**АДМИНИСТРАЦИЯ СПИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

13.10.2022 п. Спирово № 491-п

|  |
| --- |
| Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Спировского муниципального округа Тверской области |

Руководствуясь [Гражданским кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации, [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», в целях реализации полномочий органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью, повышения эффективности использования муниципального жилищного фонда, а также определения единого порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма,

**Администрация округа ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Спировского муниципального округа Тверской области (прилагается).

2. Настоящее постановление подлежит размещению на официальном сайте муниципального образования Спировский муниципальный округ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Спировского

муниципального округа Д.С. Михайлов

Приложение

к постановлению Администрации

Спировского муниципального округа

от 13.10.2022 №491-п

# Положение о порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Спировского муниципального округа

# Тверской области

# 1. Общие положения

* 1. Настоящее Положение разработано в соответствии с [Гражданским кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/10164072/0) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации, [Федеральным законом](http://internet.garant.ru/document/redirect/186367/0) от 06.10.2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», [Уставом](http://internet.garant.ru/document/redirect/16335400/0) Спировского муниципального округа Тверской области.
  2. Положение определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Спировского муниципального округа Тверской области.
  3. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности Спировского муниципального округа Тверской области.

1.4. Объектом коммерческого найма является изолированное жилое помещение (квартира, часть квартиры, комната, жилой дома, часть дома), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.5. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании распоряжения Администрации Спировского муниципального округа Тверской области.

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

1.7. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма является Администрация Спировского муниципального округа Тверской области.

**2. Предоставление жилых помещений коммерческого использования**

2.1. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются:

2.1.1. физическим лицам, имеющим право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, в случае если они не обеспечены жилыми помещениями на территории Спировского муниципального округа Тверской области;

2.1.2. юридическим лицам по договорам аренды для проживания физических лиц, находящихся с ними в трудовых отношениях.

2.2. Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют лица:

2.2.1. замещающие должности в органах местного самоуправления Спировского муниципального округа Тверской области;

2.2.2. работники бюджетной сферы;

2.2.3. медицинские и педагогические работники, осуществляющие свою профессиональную деятельность в муниципальных и государственных медицинских и образовательных учреждениях, обслуживающих население Спировского муниципального округа Тверской области;

2.2.4. сотрудники силовых ведомств;

2.2.5. многодетные семьи;

2.2.6. специалисты, приглашенные из других городов, районов для осуществления трудовой деятельности в Администрации Спировского муниципального округа Тверской области.

Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам, указанным в пункте 2 настоящего порядка в хронологическом порядке по дате подачи заявлений о предоставлении жилых помещений коммерческого использования по договору коммерческого найма в Администрацию Спировского муниципального округа Тверской области.

**3. Формирование фонда жилых помещений коммерческого использования**

Коммерческий фонд формируется из следующих жилых помещений, являющихся собственностью Спировского муниципального округа:

- свободные жилые помещения;

- жилые помещения во вновь построенных домах;

- жилые помещения, приобретенные в муниципальную собственность по договору купли–продажи или договору мены;

- переоборудованные и переведенные из нежилых помещений, реконструированные для включения в коммерческий фонд за счет бюджетных средств Спировского муниципального округа.

Передаче в коммерческий наем не подлежат жилые помещения:

- признанные аварийными;

- признанные непригодными для постоянного проживания;

- специализированного жилищного фонда.

# 4. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования

# Предоставление жилых помещений коммерческого использования по договорам коммерческого найма осуществляется по мере появления свободных помещений коммерческого использования.

4.1. Документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является Договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме ([Приложение 1](#sub_113)).

4.2. Договор коммерческого найма - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

4.3. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма оформляется распоряжением Администрации Спировского муниципального округа Тверской области с учетом решения жилищной комиссии Спировского муниципального округа Тверской области. Распоряжение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

4.4. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма являются: договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных настоящим Положением, жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи жилого помещения. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акт приема-передачи жилого помещения (Приложение №2).

4.5. Предоставляемое жилое помещение по договору коммерческого найма должно быть фактически свободным, не обремененным регистрацией по месту жительства других граждан и проживанием третьих лиц.

4.6. Граждане, вселившиеся в жилое помещение по договору коммерческого найма, право собственности на жилое помещение не приобретают.

4.7. Гражданин, вселившийся в жилое помещение по договору коммерческого найма не имеет право на вселение других граждан без письменного согласия Наймодателя.

4.8. Поднаем, обмен, отчуждение жилого помещения не допускается.

4.9. Договор коммерческого найма заключается на определенный срок, не превышающий пяти лет.

4.10. Регистрация граждан, вселяемых в жилые помещения по договору коммерческого найма, сохраняется по постоянному месту жительства. В жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма, регистрация граждан не производится.

4.11. В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются члены семьи Нанимателя.

4.12. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме в 2-х экземплярах.

4.13. Варианты предоставления жилых помещений коммерческого использования по договору коммерческого найма предлагаются лицам, чьи заявления стоят на учете в Администрации Спировского муниципального округа Тверской области в соответствии с настоящим порядком.

При отказе физического лица от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования либо при непредставлении в течение 7 календарных дней со дня получения предложения о заключении договора коммерческого найма письменного согласия на заключение договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования данное лицо считается отказавшимся от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования и указанное жилое помещение коммерческого использования предлагается физическому лицу, заявление которого стоит на учете следующим по очередности. При этом заявление лица, отказавшегося от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования, с учета не снимается, и в дальнейшем учитывается при появлении свободных жилых помещений коммерческого использования.

4.14. Лицо, заявление которого стоит на учете, раз в полугодие (с 1 по 30 июня и с 1 по 31 декабря) обязано в письменной форме уведомлять Администрацию Спировского муниципального округа Тверской области о намерении заключить договор коммерческого найма в отношении жилого помещения коммерческого использования. В случае, если заявитель два раза подряд пропустил срок подачи такого уведомления, заявление такого лица снимается с учета, о чем гражданин уведомляется Администрацией Спировского муниципального округа Тверской области под роспись или путем направления заказного почтового отправления с уведомлением о вручении в течение 30 календарных дней со дня снятия заявления с учета.

4.15. В течение 15 календарных дней со дня получения согласия физического лица на заключение договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования, выраженного в письменной форме, принимается распоряжение Администрации Спировского муниципального округа Тверской области, и с данным лицом заключается договор коммерческого найма в течение 15 календарных дней со дня принятия распоряжения Администрации Спировского муниципального округа Тверской области.

4.16. Договор коммерческого найма заключается на срок, указанный в согласии лица на заключение договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования, но не более 5 лет.

# 5. Перечень документов, необходимых для предоставления жилых помещений коммерческого использования

5.1. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма подается гражданами в Администрацию Спировского муниципального округа Тверской области. Заявление подписывается всеми совершеннолетними гражданами, которые будут совместно проживать совместно с Нанимателем.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копии документов, удостоверяющих личности членов семьи, а также документов, подтверждающих степень их родства с заявителем (свидетельства о рождении детей, свидетельства о заключении либо расторжении брака и другие);

- ходатайство с места работы заявителя на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма (в случае предоставления помещения специалисту, приглашенному для осуществления трудовой деятельности на территории муниципального округа);

- документы и сведения ГКУ Тверской области «Центр социальной поддержки населения» Спировского муниципального округа Тверской области о многодетных семьях;

- согласие на обработку персональных данных;

Ответственность за достоверность представленных документов несет Заявитель.

5.2. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и необходимые документы рассматриваются на Жилищной комиссии.

5.3. Основаниями для отказа гражданам, претендующим на предоставление жилых помещения по договору коммерческого найма, являются:

**-** предоставление заявителем неполного пакета документов, указанных в п.5.1;

- наличие задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги и за коммерческий наем в отношении жилого помещения коммерческого использования, предоставленного ранее по договору коммерческого найма (применяется при рассмотрении заявления о предоставлении физическому лицу жилых помещений по договору коммерческого найма на новый срок);

- отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

### 6. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма жилого помещения

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилых помещений коммерческого использования устанавливается в соответствии с решением Думы Спировского муниципального округа Тверской области от 24.02.2022 № 100 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Спировского муниципального округа Тверской области».

6.2. 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 (плату за коммерческий наем);

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

6.3. Изменение размера платы за коммерческий наем жилого помещения производится в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения в установленном порядке размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договору коммерческого найма в муниципальном жилищном фонде Спировского муниципального округа Тверской области.

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

6.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3).

6.5. 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.

### 7. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма жилого помещения

7.1. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения допускается по соглашению сторон.

7.2. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за 3 месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в наем в течение не менее года.

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

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

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

- если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение более шести 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.

7.4. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в случаях:

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

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

7.6. 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 на основании решения суда.

### 8. Права и обязанности Нанимателя

8.1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вправе вселить в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее установленной нормы предоставления площади жилого помещения. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

8.2. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, 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.

8.3. В случае смерти Нанимателя 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 жилого помещения, 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.

8.4. 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 услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

8.5. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, 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.

8.6. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесение 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.

8.7. 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.

8.8. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

8.9. Наниматель не вправе производить перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

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

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

### 9. Права и обязанности Наймодателя

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

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

9.3. В случае аварий орган, уполномоченный собственником жилого помещения, обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

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

**10. Порядок предоставления юридическим лицам жилых помещений коммерческого использования по договору аренды.**

10.1. Предоставление юридическим лицам жилых помещений коммерческого использования в аренду осуществляется в соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в собственности Спировского муниципального округа Тверской области, утвержденным решением Думы Спировского муниципального округа Тверской области, в случае наличия свободного жилого помещения коммерческого использования, отсутствия лиц, указанных в подпункте 2.1.1 и подпункте 2.2 пункта 2 настоящего порядка, выразивших согласие на заключение договора коммерческого найма в отношении данного жилого помещения.

10.2. Арендная плата по договорам аренды жилых помещений коммерческого использования вносится ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца в размере, рассчитанной в соответствии с утвержденным расчетом размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Спировского муниципального округа Тверской области.

10.3. В случае несвоевременной оплаты арендной платы за пользование жилыми помещениями коммерческого использования уплачивается пеня в размере 0,1% просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. Заключенный договор аренды жилых помещений коммерческого использования является основанием для заключения юридическим лицом договоров на оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту жилого помещения с соответствующим товариществом собственников жилья, управляющей организацией (юридическим лицом независимо от организационно – правовой формы или индивидуальным предпринимателем), осуществляющим(ей) управление многоквартирным домом или иной организацией, обеспечивающей эксплуатацию жилого помещения коммерческого использования. До заключения указанных договоров юридическое лицо, с которым заключен договор аренды, возмещает Спировскому муниципальному округу Тверской области понесенные расходы по плате за жилое помещение и коммунальные услуги.

# 11. Заключительные положения

11.1. 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.

Приложение 1

к [Положению](#sub_4) о порядке предоставления

жилых помещений жилищного фонда коммерческого

использования Спировского муниципального

округа Тверской области

# Договор коммерческого найма жилого помещения N \_\_

|  |  |
| --- | --- |
| п. Спирово | "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_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 в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражданин (ка)

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

(фамилия, имя, отчество, дата рождения, данные паспорта, регистрация по месту жительства)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, совестно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**I. Предмет Договора**

1.1. На основании распоряжения Администрации Спировского муниципального округа Тверской области от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г. N \_\_\_\_\_ Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату в срочное возмездное владение и пользование (коммерческий наем) жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности Спировского муниципального округа Тверской области, расположенное по адресу: Тверская область,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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 передачи жилого помещения, который является неотъемлемым приложением договора.

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

# II. Передача жилого помещения

2.1. Передача жилого помещения (предоставление реальной возможности использовать жилое помещение), указанное в [разделе I](#sub_39) настоящего Договора, производится по передаточному акту в течение 10 дней с даты подписания Договора.

Передаточный акт оформляется по количеству экземпляров договора, подписывается сторонами и скрепляется печатью.

С момента подписания передаточного акта, последний становится неотъемлемой частью Договора.

2.2. Обязательство соответствующей стороны передать жилое помещение другой стороне считается исполненным с момента подписания передаточного акта.

2.3. С момента подписания передаточного акта на принимаемую сторону переходит риск случайного повреждения жилого помещения.

# III. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

3.1. Наниматель имеет право:

а) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

б) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

в) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающее в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0)Российской Федерации и другими федеральными законами;

г) на расторжение в любое время настоящего Договора;

д) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/159)Жилищного кодекса Российской Федерации;

е) Наниматель имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора коммерческого найма на новый срок, в случае отсутствия с его стороны нарушений Договора.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наниматель обязан:

а) заключить договор с управляющей организацией на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных [Жилищным кодексом](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/0) Российской Федерации;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения;

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

д) не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Наймодателя;

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

ж) 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;

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

и) своевременно вносить платежи по оплате коммунальных услуг, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории;

к) 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;

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

м) Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за один месяц, 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;

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.

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, 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.

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

# IV. Права и обязанности Наймодателя

4.1. Наймодатель имеет право:

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

б) требовать расторжение настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

в) изменять плату за коммерческий найм жилого помещения, о чем письменно уведомляет Нанимателя в течение 10 дней с даты принятия соответствующего решения.

4.2. Наймодатель обязан:

а) предоставить указанное в [п. 1.1](#sub_36). жилое помещение Нанимателю, свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания, в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

г) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

д) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом "м" п. 3.2](#sub_62). настоящего Договора.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4.3. Наймодатель не отвечает за недостатки переданного в наем 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.

# V. Размер платы за жилое помещение и расчеты по договору

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилых помещений коммерческого использования устанавливается в соответствии с расчетом размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Спировского муниципального округа Тверской области, утвержденным решением Думы Спировского муниципального округа Тверской области.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемое по договору коммерческого найма в соответствии со [ст. 154](http://internet.garant.ru/document/redirect/12138291/154) Жилищного кодекса Российской Федерации, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

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 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Наниматель вносит плату за коммерческий найм жилого помещения на расчетный счет Наймодателя, указанный в [разделе X](#sub_112) настоящего Договора.

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

5.5. Плату за коммунальные услуги и техническое обслуживание жилого помещения Наниматель производит организациям, предоставляющим данные услуги.

5.6. Изменения размера платы по Договору осуществляются в соответствии с изменениями действующего законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления или по согласованию сторон.

# VI. Расторжение Договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

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:

а) использования жилого помещения (в целом или части его) с нарушением [п. 1.1](#sub_36). настоящего Договора;

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

в) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги за шесть месяцев;

г) систематического нарушения обязательств по договору.

6.3. Возобновление расторгнутого Договора не производится.

6.4. Наниматель, добросовестно выполняющий принятые на себя по Договору обязательства, имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

# VII. Ответственность сторон

7.1. В случае не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги "Наниматель" уплачивает пени в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](http://internet.garant.ru/document/redirect/10180094/100) Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.2. Начисление пени, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

7.3. При ненадлежащем использовании жилого помещения и придомовой территории, в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

7.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Нанимателя.

7.5. Споры, возникшие при исполнении Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

# 

# VIII. Особые условия

8.1. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного под коммерческий наем, лежит на Наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

# IX. Прочие условия

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

9.2. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.3. Договор вступает в законную силу с момента подписания его Сторонами.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один хранится у Нанимателя, один – у Наймодателя.

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

# X. Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодатель:Администрация Спировскогомуниципального округаТверской областиГлава Спировского муниципальногоокруга\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П. | Наниматель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные, роспись с расшифровкой) |

С условиями договора ознакомлены:

Граждане, проживающие постоянно с Нанимателем:

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

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

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

(Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные, роспись с расшифровкой)

Приложение 2

к [Положению](#sub_4) о порядке предоставления

жилых помещений жилищного фонда коммерческого

использования Спировского муниципального

округа Тверской области

# Акт приема-передачи жилого помещения в коммерческий найм

|  |  |
| --- | --- |
| п. Спирово | "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 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, кухни, имеется ванная комната, туалет (совмещенный санузел), коридор, встроенные шкафы, балкон, лоджия (нужное подчеркнуть).

Жилое помещение оборудовано горячим и холодным водоснабжением, канализацией, паровым отоплением, электроснабжением, газоснабжением, радиотрансляционной сетью, телефоном, кабельным телевидением (нужное подчеркнуть).

Техническое состояние жилого помещения - пригодное для проживания.

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

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

Настоящий акт вступает в силу с момента его подписания.

Настоящий акт составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Наймодателя и Нанимателя.

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодатель:Администрация Спировскогомуниципального округаТверской областиГлава Спировского муниципальногоокруга\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П. | Наниматель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные, роспись с расшифровкой) |