УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

Дальнегорского городского округа

от 09.02.2015 № 76-па

ПОЛОЖЕНИЕ

о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Дальнегорского городского округа и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в собственности Дальнегорского городского округа.

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены лицам во владение и (или) в пользование за исключением жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда.

1.3. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования принимается Главой Дальнегорского городского округа с учетом решения общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации Дальнегорского городского округа.

1.4. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, заключенный в письменной форме. Форма договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования утверждается настоящим Положением (Приложение № 1).

Договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем, если иной срок не установлен в самом договоре.

В договоре коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами [статьи 679](http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4_26.html#p2528) Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

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.

1.5. Объектом договора найма жилого помещения может быть 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.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, указанным в [статье 290](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162742/?dst=101470) ГК РФ.

При вселении в жилое помещение и выселении оформляются акты технического состояния и приема-передачи жилого помещения по форме согласно приложению № 1 и № 2 к договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

1.6. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.

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

1.8. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

**2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. Формирование муниципального жилищного фонда коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из данного фонда осуществляется уполномоченным органом администрации Дальнегорского городского округа. Управление муниципального имущества администрации Дальнегорского городского округа на основании представленных уполномоченным органом администрации Дальнегорского городского округа сведений, ведет учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в реестре собственности Дальнегорского городского округа.

2.2. Отнесение муниципального жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда производится на основании постановления администрации Дальнегорского городского округа. Подготовка проекта постановления об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования осуществляется на основании рекомендаций комиссии по жилищным вопросам при Администрации Дальнегорского городского округа.

2.3. При отнесении жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования, жилые помещения должны быть юридически и фактически не заселенные гражданами.

2.4. Жилищный фонд коммерческого использования формируется из числа жилых помещений, являющихся собственностью Дальнегорского городского округа.

2.5. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены:

- жилые помещения, от которых не менее чем 5 (пять) раз отказались граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по договорам социального найма, и которым данные жилые помещения были предложены для заселения;

- жилые помещения принятые в муниципальную собственность и освобожденные от прав на эти жилые помещения других лиц по решениям судов;

- жилые помещения, ранее являвшиеся общежитиями, но статус общежития с них был снят.

2.6. Не допускается относить к жилищному фонду коммерческого использования жилые помещения, занятые по договорам социального найма, найма жилого помещения, отнесенного к специализированному жилищному фонду.

2.7. Исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в случаях:

- отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

- признания в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

3. Условия коммерческого найма

 3.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования является Администрация Дальнегорского городского округа Приморского края (далее - Администрация).

 3.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Дальнегорского городского округа в установленном порядке.

 3.3. Договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заключается на срок, определенный договором, но не более чем 5 (пять) лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 (пять) лет.

 3.4. По истечении срока договора найма жилого помещения Наниматель, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее, чем за 3 (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.

 3.5. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

 При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в качестве постоянно проживающего с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся Сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в соответствии частью 2 статьи 686 ГК РФ.

 3.6. Договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства РФ.

 3.7. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования за нарушение условий договора коммерческого найма жилого помещения.

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами соглашения о солидарной ответственности, при условии уведомления об этом Наймодателя, указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

3.8. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.

3.9. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или при расторжении договора коммерческого найма он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанность текущего ремонта жилого помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем иным обязательствам.

3.10. Наниматель обязан в установленный договором коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования срок вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и плату за коммунальные услуги.

3.11. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

3.12. К договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные п.п. 3.4, 3.5, частью 2 п. 3.7 настоящего Положения.

4. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

4.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования осуществляется с учетом решения общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации.

4.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, заключенный в установленном законном порядке Наймодателем и Нанимателем.

4.3. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) предоставляет в Администрацию:

- заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма по форме согласно Приложению № 2 к настоящему Положению;

- документ, удостоверяющий личность заявителя и постоянно проживающих совместно с ним граждан;

- справку с места жительства о составе семьи (при отсутствии регистрации по месту постоянного жительства или по месту пребывания - справку с последнего места жительства с указанием причины убытия).

4.4. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и представленные документы подлежат рассмотрению общественной комиссией по жилищным вопросам при Администрации в течение 30 (тридцати) дней со дня их поступления.

4.5. Решение общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации направляется Главе Дальнегорского городского округа для утверждения и принятия решения о предоставлении жилого помещения.

4.6. На основании постановления Администрации оформляется договор коммерческого найма жилого помещения и Заявителю направляется письменное приглашение прибыть в определенный день в Администрацию для заключения (подписания) договора.

4.7. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения им приглашения.

При получении приглашения и в случае невозможности прибыть для заключения договора коммерческого найма Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию о невозможности прибыть в Администрацию для заключения договора в указанный в приглашении день.

4.8. В случае пропуска Заявителем 10-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма может быть отменено.

 В случае пропуска Заявителем установленного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) этот срок продлевается при условии уведомления Заявителем Администрации о невозможности заключения договора в указанный в приглашении день.

4.9. Предоставление по договору коммерческого найма жилого помещения не является основанием для снятия гражданина с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении по договору социального найма и не лишает его права постановки на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

5. Порядок оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, включает в себя:

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

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за коммерческий наем жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования устанавливается постановлением Администрации.

5.3. Оплата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования вносится ежемесячно Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

5.4. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае внесения изменений в нормативные правовые документы, но не чаще одного раза в календарный год. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения оформляется в виде дополнительного соглашения к договору коммерческого найма жилого помещения.

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

5.6. Все виды льгот на оплату жилья и коммунальных услуг на Нанимателей по договору коммерческого найма жилого помещения не распространяются.

6. Обязанности Нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения

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

6.2. Наниматель обязан не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Наймодателя, а также своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма, и обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

Оплата работ по проведению перепланировки и/или переоборудованию жилого помещения производится за счет собственных средств Нанимателя. Затраты по перепланировке и/или переоборудованию жилого помещения не подлежат зачету в счет платы за коммерческий наем и Наймодателем не компенсируются.

6.3. Наниматель обязан в установленные соответствующими договорами сроки вносить плату за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги.

6.4. Наниматель обязан в сроки установленные договором коммерческого найма вносить плату за коммерческий наем жилого помещения.

6.5. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан передать Наймодателю жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и не отделимыми без вреда для конструкций жилого помещения по акту приема-передачи.

7. Права Нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения

7.1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения, вправе вселить в жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей и других лиц.

7.2. На вселение несовершеннолетних детей согласия Наймодателя и совершеннолетних граждан, указанных в договоре коммерческого найма, не требуется.

7.3. Наниматель имеет иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.Права и обязанности Наймодателя по договору коммерческого найма жилого помещения

8.1. Наймодатель в течение 10 (десяти) дней после подписания договора коммерческого найма обязан передать свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора коммерческого найма и его назначению, и обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

8.2. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно или в ненадлежащем состоянии, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя возмещения причиненных Наймодателю убытков в полном объеме.

8.3. Наймодатель имеет иные права и обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

9.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за 3 (три) месяца.

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

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

- наличия у Нанимателя шестимесячной суммы задолженности по коммерческому найму, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- наличия у Нанимателя шестимесячной суммы задолженности за предоставленные коммунальные услуги, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более 2 (двух) раз по истечении установленного договором срока платежа;

 - если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для постоянного проживания;

- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

9.3. Наймодатель направляет исковое заявление о расторжении договора коммерческого найма жилого помещения только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений, в течение установленного в предупреждении срока.

9.4. 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.

9.5. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением в соответствии с условиями договора;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязанностей по договору;

- в иных случаях в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором коммерческого найма жилого помещения.

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

- если помещение перестает [быть пригодным](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144872/?dst=100135) для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

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

9.8. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9.9. Если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по [назначению](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_166146/?dst=100142) 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 пунктом 9.3 настоящего Положения.

10. Порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда коммерческого использования в аренду юридическим лицам

10.1. Общие положения

10.1.1. Аренда жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилым помещением муниципального жилого фонда коммерческого использования.

10.1.2. Основным документом, регулирующим отношения Арендодателя с Арендатором, является договор аренды, заключаемый в письменной форме.

10.1.3. Договор аренды - соглашение, по которому Арендодатель передает Арендатору жилое помещение за договорную плату во временное владение и пользование для проживания своих работников, а Арендатор обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

10.1.4. Объектом договора аренды может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры, комнаты, дома, благоустроенное применительно к местным условиям и отвечающее санитарным и техническим нормам.

10.1.5. Жилое помещение, передаваемое по договору аренды, должно быть свободно от любых обязательств. Фактическая передача жилого помещения по договору аренды осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью договора аренды.

10.1.6. Сдача жилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него.

10.1.7. Сторонами по договору аренды являются Арендодатель - с одной стороны и Арендатор - с другой.

10.1.8. Арендодателем жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа, является Администрация Дальнегорского городского округа.

10.1.9. Арендаторами жилого помещения могут быть юридические лица, осуществляющие свою деятельность на территории Дальнегорского городского округа.

10.1.10. В случае ликвидации юридического лица, арендующего жилое помещение, действие договора аренды прекращается и Арендатор обязан освободить жилое помещение, находящееся в его пользовании в соответствии с договором аренды. В случае реорганизации юридического лица, арендующего жилое помещение, права и обязанности по договору переходят к правопреемнику в соответствии с условиями реорганизации.

10.1.11. При сроке аренды 1 (один) год и более договор аренды подлежит регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Дальнегорского городского округа.

11. Порядок оформления договора аренды жилого помещения

11.1. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения в аренду заинтересованное юридическое лицо подает в Администрацию заявление на имя Главы Дальнегорского городского округа, копии учредительных документов (устав, положение), документ о назначении руководителя, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица, а также документы, обосновывающие нуждаемость в жилом помещении. В случае необходимости перечень документов, для заключения договора аренды, может быть расширен.

11.2. Вопрос о целесообразности передачи жилых помещений в аренду Заявителю и принятие решения о предоставлении жилого помещения в аренду принимается Главой Дальнегорского городского округа.

11.3. Заявление рассматривается в месячный срок, и результат рассмотрения сообщается Заявителю.

11.4. Администрация оформляет договор аренды жилого помещения в соответствии с утвержденной формой договора (Приложение № 3 к Положению), ведет учет и контролирует выполнение условий договора.

12. Обязанности Арендатора

12.1. Арендатор обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для временного проживания граждан, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

12.2. Арендатор не вправе производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Арендодателя.

12.3. Арендатор обязан своевременно производить за свой счет ремонт арендуемого помещения и обеспечивать Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в арендованное помещение для осмотра его технического состояния.

12.4. В случае освобождения Арендатором помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока действия договора он обязан оплатить Арендодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет.

12.5. Арендатор предоставляет гражданам, состоящим с ним в трудовых отношениях, жилое помещение для проживания по договору найма. Договор найма не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

12.6. Договор найма заключается в письменной форме с соблюдением требований настоящего Положения. Договор найма может предусматривать оплату за содержание жилого фонда и коммунальные услуги путем заключения договора нанимателя с организацией, осуществляющей управление жилым домом.

12.7. При сдаче жилого помещения внаем ответственным по договору перед Арендодателем остается Арендатор.

12.8. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копию договора с управляющей организацией, осуществляющей управление домом в котором расположено арендованное помещение.

12.9. Арендатор обязан в установленные договором аренды сроки вносить арендную плату и своевременно вносить платежи по договорам с организацией осуществляющей управление жилым домом.

12.10. В случае аварий Арендатор обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

12.11. По истечении срока действия договора, а также при досрочном его прекращении Арендатор обязан передать Арендодателю в течение 10 (десяти) дней арендованное помещение в исправном состоянии по акту.

12.12. Произведенные Арендатором в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность жилого помещения и не отделимые без вреда для конструкций жилого помещения, передаются Арендодателю безвозмездно.

12.13. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за сохранность и целостность арендуемого жилого помещения.

12.14. В случае повреждения или уничтожения арендуемого жилого помещения по вине Арендатора или Нанимателя Арендатор самостоятельно за свой счет осуществляет ремонт или восстановление в первоначальное состояние.

13. Права Арендатора

13.1. Арендатор вправе потребовать от Арендодателя предоставления жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также потребовать возмещения убытков в случае, если Арендодатель не предоставил Арендатору жилое помещение в срок, указанный в договоре аренды.

13.2. Условия договора могут быть изменены по соглашению сторон или в силу принятых нормативных документов.

14. Права и обязанности Арендодателя

14.1. Арендодатель в течение 10 (десяти) дней после подписания договора обязан предоставить Арендатору жилое помещение, соответствующее условиям договора аренды и его назначению, и обеспечить свободный доступ Арендатору в жилое помещение.

14.2. Арендодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, сданного по договору аренды, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

14.3. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения арендной платы за все время просрочки.

14.4. Иные права и обязанности Арендодателя определяются законодательством Российской Федерации и договором аренды.

15. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору аренды

15.1. Арендная плата за жилые помещения устанавливается на основании *Методики определения величины арендных платежей за жилые помещения (Приложение № 4 к Положению).*

15.2. Размер базовой ставки арендной платы, утверждается решением *Думы Дальнегорского городского округа*.

15.3. Размер арендной платы может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще одного раза в год.

15.4. Арендная плата вносится Арендатором в бюджет Дальнегорского городского округа в срок и в размере, установленном договором.

16. Изменение, расторжение и прекращение договора аренды

16.1. Изменение, расторжение договора аренды жилого помещения допускается по соглашению сторон.

16.2. По требованию одной из сторон договор аренды может быть изменен или расторгнут по решению суда в случаях:

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

- если Арендатор, умышленно портит или по неосторожности разрушает жилое помещение;

- при наличии задолженности по платежам в течение 3 (трех) месяцев по платежам, указанным в пункте 12.9 настоящего Положения;

16.3. Договор аренды может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя в случае:

- муниципальной необходимости в арендуемом жилом помещении;

- при наличии задолженности по платежам, указанных в пункте 12.9. настоящего Положения более 6 (шести) месяцев;

- осуществление Арендатором действий, предусмотренных в пункте 12.2. настоящего Положения без согласования с Арендодателем.

16.4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в течение установленного в предупреждении срока.

16.5. Арендатор обязан письменно не позднее, чем за месяц уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора.

16.6. В случае окончания срока договора, если арендатор продолжает пользоваться жилым помещением при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

Приложение № 1

к Положению «О коммерческом найме

жилых помещений жилищного фонда

коммерческого использования,

находящихся в муниципальной собственности

Дальнегорского городского округа»

**ДОГОВОР**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Дальнегорск «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Администрация Дальнегорского городского округа, действующая от имени муниципального образования Дальнегорский городской округ, в лице Главы Дальнегорского городского округа Сахута Игоря Витальевича, действующего на основании Устава Дальнегорского городского округа и Положения «О коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа», утвержденного Решением Думы Дальнегорского городского округа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О., адрес места жительства, паспортные данные)

именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора
	1. На основании постановления Главы Дальнегорского городского округа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: Приморский край, г. Дальнегорск,
	\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее - «жилое помещение») для использования в целях проживания Нанимателя, а также следующих постоянно проживающих граждан:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в Акте технического состояния жилого помещения (Приложение № 1 к договору).

* 1. Срок коммерческого найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

с «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г. по «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

1. 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 преимущественное право заключения договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма.

2.1.6. На расторжение в любое время настоящего договора.

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. 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 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 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, плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги.

Данная обязанность возникает с момента заключения настоящего договора. Несвоевременное внесение указанных платежей влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 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 3 (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 за коммерческий наем жилого помещения, оплате за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг.

2.2.11. 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.

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

2.2.13. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение 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 коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения в одностороннем порядке.

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 обязан:

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 по Акту приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2 к договору).

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. Предоставить Нанимателю и гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда без расторжения настоящего договора. Переселение Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя.

3.2.5. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 3 (три) месяца до начала работ, об изменении размера платы за коммерческий наем жилого помещения - не позднее чем за 30 (тридцать) дней.

3.2.6. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.10 настоящего договора.

3.2.7. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

1. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Величина платы за коммерческий наем, подлежащая ежемесячному внесению, определена в Приложении № 3 к договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Величина платы за коммерческий наем может быть изменена Наймодателем в одностороннем порядке в случае изменения размера платы за наем.

4.3.Наниматель выплачивает Наймодателю плату за коммерческий найм ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги вносится Нанимателем ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств соответствующим ресурсоснабжающим организациям.

1. Ответственность Сторон

5.1. При нарушении Нанимателем сроков оплаты, установленных п.4.3., начисляются и подлежат оплате пени в размере 0,1% от суммы платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за датой платежа и до дня внесения платы за пользование жилым помещением.

5.2. Оплата пени, установленных настоящим Договором, не освобождает от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

5.3. При нарушении Правил пользования жилым помещением в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

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

5.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, при не достижении согласия спор подлежит рассмотрению в суде.

1. Порядок расторжения Договора

* 1. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:
		1. систематического разрушения или порчи Нанимателем жилого помещения или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
		2. наличия у Нанимателя шестимесячной суммы задолженности по коммерческому найму, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа;
		3. наличия у Нанимателя шестимесячной суммы задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальным платежам, а при краткосрочном найме – в случае невнесения платы более 2 (двух) сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа;
		4. если жилое помещение окажется в силу обстоятельств, не зависящих от воли Сторон, в состоянии непригодным для постоянного проживания;
		5. в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.
	2. Договор коммерческого найма подлежит расторжению в судебном порядке по требованию Нанимателя:

6.2.1. если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением в соответствии с условиями договора;

6.2.2. в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязанностей по договору.

6.2.3. в иных случаях в соответствии с законодательством РФ.

6.3. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за 3 (три) месяца

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

6.5. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут Наймодателем в одностороннем порядке с письменным уведомлением Нанимателя не позднее 2 (двух) месяцев до даты расторжения в случаях:

 6.5.1. наличия у нанимателя более восьмимесячной суммы задолженности по коммерческому найму;

 6.5.2. наличия у нанимателя более восьмимесячной суммы задолженности по договорам с организацией, осуществляющей управление жилым домом и другими соответствующими службами.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, обязаны освободить жилое помещение. В случае неисполнения данной обязанности они подлежат выселению в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

1. Прочие условия

* 1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде дополнительными соглашениями, которые вступают в силу с момента их подписания Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.
	2. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
	3. Договор вступает в законную силу с даты подписания его Сторонами.
	4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, на \_\_\_\_\_ листах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
1. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наймодатель** |  | **Наниматель** |
| **Администрация** **Дальнегорского городского округа** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Глава** **Дальнегорского городского округа****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Сахута****м.п.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

 С условиями договора ознакомлены:

 Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем:

 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., подпись)

 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., подпись)

 3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., подпись)

 4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., подпись)

 5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., подпись)

 6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., подпись)

Приложение № 1

к договору коммерческого найма

жилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

Акт

технического состояния жилого помещения

г. Дальнегорск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Администрация Дальнегорского городского округа, в лице Главы Дальнегорского городского округа Сахута Игоря Витальевича, действующего на основании Устава Дальнегорского городского округа, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт о том, что представитель Наймодателя передал (принял), а Наниматель принял (сдал) жилое помещение по адресу:

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

дом № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_\_.

Помещение расположено на \_\_\_\_\_ этаже, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Вспомогательные помещения:

кухня площадью \_\_\_\_\_ кв.м, с 2-, 3-, 4-конфорочной электрической плитой,

ванная комната площадью \_\_\_\_\_ кв. м, оборудована \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

санитарный узел \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

 (раздельный, совмещенный)

оборудован \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

коридор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

антресоли \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

встроенные шкафы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

кладовка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

балкон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

лоджия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Жилое помещение оборудовано (имеющееся подчеркнуть): водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией, отоплением (печным, местным, центральным), электроосвещением.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наймодатель** |  | **Наниматель** |
| **Администрация** **Дальнегорского городского округа** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |
| **Глава** **Дальнегорского городского округа****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Сахута****м.п.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

Приложение № 2

к договору коммерческого найма

жилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Дальнегорск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Администрация Дальнегорского городского округа, в лице Главы Дальнегорского городского округа Сахута Игоря Витальевича, действующего на основании Устава Дальнегорского городского округа, именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

именуемый(ая) в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Переданное жилое помещение соответствует условиям договора и пригодно для постоянного проживания.

Общее имущество жилого помещения находится в удовлетворительном состоянии.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наймодатель** |  | **Наниматель** |
| **Администрация** **Дальнегорского городского округа** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |
| **Глава** **Дальнегорского городского округа****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Сахута****м.п.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

Приложение № 3

к договору коммерческого найма

жилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

**ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ**

**цены к договору коммерческого найма**

Руководствуясь Положением «О коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа», утвержденным Решением Думы Дальнегорского городского округа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, Методикой определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Приморского края коммерческого использования, утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 17.09.2012 № 258-па Стороны определяют размер ежемесячной платы за коммерческий наем в 201\_\_ г. жилого помещения №\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_согласно следующего расчета:

 **ПК.И. = Нб.с. х (1 + К1 ) x (1 + К2 ) x К3 x К4 х S**, где

**Пк.и.** – плата за наем;

**Нб.с.** - базовая ставка платы за наем, руб./кв. м общей площади жилого помещения;
**К1** - коэффициент, учитывающий качество жилого помещения (приложение № 1 к Методике определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Приморского края коммерческого использования, утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 17.09.2012 № 258-па);

**К2** - коэффициент, учитывающий благоустройство жилого помещения (приложение № 1 к Методике определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Приморского края коммерческого использования, утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 17.09.2012 № 258-па);

**К3** - коэффициент, учитывающий месторасположение жилого помещения (приложение № 2 к Методике определения размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда Приморского края коммерческого использования, утвержденной постановлением Администрации Приморского края от 17.09.2012 № 258-па);

**К4** - коэффициент коммерческого найма, равный 5;

**S** - общая площадь жилого помещения, кв. м.

Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц и определяется по формуле:

**Нб.с = Кс x Цср.вт.р / (Т x 12)**, где

 **Нб.с** - базовая ставка платы за наем;

**Кс** - коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья. Для жилья, предоставляемого в жилищном фонде Приморского края коммерческого использования по договорам найма, величина коэффициента соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья принимается в размере 1;

**Цср.вт.р** - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья, установленная уполномоченным федеральным органом исполнительной власти для Приморского края на день заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда Приморского края коммерческого использования (далее – договор найма);

**Т** - нормативный срок службы здания (дома). Для расчета базовой ставки платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам найма нормативный срок службы здания (дома) принимается в размере 100 лет;

**12** - число месяцев в году.

Сумма ежемесячной платы за коммерческий наем составляет:

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

(сумма прописью)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наймодатель** |  | **Наниматель** |
| **Администрация** **Дальнегорского городского округа** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |
| **Глава** **Дальнегорского городского округа****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Сахута****м.п.** |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

Приложение № 2

к Положению «О коммерческом найме

жилых помещений жилищного фонда

коммерческого использования,

находящихся в муниципальной собственности

Дальнегорского городского округа»

 В Администрацию Дальнегорского городского округа

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

ЗАЯВЛЕНИЕ

на предоставление жилого помещения

по договору коммерческого найма

В связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

прошу предоставить мне жилое помещение по договору коммерческого найма, находящегося в собственности Дальнегорского городского округа.

Состав семьи:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | фамилия, имя, отчество | родство | дата рождения | примечание |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

К заявлению прилагаются следующие документы:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(Ф.И.О., подпись заявителя, дата)

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

(Ф.И.О., подпись лица, получившего документы, дата)

Приложение № 3

к Положению «О коммерческом найме

жилых помещений жилищного фонда

коммерческого использования,

находящихся в муниципальной собственности

Дальнегорского городского округа»

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Дальнегорск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Администрация Дальнегорского городского округа, действующая от имени муниципального образования Дальнегорский городской округ, в лице Главы Дальнегорского городского округа Сахута Игоря Витальевича, действующего на основании Устава Дальнегорского городского округа и Положения «О коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа», утвержденного Решением Думы Дальнегорского городского округа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

Предмет договора

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в срочное возмездное владение и пользование - жилое помещение, относящееся к муниципальной собственности, расположенное по адресу: Приморский край, г. Дальнегорск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., для использования в целях проживания сотрудников Арендатора.

1.2. Срок аренды жилого помещения устанавливается:

с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель вправе:

2.1.1. Беспрепятственно производить периодический осмотр жилого помещения на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Осуществлять контроль за полнотой и своевременностью выполнения Арендатором условий Договора.

2.1.3. Вносить в договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство и местные нормативные акты.

2.1.4. Отказаться от договора и расторгнуть его во внесудебном порядке в соответствии п.5.3. Договора.

 2.2. Арендодатель обязан:

 2.2.1. В течение 10 (десяти) дней после подписания договора передать указанное в п. 1.1 жилое помещение Арендатору по акту приема-передачи.

 2.2.2. Уведомить арендатора за 30 (тридцать) дней об изменении размера арендной платы.

 2.2.3. Своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы (юридический адрес, банковские реквизиты, место нахождения).

2.3.Арендатор вправе:

2.3.1. Производить за счет собственных средств, не подлежащих возмещению, переустройство, перепланировку, а также неотделимые улучшения жилого помещения с письменного согласия Арендодателя.

2.3.2. Сдавать жилое помещение по договору найма сотрудникам.

 2.4. Арендатор обязан:

 2.4.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора, для проживания.

 2.4.2. Зарегистрировать договор аренды при сроке его действия 1 (один) год и более в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Дальнегорского городского округа.

 2.4.3. В установленные настоящим договором сроки вносить арендную плату.

 2.4.4. Заключить договор (или договоры) на предоставление соответствующих услуг с организацией, осуществляющей управление жилым домом. Копию договора предоставить Арендодателю в течение 10 (десяти) дней после передачи жилого помещения Арендатору.

 2.4.5. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги.

 2.4.6. Обеспечивать Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, доступ в арендованное помещение для осмотра его технического состояния.

 2.4.7. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

 2.4.8. Своевременно производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения. Порядок и условия проведения капитального ремонта Арендатором устанавливаются дополнительным соглашением к Договору.

 2.4.9. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Арендодателя.

 2.4.10. В случае освобождения помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока договора оплатить Арендодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет. Сдать жилое помещение в исправном состоянии.

 2.2.11. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю арендуемое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

1. Платежи и расчеты по договору

3.1. Величина арендной платы, определена в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

3.2. Величина арендной платы изменяется:

- в случае введения в действие новых нормативных документов, регламентирующих величину арендной платы и изменение базовой ставки арендной платы.

- в других случаях изменения нормативных документов

В случае изменения размера арендной платы Стороны оформляют дополнительное соглашение к Договору.

3.3. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно не позднее 10-го числа месяца следующего за текущим месяцем на расчетный счет Арендодателя по следующим реквизитам: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

4. Ответственность сторон

4.1. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду жилого помещения, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра жилого помещения при заключении Договора или передачи жилого помещения в аренду.

4.2. При нарушении Арендатором сроков оплаты арендной платы, установленных п. 3.3. Договора, начисляются и подлежат оплате пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.3. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Расторжение договора

5.1. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по решению суда в случаях:

 - при использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п. 1.1 настоящего договора аренды;

 - если Арендатор умышленно портит или по неосторожности разрушает жилое помещение.

 - при наличии задолженности по платежам, указанных в п.2.4.3., 2.4.5. в течение 3 (трех) месяцев.

5.2. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендодателя в случае:

 - муниципальной необходимости в арендуемом жилом помещении;

 - при наличии задолженности по платежам, указанным в п.2.4.3, 2.4.5. более 6 (шести) месяцев;

 - осуществление Арендатором действий, предусмотренных в п.2.3.1. без согласования с Арендодателем.

5.4. Арендатор обязан письменно, не позднее чем за 1 (один) месяц, уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого жилого помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном освобождении.

5.5. Арендатор, выполняющий принятые на себя по договору аренды обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок в соответствии с законодательством Российской Федерации, если договором не предусмотрено иное.

1. Прочие условия

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде дополнительными соглашениями, которые вступают в силу с момента их подписания Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Стороны принимают меры к непосредственному урегулированию споров, возникших из Договора. Споры, не урегулированные сторонами непосредственно, решаются в установленном порядке.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.4. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, на \_\_\_\_\_\_\_\_ листах, один из которых один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя. Каждый экземпляр соответствующим образом прошнурован, пронумерован, скреплен печатью.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7. Юридические адреса и подписи сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель** |  | **Арендатор** |
| **Администрация** **Дальнегорского городского округа** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Глава** **Дальнегорского городского округа****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Сахута****м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)****м.п.** |

 Приложение № 1

к договору аренды жилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.

**ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ**

ежемесячных арендных платежей в 201\_\_г. за жилое помещение, расположенное по адресу: Приморский край, г. Дальнегорск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Руководствуясь Положением «О коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа», утвержденным Решением Думы Дальнегорского городского округа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Стороны договорились установить арендную плату в соответствии с расчетом:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| виддеятельности | площадь(кв.м.) | базоваяставка (руб.в год) | коэфф. территор. зоны | коэфф. благоустройства | коэфф.видадеятельности | ставкаарендныхплатежей(руб. в месяц) | арендныеплатежи(руб.в год) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

 Сумма ежемесячных арендных платежей составляет:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель** |  | **Арендатор** |
| **Администрация** **Дальнегорского городского округа** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Глава** **Дальнегорского городского округа****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Сахута****м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)****м.п.** |

Приложение № 2

к договору аренды жилого помещения

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Мы, нижеподписавшиеся, Администрация Дальнегорского городского округа, действующая от имени муниципального образования Дальнегорский городской округ, в лице Главы Дальнегорского городского округа Сахута Игоря Витальевича, действующего на основании Устава Дальнегорского городского округа и Положения «О коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, находящихся в муниципальной собственности Дальнегорского городского округа», утвержденного Решением Думы Дальнегорского городского округа от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Дальнегорск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Переданное жилое помещение характеризуется следующим:

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

(указать состояние жилого помещения)

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

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

соответствует условиям договора и пригодно для постоянного проживания.

3. Общее имущество жилого помещения находится в удовлетворительном.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель** |  | **Арендатор** |
| **Администрация** **Дальнегорского городского округа** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |  |
| **Глава** **Дальнегорского городского округа****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Сахута****м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)****м.п.** |

Приложение № 4

к Положению «О коммерческом найме

жилых помещений жилищного фонда

коммерческого использования,

находящихся в муниципальной собственности

Дальнегорского городского округа»

М Е Т О Д И К А

определения величины арендных платежей за жилые помещения

Сумма годовых арендных платежей за муниципальные жилые помещения рассчитывается исходя из базовой ставки арендных платежей, действующей на дату заключения договора и корректировочных коэффициентов, учитывающих социальную значимость вида деятельности арендатора.

Расчет осуществляется по формуле:

**Ап = Бап \*S \*Kз \* Кб \* Кд где,**

**Бап –** базовая ставка арендных платежей за 1 кв.метр в год установлена в размере \_\_\_\_\_\_ руб.\_\_\_ коп.

**S** – общая площадь, предоставляемого в аренду жилого помещения

**Кз –** коэффициент территориального размещения объекта:

**Кб**  - коэффициент благоустройства, отражает уровень обеспеченности жилого помещения коммунальными услугами:

**Кб** =1,0 – с коммунальными услугами;

**Кб** =0,8 – без центрального отопления;

**Кб** = 0,7 – без коммунальных услуг

**Кд** – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора. Величина коэффициента устанавливается в размере: