**СОВЕТ**

**ТЕЙКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**седьмого созыва**

 **Р Е Ш Е Н И Е**

от 27.04.2022г. № 18/6

г.Тейково

Об утверждении порядка предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда коммерческого использования

Руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Тейковского муниципального района Ивановской области, в целях рационального использования муниципального жилищного фонда и обеспечения прав граждан на жилище

**Совет Тейковского муниципального района Р Е Ш И Л:**

1. Утвердить [Порядок](#P36) предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (Приложение 1).

2. Разместить настоящее решение на официальном сайте администрации Тейковского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу с момента подписания.

**Глава Тейковского Председатель Совета**

**муниципального района Тейковского муниципального района района**

 **В.А. Катков О.В. Гогулина**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1к решению Совета Тейковского муниципального районаот 27.04.2022 №18/6 |

ПОРЯДОК

ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО

ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 1.1 Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Тейковского муниципального района (далее по тексту — Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Тейковского муниципального района и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности Тейковского муниципального района.

 1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности Тейковского муниципального района, 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.

 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 Тейковского муниципального района, 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 Тейковского муниципального района 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.

1. **УСЛОВИЯ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

 2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация Тейковского муниципального района (далее – администрация). Платежи за коммерческий наем жилого помещения поступают в бюджет Тейковского муниципального района.

 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 Тейковского муниципального района, специалисты (медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов, и др.) по ходатайствам руководителей организаций;

— работники сельскохозяйственных предприятий, организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств;

— работники предприятий, расположенных на территории Тейковского муниципального района по ходатайствам руководителей организаций;

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

 2.3. Учет граждан, желающих приобрести жилые помещения на условиях коммерческого найма, предусмотренных настоящим Положением, производится Администрацией Тейковского муниципального района.

 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 администрации Тейковского муниципального района (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 пунктом 2.4. настоящего Положения.

1. **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 Тейковского муниципального района 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 Тейковского муниципального района следующие документы:

— заявление о предоставлении помещения по договору коммерческого найма,

— 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 Тейковского муниципального района.

 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 Тейковского муниципального района 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 Тейковского муниципального района, 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 Тейковского муниципального района 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 Тейковского муниципального района о невозможности заключения договора в указанный в Приглашении день.

 3.9. В целях сокращения сроков, отведенных для заключения договоров коммерческого найма жилого помещения, Администрация Тейковского муниципального района 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 Тейковского муниципального района.

 Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается Администрацией Тейковского муниципального района 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 2к решению Совета Тейковского муниципального районаот 27.04.2022 №18/6 |

ДОГОВОР

коммерческого найма жилого помещения

муниципального жилищного фонда коммерческого использования

|  |  |
| --- | --- |
| г.Тейково Ивановской обл. | "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |
| Администрация Тейковского муниципального района Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем. |

1. Предмет договора

|  |
| --- |
| 1.1. По настоящему договору, Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания находящееся в муниципальной собственности жилое помещение, состоящее из \_\_ комнат(ы) в \_\_\_\_\_\_ квартире (доме) общей площадью \_\_\_ кв. метров, в том числе жилой площадью \_\_\_ кв. метров, расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,с правом оформления регистрации по месту пребывания на срок действия настоящего договора.1.2. Совместно с Нанимателем в жилом помещении будут проживать:1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.1.3. Лица, проживающие совместно с Нанимателем, пользуются равными с ним правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего договора.1.4. Жилое помещение отнесено к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования на основании постановления администрации Тейковского муниципального района Ивановской области от "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_.1.5. Жилое помещение предоставлено Нанимателю на основании постановления Администрации Тейковского муниципального района Ивановской области "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_. |

2. Права и обязанности Наймодателя

2.1. Наймодатель имеет право:

2.1.1. Требовать своевременного внесения платы за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги.

2.1.2. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.3. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.2. Наймодатель обязан:

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

2.2.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по настоящему договору жилое помещение.

2.2.3. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг надлежащего качества.

2.2.4. Принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя после расторжения настоящего договора.

3. Права и обязанности Нанимателя

3.1. Наниматель имеет право:

3.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

3.1.2. Требовать от Наймодателя надлежащего участия в содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.3. Расторгнуть в любое время настоящий договор с согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи и письменным предупреждением Наймодателя не менее чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

3.2. Наниматель обязан:

3.2.1. Принять от Наймодателя жилое помещение в срок, не превышающий 5 дней со дня подписания настоящего договора.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

3.2.3. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением.

3.2.4. Поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства, обеспечивать их сохранность. 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.

3.2.5. Производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения за счет собственных средств.

3.2.6. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения предварительного согласования Наймодателя.

3.2.7. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке в срок до 10 числа каждого месяца плату за пользование жилым помещением (плата за наем), 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, за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей.

Плата за использование квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц.

3.2.8. Информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по настоящему договору, не позднее 5 рабочих дней со дня такого изменения.

3.2.9. Допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а для ликвидации аварии - в любое время.

3.2.10. Освободить по истечении срока договора и передать в течение 3-х дней Наймодателю жилое помещение в технически исправном состоянии, оплатить не произведенную нанимателем и входящую в его обязанность стоимость текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

3.2.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. Срок договора

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_.

Договор коммерческого найма прекращает свое действие в случае утраты гражданами оснований, дающих право на предоставление жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования:

а) прекращение трудовых отношений (для граждан, состоящих в трудовых отношениях с органом местного самоуправления, муниципальным унитарным предприятием или муниципальным учреждением Тейковского муниципального района, сельскохозяйственным предприятием или организацией, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйством);

б) увольнение со службы, предоставление другого жилого помещения в связи с исполнением служебных обязанностей (для граждан, проходящих службу в должности участковых уполномоченных полиции отделов полиции МО МВД России «Тейковский»);

в) отчуждение жилого помещения, ставшего непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств (для граждан, жилые помещения которых стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств);

г) завершение капитального ремонта или реконструкции многоквартирного жилого дома, капитального ремонта жилого помещения либо отчуждение занимаемого жилого помещения (для граждан, жилые помещения которых расположены в многоквартирных жилых домах, подлежащих капитальному ремонту или реконструкции, граждан, жилые помещения которых подлежат капитальному ремонту, если такие реконструкция или ремонт не могут быть проведены без выселения граждан);

д) предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма либо отчуждение занимаемого жилого помещения (для граждан, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и не подлежащими ремонту или реконструкции);

е) предоставление другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, предоставление возмещения за жилое помещение либо отчуждение занимаемого жилого помещения (для граждан, жилые помещения которых расположены в многоквартирных жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными);

ж) предоставление жилого помещения по договору социального найма, жилого помещения специализированного жилищного фонда или снятие с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях (для граждан, состоящих на дату заключения договора коммерческого найма в администрации Тейковского муниципального района на учете граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях);

з) исключение гражданина из списка детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые подлежат обеспечению жилыми помещениями по Тейковскому муниципальному району, формируемого Департаментом социальной защиты населения Ивановской области;

и) истечение срока, на который должно быть предоставлено жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с решением комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности Тейковского муниципального района, либо отчуждение занимаемого жилого помещения;

к) приобретение гражданином, его супругом права собственности или гражданином права пользования на жилое помещение, расположенное на территории Тейковского муниципального района.

4.2. По соглашению сторон договор может быть расторгнут в любое время.

4.3. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- использования жилого помещения не по назначению.

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

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

- в других случаях, предусмотренных гражданским и (или) жилищным законодательством.

5. Прочие условия

5.1. По вопросам, которые не урегулированы настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

5.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наймодатель | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) | Наниматель | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) |
| М.П. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 3к решению Совета Тейковского муниципального районаот 27.04.2022 №18/6 |

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

|  |  |
| --- | --- |
| г.Тейково Ивановской области | "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. |
| Администрация Тейковского муниципального района Ивановской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, от имени собственника жилого помещения Тейковского муниципального района Ивановской области, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданина(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, составили настоящий акт о том, что в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. Наймодатель передал, а Наниматель принял во временное владение и пользование жилое помещение, состоящее из \_\_ комнат(ы) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартире (доме) общей площадью \_\_\_\_ кв. метров, в том числе жилой площадью \_\_\_ кв. метров, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.1. Стороны подтверждают, что на момент фактической передачи жилое помещение является пригодным для проживания.2. Жилое помещение имеет следующие виды благоустройства:Газовая колонка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Газовая (электро-) плита \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Унитаз \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Умывальник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Мойка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Смесители \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Запорная арматура \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Отопительная система \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Система водоснабжения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Система канализации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Электропроводка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Приборы учета потребления коммунальных услуг \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Рамы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Двери \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Стены \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Потолки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_3. Акт приема-передачи жилого помещения составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из сторон. |
| Наймодатель | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) | Наниматель | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) |
| М.П. |

|  |
| --- |
| Приложение 4к решению Совета Тейковского муниципального районаот 27.04.2022 №18/6 |

СОГЛАСИЕ

на обработку персональных данных

|  |
| --- |
| Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(фамилия, имя, отчество субъекта персональных данных)в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных", зарегистрирован \_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(наименование документа, №, сведения о дате выдачи документа и выдавшем его органе)(Вариант: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(фамилия, имя, отчество представителя субъекта персональных данных)зарегистрирован \_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(наименование документа, N, сведения о дате выдачи документа и выдавшем его органе)доверенность от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (или реквизиты иного документа, подтверждающего полномочия представителя),в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать цель обработки данных)даю согласие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(указать наименование или Ф.И.О. оператора, получающего согласие субъекта персональных данных)находящемуся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)(Вариант: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(указать наименование или Ф.И.О. лица, осуществляющего обработку персональных данных по поручению оператора, если обработка будет поручена такому лицу)находящемуся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)на обработку моих персональных данных, а именно: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(указать перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных)то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ "О персональных данных".Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме <1>. |
| "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |
| Субъект персональных данных: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/(подпись) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О.) |

|  |
| --- |
| Приложение 5к решению Совета Тейковского муниципального районаот 27.04.2022 №18/6 |

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЫ**

**ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

1. **Общие положения**

1.1. Настоящая Методика разработана с целью создания методической базы по расчету платы за коммерческий наем.

1.2. Величина платы за коммерческий наем жилых помещений устанавливается дифференцированно в зависимости от качества жилого помещения, его благоустройства и месторасположения, в т.ч. качества строительного материала жилого помещения, износа здания, типа строения, благоустройства жилого помещения.

1. **Расчет платы за коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. Месячная плата за коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда рассчитывается по следующей формуле:

Н = (Аб х S x К1x К2 x К3 x К4 )/12 , где

Аб — утвержденная базовая ставка стоимости 1 кв. м в год;

S — общая площадь жилого помещения;

К1— коэффициент, учитывающий тип жилого помещения;

К2 — коэффициент благоустройства жилого помещения;

К3— коэффициент зонирования;

К4— коэффициент, отражающий категорию нанимателя

2.2. Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за коммерческий наем (аренду) жилого помещения, определяется по таблицам:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства  | Значение коэффициента |
| **Показатели качества жилого помещения** |   |
| К1 | Материал стен: |   |
|   | -кирпичные, каменные, монолитные, панельные, блочные | 1,3 |
|   | -деревянные, смешанные, прочие материалы | 0,8 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** |   |
| К2 | Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 1,1 |
|   | Многоквартирные жилые дома, где отсутствует один из видов благоустройства | 1,0 |
|   | Многоквартирные жилые дома, где отсутствует два или более видов благоустройства | 0,8 |