|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **РаменскийГО-на бланк ч-белый****СОВЕТ ДЕПУТАТОВ** **РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА** **МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ****140100, г. Раменское, Комсомольская площадь, д. 2**РЕШЕНИЕ |

 |
|  27.05.2020 |  | № 8/3-СД |  |

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Раменского городского округа Московской области по договорам коммерческого найма

 В соответствии с Гражданским [кодексом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=LAW&n=340325&REFFIELD=134&REFDST) Российской Федерации, Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=LAW&n=342037&REFFIELD=134&REFDST) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,  в целях установления порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Раменского городского округа по договорам коммерческого найма

**Совет депутатов Раменского городского округа РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Раменского городского округа Московской области по договорам коммерческого найма согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать утратившими силу:

- Решение Совета депутатов городского поселения Раменское Раменского муниципального района Московской области от 28.06.2018 № 9/3 «Об утверждении в новой редакции Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Раменское по договорам коммерческого найма»;

- Решение Совета депутатов Раменского муниципального района Московской области от 27.08.2018 № 9/3-СД «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Раменского муниципального района по договорам коммерческого найма».

3. Настоящее Решение вступает в силу с даты официального опубликования.

4. Опубликовать настоящее Решение в официальном печатном издании – газете «Родник» и разместить на официальном информационном портале Раменского городского округа www.ramenskoye.ru.

5. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Раменского городского округа по жилищной политике
и жилищно-коммунальному хозяйству.

Глава Раменского

городского округа В.В. Неволин

Приложение

к Решению Совета депутатов

Раменского городского округа

Московской области

От 27.05.2020 № 8/3-СД

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДОГОВОРАМ**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

Настоящее Положение разработано в соответствии с [Конституцией](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=LAW&n=2875&REFFIELD=134&REFDST=1) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=LAW&n=340325&REFFIELD=134&REFDST) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=LAW&n=344848&REFFIELD=134&REFDST) Российской Федерации, Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=LAW&n=342037&REFFIELD=134&REFDST) от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", определяет порядок и условия предоставления жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Раменского городского округа, по договорам коммерческого найма.

**Статья 1. Общие положения о коммерческом найме**

1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями.

2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является [договор](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100097&fld=134) коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме. Форма договора приведена в приложении № 1 к Положению.

3. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, 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 должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям региона и отвечающее санитарным и техническим нормам. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании [акта](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100175&fld=134) передачи жилого помещения (приложение № 2 к Положению).

5. Предоставление и использование жилого помещения по договору коммерческого найма допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду Раменского городского округа коммерческого использования.

6. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании постановления Администрации Раменского городского округа Московской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него. Переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

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

9. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда Раменского городского округа по договору коммерческого найма является муниципальной услугой, оказываемой на основании утвержденного Административного регламента.

**Статья 2. Условия коммерческого найма**

1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация Раменского городского округа (далее - Администрация).

2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, не обеспеченный жилыми помещениями по договору социального найма и не имеющий жилых помещений в собственности в соответствующем населенном пункте Раменского городского округа, являющийся работником бюджетной сферы, муниципальным служащим, работником муниципального предприятия или учреждения, приглашенный для работы в Раменский городской округ (в том числе, медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов, сотрудники организаций культуры, МЧС, прокуратуры, суда, а также сотрудники организаций жилищно-коммунального хозяйства со 100% участием в уставном капитале муниципального образования Раменский городской округ Московской области).

3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. По истечении установленного срока, Наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение, оплатить имеющуюся задолженность и передать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю в срок не превышающий 7 календарных дней.

В случае, если имеется потребность в продлении срока проживания в жилом помещении коммерческого использования, Наниматель обязан в течении 10 дней до истечения срока, установленного в договоре, обратиться в муниципальное автономное учреждение "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Раменского городского округа Московской области" за заключением договора коммерческого найма на новый срок.

4. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавших с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними.

5. Договор коммерческого найма жилого помещения 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 гражданского законодательства РФ.

6. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

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

7. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока действия договора или при расторжении договора коммерческого 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 договору (плату за коммерческий найм), а также за коммунальные услуги.

8. Если Наниматель не возвратил жилое помещение по Акту в срок, установленный в договоре, либо возвратил его несвоевременно, Наниматель обязан внести плату за жилое помещение, коммерческий найм и коммунальные услуги, за все время просрочки.

9. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма жилого помещения сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

10. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения (за исключением [п. 2 ст. 6](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100075&fld=134) настоящего Положения).

11. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма.

**Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма**

1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации Раменского городского округа (далее - Постановление).

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

3. Для предоставления (или продления существующего договора) жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в муниципальное автономное учреждение "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Раменского городского округа Московской области":

3.1. личное заявление;

3.2. ходатайство организации, учреждения или предприятия;

3.3. справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом;

3.4. страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС) заявителя и членов его семьи;

3.5. расширенная выписка из домовой книги (с места жительства), заверенная надлежащим лицом и печатью;

3.6. копии документов, подтверждающих семейные отношения Заявителя и членов его семьи (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, судебное решение о признании членом семьи и др.);

3.7. паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя;

3.8. паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем;

3.9. выписки из Единого государственного реестра недвижимости (на Заявителя и на всех членов семьи) о наличии (отсутствии) жилого помещения на территории соответствующего населенного пункта Раменского городского округа Московской области;

3.10. справка из БТИ о наличии в собственности Заявителя и членов его семьи имущества, подлежащего налогообложению;

3.11. заверенная надлежащим образом копия доверенности на представителя (при наличии);

3.12. согласие гражданина и членов его семьи на обработку Администрацией их персональных данных.

3.13. Документы, указанные в пунктах 3.9, 3.10, запрашиваются в уполномоченном органе Отделом жилищной политики Администрации Раменского городского округа; по желанию заявителя могут быть представлены им лично.

4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается Администрацией в течение одного месяца со дня подачи заявления.

5. После издания Постановления Администрация оформляет договор коммерческого найма жилого помещения, который подписывается заместителем главы Администрации согласно распределению обязанностей, и направляет письменное извещение Заявителю о необходимости явиться для подписания договора.

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

При получении извещения в случае невозможности явиться Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию о невозможности прибыть в Администрацию для заключения договора.

7. Пропуск Заявителем 10-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин является основанием для отказа в заключении договора коммерческого найма.

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 день.

8. В целях сокращения сроков заключения договоров коммерческого найма жилого помещения с Заявителем Администрация вправе изменить порядок извещения Заявителя на иной удобный для нее порядок, не нарушая при этом прав и законных интересов Заявителя.

**Статья 4. Порядок оплаты за жилое помещение по договору коммерческого найма**

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

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

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги;

- плата за коммунальную услугу по обращению с ТБО.

2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с [приложением № 3](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100184&fld=134) к Положению.

3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения расчета платы.

4. 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. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным [кодексом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=LAW&n=344848&REFFIELD=134&REFDST) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договору коммерческого найма жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором коммерческого найма жилого помещения.

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

**Статья 5. Обязанности Нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения**

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

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

3. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить платежи за наем жилого помещения коммерческого использования, платежи за коммунальные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

4. Наниматель обязан по истечению срока, установленного договором, освободить занимаемое жилое помещение и передать его по Акту в Администрацию Раменского городского округа, погасив имеющуюся задолженность.

5. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, указанных в договоре коммерческого найма в качестве постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

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

**Статья 6. Права Нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения**

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 при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее учетной нормы площади жилого помещения.

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

3. Иные права в соответствии с действующим законодательством и договором коммерческого найма жилого помещения.

**Статья 7. Права, обязанности и ответственность Наймодателя по договору коммерческого найма жилого помещения**

1. Наймодатель в месячный срок после подписания договора коммерческого найма обязан передать свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора коммерческого найма и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора коммерческого найма или передаче жилого помещения.

3. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в судебном порядке.

**Статья 8. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма**

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

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

- невнесения Нанимателем платежей за оплату коммерческого найма и (или) оплату коммунальных платежей, указанных в договоре, в течение 6 месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

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

- по окончанию срока действия договора коммерческого найма;

- расторжения трудового договора;

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

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

3. Договор коммерческого найма 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 обязательств по договору;

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

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

5. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении на момент расторжения договора, подлежат выселению в установленном действующим законодательством РФ порядке.

Приложение № 1

к Положению о порядке

предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда

Раменского городского округа

Московской области

по договорам коммерческого найма

ДОГОВОР

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

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

Администрация Раменского городского округа Московской области, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р. (паспорт: серия \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) место работы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Наниматель" с другой стороны, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, в возмездное временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности Раменского городского округа, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_кв. м, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Срок действия настоящего Договора и срок найма жилого помещения устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

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

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ф.И.О., год рождения, родственные отношения

1.5. Прием-передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи.

Передача жилого помещения Нанимателю осуществляется на основании подписанного Наймодателем и Нанимателем акта приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего Договора. Возвращение жилого помещения Наймодателю при прекращении действия настоящего Договора в течение 7 (семи) рабочих дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

II. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания.

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. На расторжение в любое время настоящего Договора, с предварительного уведомления Наймодателя.

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

2.1.6. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=LAW&n=344848&dst=100946&fld=134&) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.7. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных нормами жилищного законодательства 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 допускается.

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).

2.2.7. Освободить, по истечении срока, установленного п. 1.2. настоящего Договора, занимаемое жилое помещение, оплатить имеющуюся задолженность и передать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю в срок не превышающий 7 календарных дней.

В случае, если имеется потребность в продлении срока проживания в жилом помещении коммерческого использования, Наниматель обязан в течении 10 дней до истечения срока, установленного в п. 1.2. настоящего договора, обратиться в муниципальное автономное учреждение "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Раменского городского округа Московской области" за заключением договора коммерческого найма на новый срок.

2.2.8. В случае, если Наниматель не возвратил жилое помещение по Акту в срок, установленный в договоре, либо возвратил его несвоевременно, Наниматель обязан внести плату за жилое помещение, коммерческий найм и коммунальные услуги, за все время просрочки.

2.2.9. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока действия договора или при расторжении договора коммерческого 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 договору (плату за коммерческий найм), а также за коммунальные услуги.

2.2.10. 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.

2.2.11. 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.

2.2.12. 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.

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

2.2.14. 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.

2.2.15. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

III. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

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

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, утвержденной решением Совета депутатов Раменского городского округа.

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 Российской Федерации и условий настоящего Договора.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

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.

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 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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100127&fld=134) настоящего Договора.

IV. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с истечением срока его действия.

4.2. Настоящий Договор может быть изменен, расторгнут до истечения срока его действия по соглашению сторон.

4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

4.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях, если Наниматель:

4.4.1. Не исполняет обязанности, предусмотренные [подпунктами 2.2.1](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100117&fld=134) - [2.2.18 пункта 2.2](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100126&fld=134) настоящего Договора.

4.4.2. Не вносит плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

4.4.3. Систематически нарушает права и законные интересы соседей.

4.4.4. Использует жилое помещение не по назначению.

4.4.5. Производит действия, влекущие разрушение и (или) повреждение жилого помещения.

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

V. Последствия прекращения (расторжения) Договора

5.1. В случае прекращения действия настоящего Договора (в том числе при его досрочном расторжении) Наймодатель обязан произвести окончательный расчет задолженности Нанимателя по всем платежам, подлежащим уплате в соответствии с условиями настоящего Договора, и направить Нанимателю требование об уплате, содержащее расчет задолженности.

При получении требования об уплате платежей, подлежащих уплате, Наниматель обязан совершить следующие действия:

а) оплатить свою задолженность Наймодателю в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения требования об уплате;

б) возвратить Наймодателю жилое помещение с соблюдением [пункта 1.5](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100105&fld=134) настоящего Договора.

5.2. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать внесения платы за все время просрочки возврата жилого помещения.

VI. Внесение платы по Договору

6.1. Наниматель ежемесячно не позднее 5 числа месяца, за который вносится плата, производит оплату за коммерческий наем жилого помещения.

Согласно методике расчета платы за коммерческий наем жилого помещения плата за коммерческий наем жилого помещения, указанного в [п. 1.1](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100100&fld=134) настоящего Договора, составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Плата за коммерческий наем подлежит зачислению Нанимателем по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2. Наниматель вносит плату за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

VII. Иные условия

7.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

VII. Подписи сторон

Наймодатель Наниматель

Администрация Раменского \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Городского округа

Московской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

140100, Московская область,

г. Раменское, Комсомольская пл., д. 2

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. Наймодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. Нанимателя

Приложение N 2

к Положению о порядке

предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда

Раменского городского округа

Московской области

по договорам коммерческого найма

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Раменское

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Наниматель, гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о том, что представитель наймодателя передал, а наниматель принял жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дом оборудован лифтами, мусоропроводом.

В квартире имеется горячее и холодное водоснабжение, отопление (центральное), электроосвещение, электроплита, телевизионная сеть.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Квартира пригодна для постоянного проживания, соответствует санитарно-техническим нормам.

Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств жилого помещения наниматель не имеет.

Наймодатель Наниматель

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

 (подпись) (подпись)

Приложение № 3

к Положению о порядке

предоставления жилых помещений

муниципального жилищного фонда

Раменского городского округа

Московской области

по договорам коммерческого найма

**РАЗМЕР**

**ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ**

**(ПЛАТЫ ЗА НАЕМ) ДЛЯ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**РАЗМЕР**

**ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ**[**<\*>**](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5467DE7C54C8541C32A5383684A8C8E8&req=doc&base=MOB&n=279418&dst=100217&fld=134)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вариант расчета | Количество комнат в квартире, кв. м | Примененный коэффициент, Кс | Стоимость коммерческого найма 1 кв. м, руб. | Общая стоимость коммерческого найма, руб. |
| Отдельное жилье | 1-комнатная, 40,0 кв. м | 2,7 | 175,39 | 7015,60 |
| 2-комнатная, 54,0 кв. м | 2,7 | 175,39 | 9471,06 |
| Комнаты | 1 комната: 12,5 кв. м + 11 кв. м. МОП = 23,5 кв. м | 1,0 | 64,96 | 1526,56 |
| 1 комната: 17 кв. м + 13 кв. м. МОП = 30,0 кв. м | 1948,8 |
| Справочно: рыночная цена | 1-комнатная квартира |  | 481 | 17766 |
| 2-комнатная квартира | 421 | 22872 |
| Расчетная формула | Стоимость коммерческого найма за 1 кв. м = НБ x Кс x ((К1 + К2 + К3) / 3) |

--------------------------------

<\*> Расчеты:

1. 1. Средняя рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади жилого помещения по Московской области на II квартал 2020 года, утвержденная Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.03.2020 № 122/пр, принятая для расчета:

СРс = 64958 руб.

2. Базовый размер платы за наем жилого помещения:

НБ = 64958 руб. x 0,001 = 64,96 руб. за 1 кв. м.

3. Коэффициент соответствия платы исходя из социально-экономических условий:

Кс = 2,7 (отдельная квартира);

Кс = 1,0 (комнатное заселение).

4. Размеры коэффициентов К1, К2, К3, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома:

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения = 1,0;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения = 1,0;

К3 - коэффициент, учитывающий месторасположение дома = 1,0.

5. МОП - места общего пользования.