Утверждено решением Совета депутатов городского округа Домодедово Московской области

 от 21.02.2019 № 1-4/950

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,

НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

"ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ДОМОДЕДОВО" МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с 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 городского округа Домодедово и определяет порядок и условия коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования "Городской округ Домодедово" (далее - городской округ).

1.2. Настоящее Положение разработано в целях обеспечения отдельных категорий граждан жилыми помещениями на возмездной основе.

2. Основные понятия и термины

2.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу.

2.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу, которые используются городским округом для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по договорам коммерческого найма жилого помещения во владение и (или) в пользование.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма) - соглашение, по которому Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Домодедово, действующий от имени собственника жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (наймодатель), обязуется передать другой стороне (нанимателю), определенной в соответствии с пунктом 4.7 настоящего Положения, жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем.

2.4. Объект договора коммерческого найма - изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

3.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящиеся в собственности городского округа, предназначены для предоставления физическим лицам для временного проживания на возмездной основе.

3.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа формируется за счет:

а) нового жилищного строительства по заключенным инвестиционным контрактам, соглашениям о реализации инвестиционных проектов, иным гражданско-правовым договорам;

б) освобождения жилых помещений муниципального жилищного фонда;

в) перехода жилых помещений в собственность городского округа во исполнение судебных постановлений;

г) совершения сделок, предусматривающих передачу жилых помещений в собственность городского округа, в том числе по договорам дарения, безвозмездной передачи, завещаний, совершенных в пользу городского округа;

д) иных, не запрещенных законодательством способов.

3.3. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма допускается только после отнесения такого жилого помещения в установленном порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

3.4. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляются на основании постановления администрации городского округа Домодедово.

3.5. Доля муниципального жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 1% от общего числа жилых помещений муниципального жилищного фонда.

3.6. Учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Домодедово.

4. Условия коммерческого найма

4.1. Договор коммерческого найма заключается в письменной форме в соответствии с приложением №1 к настоящему Положению.

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем. Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения ([приложения № 2](#P289) и [№3](#P337) к настоящему Положению).

 Обязанность по внесению платы за жилое помещение, коммунальные услуги, а также прочих платежей, предусмотренных договором коммерческого найма, возникает для нанимателя с момента подписания акта приема-передачи в коммерческий наем жилого помещения.

4.2. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем.

Вселение других граждан, не указанных в договоре коммерческого найма, за исключением несовершеннолетних детей к своим родителям, не допускается. Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора коммерческого найма.

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

4.4. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.

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

4.6. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации, сдачи в поднаем.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома, указанным в статье 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.7. Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют следующие граждане при условии отсутствия у них и членов их семей, постоянно с ними проживающими, жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности, по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения на территории городского округа Домодедово:

а) находящиеся в трудной жизненной ситуации;

б) работающие в организациях, финансируемых за счет бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, если эти организации или их филиалы, структурные подразделения расположены на территории городского округа Домодедово.

4.8. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается Комитетом по управлению имуществом Администрации городского округа Домодедово на основании постановления Администрации городского округа Домодедово на срок не более пяти лет.

По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель, добросовестно исполнявший свои обязанности по договору коммерческого найма, имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок, если отсутствуют основания для отказа, предусмотренные подпунктом «б» пункта 5.6 настоящего Положения.

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 ненадлежащим исполнением нанимателем договора коммерческого найма, а также в случае принятия Администрацией решения, предусматривающего иной порядок распоряжения жилым помещением и/или об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

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.

4.9. 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, по общему согласию между ними. При этом договор коммерческого найма с таким нанимателем на новый срок не заключается.

4.10. Временное отсутствие (до трех месяцев) нанимателя и/или граждан, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем, по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.11. Обязанность нанимателя по внесению платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей, предусмотренных договором коммерческого найма, прекращается с даты подписания акта приема-передачи (возврата) жилого помещения.

Наймодатель вправе потребовать от нанимателя уплатить неустойку за нарушение условий договора, произошедших до подписания акта приема-передачи (возврата) жилого помещения.

4.12. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения после окончания срока договора или расторжения (прекращения) договора коммерческого найма он обязан сдать жилое помещение Наймодателю по акту приема–передачи (возврата) в состоянии пригодном для проживания, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, о которых он письменно был извещен заранее.

4.13. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма.

4.14 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя по договору коммерческого найма включает в себя:

а) плату за пользование жилым помещением (плату за коммерческий наем);

б) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

в) плату за коммунальные услуги.

Порядок и сроки внесение платы определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.15. Наниматель и постоянно проживающие с ним в жилом помещении граждане, имеют право на регистрацию по месту жительства в жилом помещении на срок действия договора коммерческого найма.

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

**5. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма**

5.1. Основаниями для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, являются договор коммерческого найма, заключенный наймодателем и нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и настоящим Положением, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи в наем жилого помещения.

5.2. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - заявитель), указанный в пункте 4.7 настоящего Положения, подает в установленном порядке заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с приложением следующих документов:

а) личное заявление;

б) ходатайство от организации, указанной в пункте 4.7 настоящего Положения), в которой работает заявитель, с указанием трудового стажа, предположительного срока заключения договора и обоснованием необходимости предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

в) справки из БТИ о наличии (отсутствии) жилых помещений в собственности заявителя и членов его семьи;

г) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и личность граждан из числа членов его семьи, которые будут постоянно проживать совместно с ним в жилом помещении (с представлением подлинника для сверки);

д) копии документов, подтверждающих семейные отношения заявителя и членов его семьи (с представлением подлинника для сверки);

е) выписка из домовой книги и финансового лицевого счета по месту жительства нанимателя и членов его семьи, которые будут постоянно с ним проживать в жилом помещении (действительны в течение четырнадцати календарных дней со дня их выдачи);

ж) копия трудового договора.

5.3. Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Домодедово для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма самостоятельно запрашивает выписку из Единого государственного реестра недвижимости о наличии или отсутствии жилых помещений в собственности заявителя и членов его семьи, которые будут постоянно проживать с ним.

Документы, указанные в настоящем пункте, заявитель вправе представить по собственной инициативе.

5.4. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и документы, предусмотренные пунктом 5.2 настоящего Положения, рассматриваются Администрацией в месячный срок с момента их представления в Администрацию.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается Администрацией на основании протокола заседания общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации городского округа Домодедово и является основанием для заключения договора коммерческого найма.

5.5. Для заключения договора коммерческого найма Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Домодедово не позднее 5 дней с даты принятия постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма направляет заявителю для подписания проект договора коммерческого найма.

Заявитель в срок не позднее 15 дней с момента получения проекта договора коммерческого обязан его подписать и представить в Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Домодедово.

5.6. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма являются:

а) отсутствие в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования свободных жилых помещений;

б) несоответствие заявителя [пункту 4](#P74).7 настоящего Положения;

в) непредставление или представление в неполном объеме документов, указанных в [пункте 5.2](#P97) настоящего Положения.

5.8. В случае отказа заявителя от подписания договора в срок, указанный в [пункте 5.5](#P113) настоящего Положения, постановление Администрации о предоставлении заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма подлежит отмене.

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

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

6.2. Если в процессе исполнения договора коммерческого найма наниматель перестанет соответствовать требованиям для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в пункте 4.7 настоящего Положения, наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (исполнения договора) коммерческого найма и потребовать от нанимателя освобождения жилого помещения до окончания срока действия, заключенного с указанным нанимателем договора коммерческого найма.

Наймодатель направляет нанимателю не позднее трех месяцев до предполагаемого расторжения уведомление об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма с требованием об освобождении нанимателем жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу нанимателя, указанному в договоре коммерческого найма, а также телеграммой, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение наймодателем подтверждения о его вручении нанимателю.

Выполнение наймодателем требований абзаца второго настоящего пункта считается надлежащим уведомлением нанимателя об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма. Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения наймодателем подтверждения о вручении нанимателю указанного уведомления. При невозможности получения указанного подтверждения датой такого надлежащего уведомления признается дата по истечении тридцати дней с даты направления уведомления об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма способом, указанным во втором абзаце настоящего пункта.

Договор коммерческого найма считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления наймодателем нанимателя об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма.

6.3. Наниматель в течение 10 календарных дней со дня расторжения договора коммерческого найма обязан освободить занимаемое им по договору коммерческого найма жилое помещение и подписать акт приема-передачи (возврата) жилого помещения.

6.4. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

а) наниматель и/или постоянного проживающие с ним в жилом помещении граждане пользуются жилым помещением с существенным нарушением условий договора коммерческого найма или назначения жилого помещения либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшает жилое помещение;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором коммерческого найма срока не вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма;

6.5. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по требованию любой из сторон договора в случаях:

а) признания жилого помещения непригодным для проживания;

б) признания многоквартирного жилого дома, в котором расположено занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

в) существенное нарушение другой стороной договора коммерческого найма.

6.6. Требование о расторжении договора коммерческого найма может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

6.7. В случае расторжения (прекращения) договора коммерческого найма жилого помещения наниматель и постоянно проживающие с ним в жилом помещении граждане на момент расторжения (прекращения) договора, подлежат выселению и снятию с регистрационного учета в установленном действующим законодательством порядке.

**7. Порядок расчета платы за жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма**

7.1. Плата за жилое помещение, предоставляемого по договору коммерческого найма устанавливается в размере 30 (тридцать) рублей в месяц за один квадратный метр общей площади жилого помещения.

7.2. Плата за жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма может быть изменена на основании решения Совета депутатов городского округа Домодедово, но не чаще одного раза в год.

Наймодатель не позднее 10 дней с даты принятия решения Совета депутатов городского округа Домодедово обязан направить нанимателю проект соглашения об изменении договора коммерческого найма.

7.3. В случае, предусмотренном абзацем первым пункта 7.2 настоящего Положения, наниматель обязан вносить плату за жилое помещение в размере, установленном решением Совета депутатов городского округа Домодедово, с даты вступления его в силу, независимо от даты заключения соглашения об изменении договора коммерческого найма.

Приложение N 1

к Положению о порядке коммерческого

использования жилых помещений,

находящихся в собственности

муниципального образования "Городской

округ Домодедово" Московской области,

утвержденному решением Совета

депутатов городского округа

Домодедово Московской области

от 21.02.2019 № 1-4/950

ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ N \_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| г. Домодедово | "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |
|  |  |

Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Домодедово, действующий от имени муниципального образования "Городской округ Домодедово" Московской области, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**(ф.и.о, дата рождения, место жительства, серия и номер паспорта, когда и кем выдан)**

именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, в соответствии с Положению о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования "Городской округ Домодедово" Московской области, утвержденному решением Совета депутатов городского округа Домодедово Московской области от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее Положение), и на основании постановления Администрации городского округа Домодедово от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат квартиры, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для временного проживания в нем.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Фамилия, имя, отчество | Год рождения | Родственные отношения |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. на использование жилого помещения для временного проживания, в том числе с членами семьи, указанными в пункте 1.3 настоящего Договора;

2.1.2. на пользование общим имуществом в многоквартирном жилом доме;

2.1.3. на преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок по истечении срока настоящего Договора в порядке, предусмотренном пунктом 4.8 Положения;

2.1.4. на расторжение в любое время настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором;

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

2.2. Наниматель и постоянно проживающие с ним в жилом помещении граждане, имеют право на регистрацию по месту жительства в жилом помещении на срок действия договора коммерческого найма.

2.3. Наниматель обязан:

2.3.1. использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором;

2.3.2. соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

2.3.3. обеспечивать сохранность жилого помещения;

2.3.4. поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

2.3.5. проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.3.6. своевременно вносить плату, предусмотренную пунктом 5.1 настоящего Договора;

2.3.7. предоставлять жилое помещение для осмотра представителям Наймодателя в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также для осмотра его технического состояния.

2.3.8. 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 в соответствующую управляющую организацию;

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

2.3.10. в 2-недельный срок после заключения настоящего Договора заключить с организациями, осуществляющими управление и эксплуатацию жилищного фонда, договоры на оплату коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание;

2.3.11. сдать жилое помещение Наймодателю по акту приема–передачи (возврата) в состоянии, пригодном для проживания, в случае освобождения Нанимателем жилого помещения после окончания срока договора или расторжения (прекращения) договора, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, о которых он письменно был извещен заранее;

2.3.12. разъяснить постоянно проживающим с ним совершеннолетним гражданам условия настоящего Договора и необходимость их исполнения;

2.3.13. несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.4. Временное отсутствие (до трех месяцев) Нанимателя и/или граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с Нанимателем, по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные настоящим Договором, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.5. Наниматель не вправе:

2.5.1 осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передачу жилого помещения в поднаем;

2.5.2. осуществлять самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. требовать от Нанимателя своевременного внесения платы, предусмотренной настоящим Договором;

3.1.2. осуществлять осмотр жилого помещения в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также осмотра технического состояния жилого помещения;

3.1.3. требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем и/или постоянно проживающими с ним гражданами жилищного законодательства и условий настоящего Договора;

3.1.4. досрочно расторгнуть (отказаться от исполнения) настоящий Договор в одностороннем порядке в предусмотренных настоящим Договором случаях;

3.1.5. потребовать от Нанимателя уплатить неустойку за нарушение условий настоящего Договора, произошедших до подписания акта приема-передачи (возврата) жилого помещения;

 3.1.6. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

3.2.2. принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 2.3.1](#P208)1 настоящего Договора.

3.2.3. предупредить Нанимателя об одностороннем отказе от Договора за три месяца до даты предполагаемого расторжения Договора;

3.2.4. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.2. Если в процессе исполнения договора Наниматель перестанет соответствовать требованиям для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения, установленным пунктом 4.7 Положения, Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (исполнения договора) и потребовать от Нанимателя освобождения жилого помещения до окончания срока действия, настоящего Договора.

4.3. Наймодатель направляет нанимателю уведомление об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) с требованием об освобождении Нанимателем жилого помещения, предоставленного по договору, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Нанимателя, указанному в договоре, а также телеграммой, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение Наймодателем подтверждения о его вручении нанимателю.

Выполнение Наймодателем требований абзаца первого настоящего пункта считается надлежащим уведомлением Нанимателя об одностороннем отказе от договора (исполнения договора). Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения Наймодателем подтверждения о вручении нанимателю указанного уведомления. При невозможности получения указанного подтверждения датой такого надлежащего уведомления признается дата по истечении тридцати дней с даты направления уведомления об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) способом, указанным абзаце первом настоящего пункта.

4.4. Договор считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления Наймодателем Нанимателя об одностороннем отказе от договора (исполнения договора).

4.5. Наниматель и постоянно проживающие с ним граждане в течение 10 календарных дней со дня расторжения договора обязаны освободить занимаемое жилое помещение и подписать акт приема-передачи (возврата) жилого помещения.

4.6. Договор подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях если Наниматель и/или постоянного проживающие с ним в жилом помещении граждане,:

а) пользуются жилым помещением с существенным нарушением условий договора или назначения жилого помещения либо с неоднократными нарушениями;

б) существенно ухудшают жилое помещение;

в) более двух раз подряд по истечении установленного договором не вносит установленную настоящим Договором плату.

4.7. Договор подлежит досрочному расторжению по требованию любой из сторон договора в случаях:

а) признания жилого помещения непригодным для проживания;

б) признания многоквартирного жилого дома, в котором расположено занимаемое по настоящему Договору жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

в) существенное нарушение другой стороной настоящего Договора.

4.8. Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа - в тридцатидневный срок.

4.9. В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора Наниматель и постоянно проживающие с ним в жилом помещении граждане на момент расторжения (прекращения) договора, подлежат выселению и снятию с регистрационного учета в установленном действующим законодательством порядке.

4.10. Наниматель в течение 10 календарных дней со дня расторжения договора коммерческого найма обязан освободить занимаемое им по договору коммерческого найма жилое помещение и подписать акт приема-передачи (возврата) жилого помещения.

5. Внесение платы по Договору

5.1. Плата за наем жилого помещения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Наниматель ежемесячно не позднее 10 числа, следующего за истекшим месяцем, вносит плату за наем жилого помещения, плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Плата за наем жилого помещения перечисляется в бюджет городского округа Домодедово на расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Платежи за коммунальные и прочие услуги перечисляются на расчетный счет организаций, осуществляющих управление и эксплуатацию жилищного фонда.

5.2. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1/100 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.3. Обязанность вносить указанные в пункте 5.1настоящего Договора платежи возникает с момента подписания акта приема-передачи в коммерческий наем жилого помещения.

5.4. Плата за наем жилого помещения может быть изменена на основании решения Совета депутатов городского округа Домодедово, но не чаще одного раза в год.

Наймодатель не позднее 10 дней с даты принятия решения Совета депутатов городского округа Домодедово обязан направить Нанимателю проект соглашения об изменении договора коммерческого найма.

5.5. В случае, предусмотренном пунктом 5.4 настоящего Договора, Наниматель обязан вносить плату за жилое помещение в размере, установленном решением Совета депутатов городского округа Домодедово, с даты вступления его в силу, независимо от даты заключения соглашения об изменении настоящего Договора.

5.6. Обязанность Нанимателя по внесению платежей, предусмотренных пунктом 5.1 настоящего Договора, прекращается с даты подписания акта приема – передачи (возврата) жилого помещения, за исключением обязанности по оплате задолжности по осуществлению предусмотренных настоящим Договором платежей, произошедшей во время действия настоящего Договора.

6. Иные условия

 6.1. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия настоящего Договора.

6.2. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения настоящий Договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем, по общему согласию между ними. При этом договор коммерческого найма с таким нанимателем на новый срок не заключается.

6.3. Стороны прилагают усилия для разрешения возникших по настоящему Договору споров путем переговоров.

6.4. При невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в суде.

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

7. Реквизиты и подписи сторон

7.1. Наймодатель

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Код ОКТМО: ОКПО:

7.2. Наниматель:

Подписи сторон:

 Наймодатель Наниматель

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

 "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Приложение N 2

к Положению о порядке коммерческого

использования жилых помещений,

находящихся в собственности

муниципального образования "Городской

округ Домодедово" Московской области,

утвержденному решением Совета

депутатов городского округа

Домодедово Московской области

от 21.02.2019 № 1-4/950

 Акт N \_\_\_\_\_\_\_

 приема-передачи в коммерческий наем жилого помещения,

 расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Домодедово Московской области лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и Гражданин (гражданка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый (-ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны составили настоящий акт о следующем:

 на основании договора коммерческого найма от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наймодатель передает, а Наниматель принимает во временное пользование жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 Стороны подтверждают, что техническое состояние вышеуказанного жилого помещения на момент его передачи соответствует требованиям по его эксплуатации. Наниматель не имеет претензий к передаваемому по настоящему акту жилому помещению.

Данный акт не является документом на право собственности и (или)

приватизации вышеуказанного жилого помещения.

 Передал (Наймодатель) Принял (Наниматель)

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

 "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Приложение N 3

к Положению о порядке коммерческого

использования жилых помещений,

находящихся в собственности

муниципального образования "Городской

округ Домодедово" Московской области,

утвержденному решением Совета

депутатов городского округа

Домодедово Московской области

от 21.02.2019 № 1-4/950

 Акт N \_\_\_\_\_\_\_

 приема-передачи (возврата) жилого помещения, расположенного

 по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Домодедово Московской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", и Гражданин (гражданка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем Наниматель составили настоящий акт о следующем:

 В связи с прекращением срока действия договора коммерческого найма жилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ (расторжением договора коммерческого найма жилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) Наниматель передает Наймодателю жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Техническое состояние вышеуказанного жилого помещения на момент его передачи соответствует требованиям по его эксплуатации.

Стороны претензий друг к другу не имеют.

 Передал (Наймодатель) Принял (Наниматель)

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

 "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года