

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО**

**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

17.05.2018 № 136/12

**г. Ступино**

Об утверждении Положения о коммерческом найме

жилых помещений, находящихся в собственности

городского округа Ступино Московской области

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», уставом городского округа Ступино Московской области Совет депутатов городского округа Ступино Московской области

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности городского округа Ступино Московской области. (Приложение).

2. Направить решение Совета депутатов городского округа Ступино Московской области «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности городского округа Ступино Московской области» главе городского округа Ступино Московской области Назаровой В.Н. для подписания и обнародования.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Вестник Совета депутатов и администрации Ступинского муниципального района, Совета депутатов и администраций городских и сельских поселений» – приложении к районной общественно-политической газете «Ступинская панорама» и разместить на официальном сайте в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава городского округа Ступино Председатель Совета депутатов

Московской области городского округа Ступино

Московской области

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н.Назарова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.И.Челпан

Приложение

к решению Совета депутатов

городского округа Ступино

Московской области

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018г. №\_\_\_\_

Положение

о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности

городского округа Ступино Московской области

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности городского округа Ступино Московской области (далее по тексту - Положение), разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа Ступино Московской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Ступино Московской области (далее по тексту – городской округ Ступино).

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

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма, заключаемый в письменной форме.

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

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

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде жилого дома, части жилого дома, квартиры или части квартиры (комната или несколько комнат) с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам. Объектом договора коммерческого найма в многоквартирных домах будут не только жилые и подсобные помещения, но также общее имущество дома, находящееся за пределами или внутри квартиры и обслуживающее несколько квартир.

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

1.5. На условиях коммерческого найма предоставляются жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.6. 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.

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

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

**2. Условия коммерческого найма**

2.1. Основанием для заключения договора коммерческого найма являются волеизъявление Нанимателя и постановление администрации городского округа Ступино либо уполномоченного им органа.

Порядок оформления документов и заключения договоров коммерческого найма, методика расчета платы за коммерческий наем жилых помещений, а также форма типового договора коммерческого найма жилого помещения утверждаются постановлением администрации городского округа Ступино либо уполномоченного им органа.

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации, в установленном порядке зарегистрированный на территории Российской Федерации.

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

2.4. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 3.1, 3.2, 3.3.

**3. Права и обязанности Нанимателя**

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

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

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

3.3. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

3.4. Договор 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 услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

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

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

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

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

3.9. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

3.10. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору 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 всем дополнительным обязательствам, о которых он был заранее извещен.

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

**4. Права и обязанности Наймодателя**

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

4.2. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

4.3. В случае аварий орган, уполномоченный собственником жилого помещения, обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.4. Эксплуатирующие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

4.5. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в 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 или передаче жилого помещения.

**5. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору**

**коммерческого найма**

5.1. 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 и текущий ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

5.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и направляется в бюджет городского округа Ступино.

Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения в соответствии с постановлением администрации городского округа Ступино либо уполномоченного органа, но не чаще одного раза в календарный год.

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 жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

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

5.4. Наймодатель обязан производить расчет платежей Нанимателю за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, установленных действующим законодательством для определенных категорий граждан. Плата за жилое помещение вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

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

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

6.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

6.2. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 3 месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма.

6.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

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

- если Наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

- если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

6.4. Договор коммерческого найма жилого помещения, может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случае:

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

6.5. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

6.6. 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 случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

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

**7. Заключительные положения**

7.1. Основанием для заключения с Нанимателем акта передачи жилого помещения по договору коммерческого найма является выписка из соответствующего постановления администрации городского округа Ступино либо уполномоченного органа.

7.2. Наниматель, заключивший договор коммерческого найма и получивший выписку из постановления администрации городского округа Ступино либо уполномоченного органа, обязан в десятидневный срок принять жилое помещение по акту.

7.3. В случае пропуска срока на заключение акта передачи жилого помещения, указанного в п. 7.2 Положения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении Наймодатель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 10 дней.