

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ТЮШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАРДЫМОВСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 10.11. 2015 № 18

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области коммерческого использования

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области, Совет депутатов Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#P30) о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области коммерческого использования (приложение 1).

2. Утвердить проект договора коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области (приложение 2).

2. Настоящее решение вступает в силу с момента подписания, подлежит размещению на официальном Интернет-сайте Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области.

Глава муниципального образования

Тюшинского сельского поселения

Кардымовского района Смоленской области **Е.Е. Ласкина**

Утверждено

решением Совета депутатов Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области №18 от 10.11.2015 г.

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ТЮШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАРДЫМОВСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области и определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области коммерческого использования по договорам найма жилых помещений.

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования состоит из жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области, за исключением жилых помещений, относящихся к муниципальному специализированному жилищному фонду, жилищному фонду социального использования. Данный фонд формируется из жилых помещений, степень благоустройства которых не позволяет предоставлять их гражданам по договору социального найма, а также жилых помещений, переведенных из нежилых, находившихся и (или) находящихся в пользовании государственных и (или) муниципальных предприятий.

1.3. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение его из указанного фонда осуществляется на основании постановления Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области.

2. Понятие коммерческого найма

2.1. Коммерческий наем жилых помещений (далее - наем жилых помещений) представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда города Смоленска коммерческого использования.

2.2. По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Договор найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем, если иной срок не установлен в самом договоре.

В договоре найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем. При отсутствии в договоре найма таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии со статьей 679 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.3. Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

3. Условия найма жилых помещений

3.1. Наймодателем жилого помещения по договору найма жилого помещения от имени Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области является Администрация Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области.

3.2. Нанимателями жилого помещения по договору найма жилого помещения могут быть работники организаций, основным видом деятельности которых является производство сельскохозяйственной продукции, ее заготовка, переработка и реализация, работники зарегистрированных в Тюшинском сельском поселении Кардымовского района Смоленской области областных государственных бюджетных учреждений здравоохранения, осуществляющие свою трудовую деятельность на территории Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области, работники муниципальных учреждений Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области, а также лица, указанные в [пункте 3.5](#P59) настоящего Положения.

3.3. Договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

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

Если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

3.5. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем по общему согласию между ними.

Если такое согласие между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с нанимателем, не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

3.6. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные [пунктами 3.4](#P57), [3.5](#P59) настоящего Положения.

3.7. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя, при этом наниматель обязан вносить плату за наем жилого помещения в соответствии с условиями договора найма жилого помещения.

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

3.9. Иные права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения, а также порядок и условия изменения и расторжения договора найма жилого помещения определяются действующим законодательством и договором найма жилого помещения.

4. Порядок предоставления жилых помещений

по договорам найма жилых помещений

4.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области.

4.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор найма жилого помещения, заключаемый в установленном законом порядке наймодателем и нанимателем.

4.3. Для предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения гражданин представляет в Администрацию Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области следующие документы:

- заявление на имя главы муниципального образования Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области о предоставлении жилого помещения;

- ходатайство работодателя, с которым заявитель состоит в трудовых отношениях, о предоставлении жилого помещения;

- копию приказа (распоряжения) о приеме на работу, трудового договора (контракта), трудовой книжки;

- копии паспортов заявителя и членов его семьи;

- копии документов о родственных отношениях с членами семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, судебные решения о признании членом семьи, иные документы, подтверждающие факт родственных отношений);

- для граждан, проживающих в государственном или муниципальном жилищных фондах, копию финансового лицевого счета с места жительства;

- для граждан, проживающих в частном жилищном фонде, - выписку из домовой книги;

- справку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о наличии или отсутствии у заявителя и членов его семьи жилых помещений на праве собственности на территории Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области.

Заявление без одновременного представления документов, указанных в настоящем пункте, не принимается.

4.4. Поданное заявление регистрируется в книге регистрации заявлений граждан о предоставлении жилых помещений по договору найма, в которой:

- указываются порядковый номер принятого заявления, дата и время принятия заявления и представленных с ним документов (копий документов), фамилия, имя, отчество и адрес места жительства заявителя, указанные в заявлении;

- ставятся подписи заявителя и должностного лица, принявшего заявление.

Заявителю выдается расписка о получении заявления с указанием порядкового номера принятого заявления, даты и времени принятия заявления в соответствии с книгой регистрации заявлений, приводится перечень представленных с заявлением документов. Расписка подписывается должностным лицом, принявшим заявление.

4.5. Заявление о предоставлении жилого помещения гражданину по договору найма рассматривается на заседании комиссии по жилищным вопросам при Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области. Решения комиссии по жилищным вопросам при Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области носят рекомендательный характер.

4.6. В случаях отсутствия оснований для предоставления гражданину жилого помещения, предусмотренных настоящим Положением, заявителю дается письменный ответ об отказе в предоставлении такого жилого помещения.

4.7. В случае соответствия заявителя и представленных им документов требованиям настоящего Положения жилищная комиссия Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области подготавливает проект распоряжения Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области о предоставлении гражданину жилого помещения по договору найма жилого помещения.

4.8. Распоряжения Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения является основанием для заключения соответствующего договора найма.

4.9. После издания распоряжения Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищная комиссия Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данного распоряжения, подготавливает проект договора найма жилого помещения и направляет гражданину письменное уведомление о необходимости его прибытия в десятидневный срок в Администрацию Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области для подписания данного договора.

4.10. В случае неявки гражданина в десятидневный срок в Администрацию Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области для заключения договора найма жилого помещения без уважительных причин распоряжение Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области о предоставлении этому гражданину жилого помещения по договору найма подлежит отмене.

Уважительными причинами неявки гражданина для заключения договора найма жилого помещения признаются болезнь, нахождение в командировке, нахождение на санаторно-курортном лечении и иные обстоятельства, объективно исключающие возможность явки гражданина в десятидневный срок в Администрацию Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области для заключения договора найма жилого помещения.

5. Порядок оплаты жилого помещения, предоставленного

по договору найма жилого помещения

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения, включает в себя:

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

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

5.2. Плата за жилое помещение, занимаемое по договору найма жилого помещения, устанавливается в денежном выражении.

Плата за наем жилых помещений устанавливается исходя из качества, благоустройства и места расположения жилого помещения на территории Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области. При этом размер платы за наем не может быть ниже размера платы, установленного решением Совета депутатов Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма. В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за наем, плата за наем, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.3. Одностороннее изменение размера платы за наем не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом, договором найма жилого помещения.

5.4. Сроки внесения платы за наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления нанимателя об изменении наймодателем платы за наем определяются договором найма жилого помещения.

5.5. Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения вносится нанимателем наймодателю ежемесячно в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения, независимо от факта пользования жилым помещением.

6. Обязанности нанимателя по договору найма жилого помещения

6.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

6.2. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия наймодателя. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения, и обеспечивать наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

6.3. Наниматель обязан в установленные договором найма жилого помещения сроки вносить плату за жилое помещение.

6.4. Наниматель не вправе без письменного согласия наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вселять в жилое помещение иных граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем.

6.5. Наниматель не вправе передавать жилое помещение в поднаем без согласия наймодателя.

6.6. После прекращения договора найма жилого помещения наниматель обязан освободить указанное помещение и сдать его по акту Жилищному управлению Администрации города Смоленска в месячный срок.

7. Права нанимателя по договору найма жилого помещения

7.1. С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем.

7.2. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев.

7.3. На вселение несовершеннолетних детей согласия наймодателя и совершеннолетних граждан, указанных в договоре найма, не требуется.

7.4. Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

7.5. Наниматель жилого помещения по договору найма помимо указанных в настоящем разделе прав может иметь иные права, предусмотренные федеральными законами и договором найма.

8. Права и обязанности наймодателя по договору найма

жилого помещения

8.1. Наймодатель в месячный срок после подписания договора найма жилого помещения обязан передать нанимателю по акту приема-передачи свободное жилое помещение, соответствующее условиям договора найма жилого помещения и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный доступ нанимателю в жилое помещение.

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

8.3. Иные права и обязанности наймодателем осуществляются в соответствии с действующим законодательством и договором найма жилого помещения.

9. Расторжение договора найма жилого помещения

9.1. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

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

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

- в иных случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

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

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

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

9.4. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке только после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение установленного в предупреждении срока.

9.5. В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Приложение 2

к решению Совета депутатов Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области № 18 от 10.11. 2015

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО

ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ТЮШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАРДЫМОВСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ №

д.Тюшино «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области в лице Главы муниципального образования Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

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

(наименование документа, удостоверяющего личность,

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

серия, номер, кем и когда выдан)

действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании постановления Администрации Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из

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

(указываются количество комнат, номер квартиры, номер дома,

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

название улицы, название населенного пункта)

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) года 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, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

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

(указываются фамилия, имя, отчество гражданина, 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 гражданами, постоянно с ним проживающими.

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. Проживающие 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 федеральным законодательством.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

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

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения икоммунальные услуги (обязательные платежи).

Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. 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.

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

2.2.9. 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.

2.2.10. 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.

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

2.2.12. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему договору.

2.2.13. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения.

2.2.14. 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 и коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. 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.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего договора.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель, эксплуатирующая организация обязаны:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

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

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.4. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за два месяца до начала работ.

3.2.5. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.6. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.7. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.11 настоящего договора.

3.2.8. 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 коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

-   разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

-   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;

-   с окончанием срока договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

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

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения Наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

5. Внесение платы по договору

5.1. Наниматель ежемесячно вносит плату за коммерческий наем жилого помещения в соответствии с Порядком определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области, утвержденным решением Совета депутатов Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области, в бюджет Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области.

5.2. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленных законодательством.

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.

6.3. Если Наймодателем жилого помещения выступает уполномоченное собственником жилого помещения лицо, указанное уполномоченное лицо обязано в течение недели со дня заключения договора коммерческого найма направить копию заключенного договора собственнику жилых помещений. В случае неисполнения уполномоченным собственником лицом предписаний настоящего пункта договора, настоящий договор считается незаключенным.

Наймодатель                                                   Наниматель

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

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

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

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