

**ДУМА**

**ЧУГУЕВСКОГО**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Р Е Ш Е Н И Е**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| От 27.10.2017 г. |  | | № 259 |
| |  | | --- | | **О внесении изменений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 04.08.2016 № 95-НПА «Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района»** | | |

На основании статьи 17 Устава Чугуевского муниципального района, Дума Чугуевского муниципального района

РЕШИЛА:

1. Принять решение Думы Чугуевского муниципального района «О внесении изменений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 04.08.2016 № 95-НПА «Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Чугуевского муниципального района»».

2. Направить указанное решение главе Чугуевского муниципального района для подписания и опубликования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Председатель Думы  Чугуевского муниципального района |  | П.И.Федоренко |



**ДУМА**

**ЧУГУЕВСКОГО**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Р Е Ш Е Н И Е**

|  |
| --- |
| **О внесении изменений в решение Думы Чугуевского муниципального района от 04.08.2016 № 95-НПА «Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района»** |

Принято Думой Чугуевского муниципального района

« 27 » октября 2017 года

Статья 1.

1. В решение Думы Чугуевского муниципального от 04.08.2016 № 95-нпа «Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района» внести следующие изменения:

1) абзац 5 пункта 3.4 части 3 исключить;

2) пункт 4.2 части 4 изложить в новой редакции:

«4.2. Основанием для заключения с гражданином договора найма является постановление администрации Чугуевского муниципального района О предоставлении жилого помещения коммерческого использования.».

3) пункт 3.3.части 3 изложить в новой редакции:

«3.3. Право на получение по договорам найма жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования имеет гражданин в случае, если он не является собственником жилого помещения либо членом семьи собственника жилого помещения, нанимателем жилого помещения либо членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, иному договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, на территории Чугуевского муниципального района, и осуществляющий свою трудовую деятельность на территории Чугуевского муниципального района».

4) во втором абзаце пункта 3.4 части 3 слова «и членов его семьи о предоставлении жилого помещения» исключить;

5) второе, третье предложение абзаца 3 пункта 3.4. части 3 исключить;

6) пункт 3.4 части 3 дополнить седьмым абзацем следующего содержания:

«Граждане вправе приложить к заявлению по собственной инициативе выписку из ЕГРН об отсутствии (наличии) у гражданина и членов его семьи прав собственности на недвижимое имущество, расположенное на территории Чугуевского муниципального района. Если указанный документ заявитель не предоставит по собственной инициативе, администрация Чугуевского муниципального района запрашивает его в порядке межведомственного взаимодействия»;

7) пункт 3.5. части 3 изложить в новой редакции:

«3.5. Предоставление жилого помещения коммерческого использования осуществляется в порядке очередности поступления заявления и документов, указанных в [пункте 3.4](consultantplus://offline/ref=40D4035BF6077B676286ED42999E9C22C01501CE9AFC6575AC86922A0A93A048340EF3879FBCDD0E331720B8z1bCG) настоящего Положения. Учет очередности поступивших заявлений и документов осуществляется отделом жилищно-коммунального хозяйства администрации Чугуевского муниципального района».

8) Часть 3 дополнить пунктами 3.6 и 3.7

«3.6. По результатам рассмотрения документов администрация Чугуевского муниципального района принимает решение:

о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования».

«3.7. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования являются:

предоставление неполного пакета документов, указанных в пункте [3.4](consultantplus://offline/ref=44C3BBC1BDE2C791BD9BBCB73CE6F8DDC65AD06B88A97498B7044DE078AFB0E9E3649AF3D828A13119463628j4i6G) настоящего Положения;

отсутствуют свободные помещения жилищного фонда коммерческого использования».

9) в пункте 4.4 части 4 после слов «хранится в» дополнить словами «отделе жилищно- коммунального хозяйства»;

10) пункт 4.7 части 4 изложить в следующей редакции:

«4.7 Если по истечении срока договора ни одна из сторон не заявила о его расторжении, договор считается пролонгированным на новый срок.»

11) в пункте 4.3. части 4 слова « момента принятия указанного решения.» заменить словами «со дня принятия постановления администрации Чугуевского муниципального района.»;

12) пункт 4.6. части 4 изложить в следующей редакции:

«Учет договоров найма ведет отдел жилищно-коммунального хозяйства администрации Чугуевского муниципального района».

13) Часть 4 дополнить пунктом 4.8. следующей редакции

«4.8. Договор найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с типовым договором найма (приложение к настоящему Положению) заключается на срок, определенный договором, но не более чем 5 (пять) лет. Если срок договора найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 (пять) лет».

**Статья 2.**

Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Чугуевского

муниципального района Р.Ю. Деменев

**« 31 » октября 2017г.**

**№ 259 - НПА**

Приложение

к Положению о коммерческом найме жилых помещений

жилищного фонда коммерческого использования,

находящихся в муниципальной собственности

Чугуевского муниципального района

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

коммерческого использования жилого помещения № \_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Администрация Чугуевского муниципального района в лице

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

Действующего на основании

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

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны и гражданин(ка)

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

(фамилия, имя, отчество)

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

(серия, номер, кем и когда выдан)

именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления администрации Чугуевского муниципального района от "\_\_\_"

\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор найма о нижеследующем:

1. Предмет Договора найма

1.1. Наймодатель передает Нанимателю (и членам его семьи) во временное владение и пользование за плату жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из: \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, на \_\_\_\_\_ этаже (далее – жилое помещение), для использования в целях проживания.

1.2. Срок договора коммерческого найма жилого помещения устанавливается

с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем вправе вселиться в жилое помещение следующие граждане:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения)

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения)

3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения).

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

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

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 проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения.

2.1.4. 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.

2.1.5. На расторжение в любое время настоящего Договора.

2.1.6. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](consultantplus://offline/ref=55B60AFF30737FB456EE10B9958EE3460E0BBD586B3EA41E762B28C759FBA9174CADCF6157D7A8F6a710G) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.7. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Принять от Наймодателя после подписания договора найма в срок, не превышающий 10 дней, указанное в [п. 1.1](file:///C:\Users\Belogub\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\N5N159XX\Изменения%20в%20Положение%20о%20коммерческом%20найме%20(1).docx#Par35) жилое помещение с подписанием соответствующего [акта](file:///C:\Users\Belogub\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\N5N159XX\Изменения%20в%20Положение%20о%20коммерческом%20найме%20(1).docx#Par207) приема-передачи жилого помещения (прилагается).

2.2.2. Использовать жилое помещение по назначению.

2.2.3. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.4. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.5. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство, реконструкция или перепланировка жилого помещения не допускаются.

2.2.6. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.7. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора найма. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет за собой взимание пеней в порядке и размере, которые установлены [статьей 155](consultantplus://offline/ref=55B60AFF30737FB456EE10B9958EE3460E0BBD586B3EA41E762B28C759FBA9174CADCF6157D7A8F3a716G) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.8. Плата за найм вносится ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2.9. Предоставлять ежегодно в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ справку с места работы.

2.2.10. 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.

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

2.2.12. При освобождении жилого помещения сдать его в течение трех 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.

2.2.13. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

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

2.2.15. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет за собой изменения их прав и обязанностей по настоящему Договору.

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

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

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, его содержание, ремонт и коммунальные услуги.

3.1.2. 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.

3.1.3. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем законодательства и условий настоящего Договора.

3.1.4. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в срок, не превышающий 10 дней после подписания договора указанное в [п. 1.1](file:///C:\Users\Belogub\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\N5N159XX\Изменения%20в%20Положение%20о%20коммерческом%20найме%20(1).docx#Par35) настоящего Договора жилое помещение с подписанием соответствующего акта приема-передачи жилого помещения.

3.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом

2.2.9 настоящего Договора.

3.2.3. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.3. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение трех месяцев;

разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его

семьи;

систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

с утратой (разрушением) жилого помещения;

со смертью Нанимателя;

с прекращением оснований, предусмотренных пунктом 3.3 части 3 решения Думы Чугуевского муниципального района об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района.

5. Внесение платы по Договору

5.1. За указанное в [п. 1.1](file:///C:\Users\Belogub\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\N5N159XX\Изменения%20в%20Положение%20о%20коммерческом%20найме%20(1).docx#Par35) договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за наем (пользование) жилого помещения в размере \_\_\_\_\_ рублей в месяц.

5.2. Наниматель осуществляет оплату за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения самостоятельно на основании счетов соответствующих организаций.

5.3. Плата вносится ежемесячно не позднее 20 числа, следующего за истекшим месяцем.

5.4. Увеличение размера платы за жилое помещение возможно по соглашению сторон, а также в случае изменения суммы оплаты 1 кв. м по договору найма в соответствии с решением уполномоченного на то органа. Пересчет платы за жилое помещение производится не чаще 1 раза в год.

6. Иные условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

Наниматель

Наймодатель Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Приложение

к Типовому договору

коммерческого найма

жилого помещения

АКТ

приема-передачи жилого помещения

с. Чугуевка "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать полностью Ф.И.О., должность)

И Наниматель лице в лице

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

(указать полностью Ф.И.О., N паспорта, кем и когда выдан)

составили настоящий акт о том, что Наймодатель передал во владение и пользование жилое помещение, находящееся по адресу:

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

(указать населенного пункта, почтовый индекс, название улицы,

№ дома и квартиры)

общая полезная площадь, которого составляет \_\_\_\_ кв. м и имеет \_\_\_\_ комнат.

Во всех комнатах отсутствует какое-либо имущество.

(Необходимо дать описание каждой комнаты и их состояние. Имеется или нет водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение, и в каком они состоянии.)

Жилое помещение для проживания пригодно.

Указать, что Наймодатель передал Нанимателю ключи от входной двери в подъезд, в квартиру и комнаты, если они имеются. При отсутствии каких-либо ключей необходимо этот факт отметить в акте приема-передачи.

Наймодатель Наниматель

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

(расшифровка подписи) (расшифровка подписи)