

СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ БОГУЧАРСКОГО

МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от «28» февраля 2014 г. № 176

 г. Богучар

**Об утверждении положения о жилищном фонде коммерческого использования Богучарского муниципального района Воронежской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Богучарского муниципального района, Совет народных депутатов Богучарского муниципального района

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить положение о жилищном фонде коммерческого использования Богучарского муниципального района Воронежской области согласно приложению 1.

2. Утвердить Типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования согласно приложению 2.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета народных депутатов Богучарского муниципального района по аграрной политике, земельным отношениям, муниципальной собственности и охране окружающей среды (Резников В.Е.) и заместителя главы администрации Богучарского муниципального района Кожанова А.Ю.

Глава Богучарского

муниципального района А.М. Василенко

Приложение № 1 к решению Совета народных депутатов Богучарского муниципального района от\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014 №\_\_\_

Положение о жилищном фонде коммерческого использования Богучарского муниципального района Воронежской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о жилищном фонде коммерческого использования Богучарского муниципального района Воронежской области (далее по тексту - Положение), разработано в соответствии с [Конституцией](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/gn-pravila/d6a.htm) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ea-pravila/n7b.htm) Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, [Уставом](http://www.bestpravo.ru/moskovskaya/ea-instrukcii/x4b.htm) Богучарского муниципального района Воронежской области и определяет порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Богучарского муниципального района Воронежской области.

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования Богучарского муниципального района Воронежской области - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Богучарскому муниципальному району, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования (далее – жилищный фонд коммерческого использования).

1.3 Жилищный фонд коммерческого использования формируется из жилых помещений, построенных или приобретенных за счет средств бюджета Богучарского муниципального района или безвозмездно переданных в собственность Богучарского муниципального района.

1.4. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании постановления администрации Богучарского муниципального района.

1.5. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

1.6. Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений и договор найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам за плату во владение и пользование для проживания в нем.

1.8. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор найма жилого помещения коммерческого использования, заключаемый в письменной форме по типовой форме согласно приложению 2 к решению.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования - соглашение, по которому администрация Богучарского муниципального района, либо орган, уполномоченный администрацией (далее - Наймодатель), передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение без ограничения его размеров за плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре найма жилого помещения коммерческого использования должны быть указаны граждане, которые будут проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора найма жилого помещения коммерческого использования. При отсутствии в договоре таких лиц вселение иных граждан осуществляется в установленном Положением порядке.

1.9. Объектом договора найма жилых помещений коммерческого использования может быть свободное изолированное жилое помещение в виде отдельной квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома, пригодное для проживания, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

Фактическая передача жилого помещения коммерческого использования осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

1.10. Передача жилого помещения коммерческого использования по договору найма не влечет передачу права собственности на него.

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

2. Предоставление гражданам жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются следующим категориям граждан, не обеспеченных жилыми помещениями на территории муниципального образования:

- работникам муниципальных учреждений и предприятий Богучарского муниципального района;

- работникам государственных учреждений и предприятий, имеющих важное значение для муниципального образования;

- сотрудникам органов внутренних дел;

- работникам прокуратуры;

- сотрудникам органов федеральной службы безопасности;

- работникам территориальных органов федеральных органов исполнительной власти;

- работникам местных религиозных организаций.

2.2. Предоставление гражданам жилых помещений по договору найма жилого помещения коммерческого использования осуществляется на основании постановления администрации Богучарского муниципального района Воронежской области с учетом решения комиссии по жилищным вопросам администрации района при наличии свободных от проживания граждан жилых помещений коммерческого использования.

2.3. Основанием для вселения в жилое помещение является договор найма жилого помещения коммерческого использования, заключаемый в установленном законом порядке Наймодателем и Нанимателем .

2.4. Основанием для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования является постановление администрации Богучарского муниципального района Воронежской области, указанное в пункте 2.2 настоящего положения.

Заключение договоров найма жилого помещения коммерческого использования осуществляет администрация Богучарского муниципального района Воронежской области, либо орган, уполномоченный администрацией.

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

2.6. К договору найма жилого помещения коммерческого использования, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 3.3, 3.4 настоящего положения.

2.7. Для предоставления жилого помещения по договору найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в администрацию Богучарского муниципального района Воронежской области:

1) личное заявление гражданина о предоставлении по договору найма жилого помещения коммерческого использования;

2) документы, удостоверяющие личность Заявителя и членов его семьи (копии паспорта, свидетельства о рождении на несовершеннолетних детей);

3) документы, подтверждающие семейное положение Заявителя (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака);

4) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии или отсутствии в собственности Заявителя и членов его семьи жилого помещения в Богучарском муниципальном районе и по месту жительства в соответствующем населенном пункте;

5) документ, подтверждающий трудовые отношения (копия трудовой книжки, копия трудового договора);

6) ходатайство работодателя о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

Документы, указанные в подпунктах 2, 3, 5 настоящего пункта, предоставляются в копиях с предъявлением оригиналов.

2.8. Администрация Богучарского муниципального района Воронежской области рассматривает поданное заявление в течение одного месяца с даты его поступления.

Информация о принятом решении направляется Заявителю в течение 3 рабочих дней с даты принятия такого решения.

2.9. Учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях коммерческого использования осуществляется администрацией Богучарского муниципального района Воронежской области.

2.10. Отсутствие свободного жилого помещения коммерческого использования является основанием для отказа в предоставлении гражданам жилых помещений коммерческого использования по договору найма.

3. Права и обязанности Нанимателя

3.1. Наниматель по взаимному согласию с Наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, имеет право вселять в жилое помещение других граждан в качества постоянно проживающих с Нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется.

3.2. Наниматель имеет право разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, и с предварительным уведомлением Наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

3.3. Наниматель имеет право передавать с согласия Наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

3.4. Наниматель обязан в десятидневный срок с момента заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования принять жилое помещение по акту.

3.5. В случае пропуска срока на составление акта передачи жилого помещения, указанного в п. 3.1 настоящего Положения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении Наймодатель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 10 дней.

3.6. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вправе вселить в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем.

3.7. Наниматель по истечении срока договора найма жилого помещения коммерческого использования имеет преимущественное право на заключение коммерческого договора найма жилого помещения на новый срок.

3.8. Договор найма жилого помещения коммерческого использования 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.

3.9. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора найма жилого помещения коммерческого использования.

3.10. Наниматель обязан в установленные договором найма коммерческого использования сроки вносить плату за наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги.

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

3.12. Наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

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

Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

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

3.14. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

4. Права и обязанности Наймодателя

4.1. Наймодатель обязан предоставить свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора найма жилого помещения коммерческого использования и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

4.2. 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.

4.3. 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 или передаче жилого помещения.

5. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору найма

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору найма жилого помещения коммерческого использования, 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 наем жилого помещения коммерческого использования устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за наем жилого помещения коммерческого использования и направляется в бюджет Богучарского муниципального района Воронежской области.

Методика расчета платы за наем жилого помещения коммерческого использования утверждается администрацией Богучарского муниципального района Воронежской области.

Изменение платы за наем жилого помещения коммерческого использования возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения методики расчета платы за наем жилого помещения коммерческого использования в соответствии с постановлением администрации Богучарского муниципального района, но не чаще одного раза в календарный год.

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

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

6. Расторжение и прекращение договора найма жилого помещения коммерческого использования

6.1. Договор найма жилого помещения коммерческого использования может быть расторгнут по соглашению сторон.

6.2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

6.3. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора найма уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора найма и 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.

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

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

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

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

6.5. Договор найма жилого помещения коммерческого использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случае:

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

- в других случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

6.6. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. В этом случае применяются правила, предусмотренные абзацем четвертым [6.4](#Par6) настоящегоположения.

6.7. В случае расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования Наниматель и граждане, 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.

7. Ответственность за несоблюдение Правил пользования жилым помещением

Нарушение настоящего Положения влечет ответственность в соответствии с законодательством.

Приложение № 2 к решению Совета народных депутатов Богучарского муниципального района от\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014 №\_\_\_

Типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования

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

 Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Богучарского муниципального района Воронежской области , в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

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

 (фамилия, имя, отчество)

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

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

 (паспорт серия, номер, кем и когда выдан)

именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании

постановления администрации Богучарского муниципального района Воронежской области от "\_\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ 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, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (указываются количество комнат, адрес)

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

для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату

коммунальных услуг.

 1.2. Срок договора найма жилого помещения устанавливается

на \_\_\_\_\_ лет (года) с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются

следующие члены семьи:

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

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

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

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. преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора найма.

2.1.6. На расторжение в любое время настоящего Договора с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

2.1.7. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.1.8. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

2.1.9. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ea-akty/i2a.htm) 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 и коммунальные 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](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ea-akty/i2a.htm) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

2.2.8. 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 Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию.

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

2.2.10. 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.

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

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

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

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

2.2.15. 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 наем жилого помещения, его содержание, ремонт и за коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за наем жилого помещения.

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 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 три месяца до начала работ.

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

3.2.7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.8. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.11 настоящего Договора.

3.2.9. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Договор найма жилого помещения коммерческого использования может быть расторгнут по соглашению сторон.

4.2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

4.3. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора найма уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора найма и 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.

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

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

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

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

4.5. Договор найма жилого помещения коммерческого использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случае:

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

- в других случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

4.6. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. В этом случае применяются правила, предусмотренные абзацем четвертым [6.4](#Par6) настоящегоположения.

4.7. В случае расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования Наниматель и граждане, 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.

5. Внесение платы по Договору

5.1. Наниматель ежемесячно до 28 следующего за отчетным, вносит плату за наем жилого помещения, которая определяется в соответствии с методикой расчета платы за наем жилого помещения коммерческого использования на счет получателя: УФК по Воронежской области (финансовый отдел администрации Богучарского района) ИНН 3603003254, КПП 360301001, № 40101810500000010004 в ГРКЦ Банка России по Воронежской области, г. Воронеж, БИК 042007001, ОКАТО 20205000000, КБК - 92711105035050000120- плата за наем жилого помещения.

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

5.3. Изменение размера платы за наем жилого помещения осуществляется Наймодателем в одностороннем порядке в случаях:

 а) изменения методики расчета и базовой платы за наем жилого помещения коммерческого использования;

 б) в других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

 Изменение размера платы за наем жилого помещения коммерческого использования производится письменным уведомлением Наймодателя Нанимателя, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, по истечении 15 дней с даты отправления уведомления Наймодателем.

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.

Наймодатель Наниматель

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