дней со дня регистрации им заявления осуществляет проверку соответствия представленных гражданином заявления и документов перечню документов, определенному пунктами 4.3 и 4.4. настоящего Порядка.

4.10. В случае непредставления гражданином документов, определенных в пункте 4.4. настоящего Положения по собственной инициативе, уполномоченный орган после окончания им проверки, указанной в пункте 4.9. настоящего Положения, в течение 6 рабочих дней со дня регистрации заявления, направляет запросы:

1) о представлении в Администрацию сведений в отношении жилых помещений гражданина и членов его семьи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, расположенные на муниципального образования - для граждан, указанных в пунктах 3 - 7 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99.

2) в органы и организации, в распоряжении которых находятся сведения, указанные в подпункте 2 пункта 5 настоящего Положения;

3) органу местного самоуправления в по месту работы (службы) гражданина о предоставлении в Администрацию документов, подтверждающих признание гражданина в установленном порядке нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, - для граждан, указанных в пункте 3 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99.

4.11. Срок рассмотрения заявления и документов не должен превышать 30 календарных дней со дня представления гражданином заявления и документов в Администрацию.

В случае наличия в Администрации зарегистрированных заявлений граждан, относящихся к одной и той же категории, предусмотренной постановлением Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99, имеющих право на предоставление жилого помещения коммерческого использования на территории муниципального образования, рассмотрение заявлений и документов указанных граждан, а также принятие соответствующего решения, осуществляются Администрацией в хронологическом порядке исходя из даты и времени подачи гражданами заявления, начиная с более ранней даты подачи заявления.

4.12. По результатам рассмотрения заявления и документов Администрация в срок, указанный в пункте 4.11 принимает одно из нижеследующих решений:

1) решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

2) мотивированное решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

4.13. Основаниями для принятия мотивированного решения об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования являются:

1) непредставление гражданином предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Положения документов;

2) представление документов, которые не подтверждают право граждан на предоставление жилых помещений коммерческого использования;

3) отсутствие на день принятия мотивированного решения об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования свободных жилых помещений коммерческого использования на территории муниципального образования, в отношении которой гражданин имеет право на предоставление жилого помещения коммерческого использования в соответствии с пунктом 4.15 настоящего Положения, за исключением граждан, указанных в абзаце 2 пункта 4.1 настоящего Положения.

4.14. Оформленное в письменном виде решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования или мотивированное решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования с указанием причин отказа, указанное в подпункте 2 пункта 4.12 настоящего Положения, выдаются или направляются Администрацией гражданину, подавшему заявление, в течение 3 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.

4.15. Право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, предоставляемых по договорам найма жилых помещений, имеют:

а) граждане, указанные в пунктах 3 - 7 приложения N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99, - в отношении жилых помещений коммерческого использования, расположенных на территории муниципального образования по месту работы (службы);

4.16. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются в виде отдельных квартир, жилых домов, комнат.

4.17. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам из числа перечисленных в приложении N 2 к постановлению Правительства Республики Коми от 10 марта 2015 г. N 99 категорий на основании решений Администрации по договорам найма жилых помещений.

4.18. В решении о предоставлении жилого помещения коммерческого использования указываются:

1) место нахождения (адрес) предоставляемого жилого помещения;

2) общая площадь предоставляемого жилого помещения;

3) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) гражданина, которому предоставляется жилое помещение, и состав его семьи;

4) срок, на который предоставляется жилое помещение.

4.19. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования является основанием для заключения соответствующего договора найма жилого помещения.

4.20. Администрация в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования готовит проект договора найма жилого помещения, который в указанный выше срок подписывается Главой сельского поселения (уполномоченным им лицом) и заверяется гербовой печатью Администрации.

4.21. Администрация в течение 2 рабочих дней со дня подписания договора найма жилого помещения Главой сельского поселения (уполномоченным им лицом) и заверения гербовой печатью Администрации сообщает гражданину посредством телефонной связи, а также в письменной форме о готовности для подписания договора найма жилого помещения, приглашает гражданина для его подписания и информирует гражданина о периоде времени, в течение которого необходимо подписать договор найма жилого помещения.

4.22. Договор найма жилого помещения заключается в течение 10 рабочих дней со дня принятия Администрацией решения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

4.23. В случае неявки гражданина или его представителя для подписания договора найма жилого помещения в пределах срока, установленного пунктом 4.22 настоящего Положения, уполномоченный орган в течение 4 рабочих дней со дня окончания срока, указанного в пункте 4.22 настоящего Положения, принимает мотивированное решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по основанию, предусмотренному настоящим пунктом.

4.24. Мотивированное решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по основанию, указанному в пункте 4.23 настоящего Положения, оформленное в письменном виде, направляется гражданину, подавшему заявление, в течение 3 рабочих дней со дня принятия указанного решения.

4.25. Граждане, в отношении которых уполномоченным органом было принято решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по основаниям, предусмотренным пунктом 9, подпунктом 3 пункта 4.13 и пунктом 4.23 настоящего Положения, вправе повторно обратиться в Администрацию с заявлением в порядке, установленном настоящим Положением.

4.26. Граждане, в отношении которых Администрацией было принято решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по основаниям, предусмотренным подпунктами 1 и 2 пункта 4.13 настоящего Положения, вправе повторно обратиться в Администрацию с заявлением после устранения причин, послуживших основанием для отказа, в порядке, установленном настоящим Порядком.

4.27. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются на срок до 5 лет.

4.28. Основанием для вселения в жилое помещение коммерческого использования является заключенный между Администрацией и гражданином договор найма жилого помещения. Граждане несут ответственность за сохранность жилого помещения и имеющихся в нем материальных ценностей (мебели, инвентаря, ванны, санузла, электрической или газовой плиты, раковин и другого имущества).

**5. Пользование жилым помещением**

**на условиях коммерческого найма**

5.1. Права и обязанности Наймодателя.

5.1.1. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

5.1.2. Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

5.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр санитарно-технического состояния жилого помещения.

5.1.4. 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.

5.2. Права и обязанности Нанимателя.

5.2.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, не допуская нарушений прав и законных интересов соседей, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

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

5.2.3. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения. Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

5.2.4. С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

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

5.2.6. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

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

5.2.8. 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 законодательства.

5.2.9. 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.

**6. Оплата жилых помещений, предоставляемых**

**по договору коммерческого найма**

6.1. Плата за жилое помещение для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда, включает в себя плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);

6.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и направляется в доход бюджета сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский».

6.3. Изменение платы за коммерческий найм жилого помещения осуществляется в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и (или) базовой ставки платы за коммерческий найм, но не чаще одного раза в календарный год.

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

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

7.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

7.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 1 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 внаем в течение не менее года.

7.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

1) если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, разрушают жилое помещение;

2) если наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи систематически нарушают права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, используют его не по назначению или создают своим поведением условия, невозможные для проживания с ними в одной квартире, одном доме иным лицам;

3) если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при найме менее одного года - платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

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

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

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

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

Приложение

к Положению

ДОГОВОР

 КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

N \_\_\_\_

 п.Зимстан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

 Администрация сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский», именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице руководителя администрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (юридическое лицо), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

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

 (Ф.И.О., адрес места жительства, паспортные данные,

 для юридического лица - наименование, реквизиты,

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

 Ф.И.О. должностного лица)

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

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании постановления администрации сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский» о предоставлении жилого помещения от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_, состоящее (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната) общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_, корп. \_\_\_\_, кв. \_\_, для временного проживания в нем.

1.2. Жилое помещение предоставляется в связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (работой - нужное указать)

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения, который является неотъемлемым приложением к договору.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

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

 (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

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

 (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

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

 (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

1.5. Передача имущества оформляется актом приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.6. Настоящий Договор заключается на \_\_\_\_ лет с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи.

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами своей семьи (супругой(ом) и несовершеннолетними детьми);

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 Нанимателя и членов его семьи иначе, как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Проживающие в жилом помещении Наниматель и члены его семьи не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе, как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом

Российской Федерации и другими федеральными законами;

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора;

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

2.1.6. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

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

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

2.1.9. 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.

2.1.10. 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. 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 Российской Федерации;

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением;

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения;

2.2.4. Поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение.

2.2.5. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора.

Для этого Наниматель обязан в течение пяти дней со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения заключить соответствующие договоры с организациями, осуществляющими поставку электроэнергии, тепло-, водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и т.д. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, предусмотренном статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.2.6. 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;

2.2.7. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия Наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения.

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

2.2.9. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему договору.

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

2.2.11. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, сдавать внаем. Жилые помещения коммерческого использования не подлежат отчуждению.

2.2.12. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем.

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

2.2.14. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Права и обязанности Наймодателя.

2.3. Наймодатель имеет право:

2.3.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение;

2.3.2. Требовать соблюдения правил пользования жилым помещением, обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.3.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр санитарно-технического состояния жилого помещения.

2.3.4. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного жилого помещения на условиях коммерческого найма, 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.

2.4. Наймодатель обязан:

2.4.1. 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;

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

2.4.3. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.1.10 настоящего Договора.

III. РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За указанное в договоре жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плат за пользование жилым помещением ежемесячно в размере \_\_\_\_\_ рублей с оплатой не позднее 25 числа, следующего за расчетным месяцем, которая поступает в бюджет сельского поселения «Зимстан» МР «Усть-Куломский».

3 2. Наниматель вносит плату за пользование жилым помещением (пункт 3.1 договора) на основании платежного поручения (квитанции) Наймодателя.

3.3. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные услуги в размере 100% себестоимости в установленном порядке по соответствующим платежным поручениям.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При пропуске Нанимателем сроков внесения платы за жилое помещение начисляются пени в соответствии с требованиями п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

4.3. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

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

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствие с действующим законодательством.

 V. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

5.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 1 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 внаем в течение не менее года.

5.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

1) если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, разрушают жилое помещение;

2) если наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи, систематически нарушают права и интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, используют его не по назначению или создают своим поведением условия, невозможные для проживания с ними в одной квартире, одном доме иным лицам;

3) если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при найме менее одного года - платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

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

1) признания жилого помещения непригодным для проживания;

2) признания многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

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

5.6. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

VI. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

6.5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранятся у Наймодателя и Нанимателя, третий передается в Управление Росреестра по Республике Коми.

 VII. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

 Наймодатель: Наниматель:

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

 (индекс, почтовый адрес) (фамилия, имя, отчество)

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

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

 (серия, номер паспорта,

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

 дата выдачи, кем выдан)

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

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

 Подпись руководителя Подпись

 печать

Приложение 2

к решению Совета

сельского поселения «Зимстан»

от 23 ноября 2021 года № II -2/8

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ЗИМСТАН»**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «УСТЬ-КУЛОМСКИЙ»**

1. Настоящая Методика разработана с целью создания методической базы по расчету размера платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности сельского поселения «Зимстан» муниципального района «Усть-Куломский» (далее - жилищный фонд коммерческого использования).

2. Величина платы за наем жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования устанавливается дифференцированно в зависимости от износа здания, территориальной зоны расположения жилого помещения в городах и сельской местности, типа жилого помещения, категории нанимателя.

3. Месячная плата за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (Н) рассчитывается по следующей формуле:

H = С x S x К1 x К2 x К3 x К4,

где:

С - плата за наем за 1 квадратный метр общей площади жилого помещения, утвержденная на соответствующий период времени решением Совета сельского поселения для нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

S - общая площадь жилого помещения;

К1 - коэффициент, учитывающий износ здания;

К2 - коэффициент территориальной зоны;

К3 - коэффициент, учитывающий тип жилого помещения;

К4 - коэффициент, отражающий категорию нанимателя.

Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, определяется по таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Показатель критерий | Значение |
| 1. | К1 - коэффициент, учитывающий износ здания |
|  | от 0 до 20 процентов | 1 |
|  | от 21 до 40 процентов | 0,9 |
|  | от 41 до 60 процентов | 0,8 |
|  | свыше 60 процентов | 0,7 |
| 2. | К2 - коэффициент территориальной зоны |
|  | сельская местность | 0,5 |
| 3. | К3 - коэффициент, учитывающий тип жилого помещения |
|  | отдельная квартира | 1,0 |
|  | индивидуальный жилой дом | 1,0 |
|  | комната | 0,8 |
| 4. | К1 - коэффициент, отражающий категорию нанимателя. |
|  | Все категории граждан | 10 |