



**Совет депутатов
муниципального образования
«Усть-Лужское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области**

РЕШЕНИЕ

от 23 сентября 2022 года № 241

Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам коммерческого найма и служебных жилых помещений муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»

В целях повышения эффективности использования муниципального имущества, увеличения доходной части бюджета муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, Совет депутатов МО «Усть-Лужское сельское поселение»

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области по договорам коммерческого найма согласно приложению № 1.

2. Утвердить Положение о порядке и условиях предоставления служебных жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области по договорам коммерческого найма согласно приложению № 2.

3. Считать утратившим силу решение Совета депутатов от 27 марта 2008 года № 248 «Об утверждении Положений о порядке предоставления жилых помещений в служебном, маневренном и коммерческом жилищных фондах МО «Усть-Лужское сельское поселение».

4. Настоящее решение вступает в силу с момента принятия.

5. Обнародовать настоящее решение на официальном сайте МО «Усть-Лужское сельское поселение», а также в сетевом издании «Ленинградское областное информационное агентство /ЛЕНОБЛИНФОРМ/».

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по бюджету, налогам, экономике, инвестициям и муниципальной собственности.

Глава муниципального образования
«Усть-Лужское сельское поселение»



Н.С.Миркасымова

Положение
о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного
фонда коммерческого использования муниципального образования «Усть-Лужское
сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
по договорам коммерческого найма

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия предоставления жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области по договорам коммерческого найма.

1.2. Коммерческий найм 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 жилого помещения, заключаемый в письменной форме.

Договор коммерческого найма жилого помещения-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.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны члены семьи Нанимателя, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), находящееся в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области и отнесенное в установленном порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения.

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

В соответствии со статьей 675 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее-ГК РФ) 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.

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

2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее – администрация).

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области в установленном порядке.

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

- муниципальные служащие;
- многодетные семьи;
- семьи, воспитывающие детей-инвалидов;
- семьи, воспитывающие тяжело больных детей;
- семьи, попавшие в трудную жизненную ситуацию.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

2.4. Наниматель имеет право на регистрацию по месту пребывания в данном жилом помещении на срок, определенный договором.

2.5. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

2.6. 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 проживающих с прежним 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 гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с частью 2 статьи 686 ГК РФ.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое

помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

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

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

2.12. 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.

2.13. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2.5, 2.7 настоящего Положения.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

3.1. Решение о предоставлении гражданам жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения принимается главой администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области и оформляется распоряжением администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области с учетом рекомендаций жилищной комиссии при администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

3.2. Единственным основанием для вселения в жилое помещение является акт приема-передачи жилого помещения.

3.3. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее-Заявитель) представляет в администрацию личное заявление, справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом, паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя, паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма рассматривается жилищной комиссией при администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области (далее-Комиссия).

3.4.1. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда и заключении договора коммерческого найма принимается главой администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области с учетом рекомендаций Комиссии путем издания соответствующего распоряжения администрации.

Решение об отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда с заключением договора коммерческого найма должно содержать основания такого отказа.

3.4.2. Специалист администрации не позднее трех рабочих дней с даты издания распоряжения администрации, указанного в пункте 3.4.1 настоящего Положения, выдает Заявителю или направляет по указанному в заявлении адресу уведомление об отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда и заключении договора коммерческого найма, если иной способ его получения не указан Заявителем.

3.4.3. Основания для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма:

- 1) не представлены документы, указанные в п. 3.3 настоящего Положения.
- 2) при принятии решения не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем.
- 3) отсутствие свободных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.
- 4) невнесение гражданином платы за коммерческий найм жилого помещения за 6 месяцев (применяется при предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма на новый срок).
- 5) наличие задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг (применяется при предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма на новый срок).

3.5. Положительное решение Комиссии, оформленное протоколом, направляется главе администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области и носит рекомендательный характер. Решение главы администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области является основанием для издания распоряжения администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и заключения договора коммерческого найма жилого помещения с гражданином.

3.6. После издания распоряжения администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области оформляется договор коммерческого найма жилого помещения и направляет Заявителю письменное уведомление (далее-Уведомление) прибыть в определенный день в администрацию для заключения (подписания) договора.

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

При получении Уведомления в случае невозможности прибытия для заключения договора в указанный в Уведомлении день, Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить администрацию.

3.8. В случае пропуска Заявителем 10-ти дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин распоряжение администрации в части, касающейся Заявителя может быть отменено распоряжением администрации сельского поселения.

3.9. В целях сокращения сроков заключения договоров коммерческого найма жилого помещения с Заявителем администрация вправе изменить порядок приглашения Заявителя в администрацию, предусмотренный п. 3.6 настоящего Положения, на иной удобный для него порядок, не нарушая при этом прав и законных интересов Заявителя.

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

4.1. 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, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в соответствии с порядком, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

4.3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменений размера платы, за коммерческий найм жилых помещений, установленных постановлением администрации муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, но не чаще одного раза в календарный год.

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

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с жилищным законодательством.

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

Приложение к Положению
о порядке и условиях предоставления
жилых помещений муниципального жилищного
фонда коммерческого использования
муниципального образования
"Усть-Лужское сельское поселение"
Кингисеппского муниципального района
Ленинградской области

Договор коммерческого найма квартиры

Ленинградская область,
Кингисеппский район,
посёлок Усть-Луга

«___» _____ 20__ г.

Администрация муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение»
Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, ИНН 4707023338,
зарегистрированная в Едином государственном реестре юридических лиц за основным
государственным регистрационным номером 1054700340375 от 29.12.2005г. Межрайонной
инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Ленинградской области, свидетельство серия 47
№ 001885833 от 29.12.2005г., расположенная _____ по адресу:
_____, действующая от
имени Муниципального образования «Усть-Лужское сельское поселение» Кингисеппского
муниципального района Ленинградской области, в лице главы Администрации
_____, действующего на основании Устава,
зарегистрированного Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по
Ленинградской области _____ года, государственный регистрационный номер
_____, именуемое в дальнейшем «Наймодатель», с одной
стороны и

гражданин РФ _____

(фамилия, имя, отчество)

(наименование документа, удостоверяющего личность; серия, номер, кем и когда выдан)
именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, а при совместном упоминании
именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставил в пользование Нанимателя _____ квартиру,
находящуюся в собственности Наймодателя, расположенную по адресу:

(далее - «Объект»), состоящую из _____ комнат, общей площадью
_____ кв.м., расположенную на _____ этаже многоквартирного
жилого дома, а Наниматель принял Объект и обязан уплачивать за пользование им определенную
Договором денежную сумму на условиях Договора.

1.2. Объект принадлежит Наймодателю на праве собственности на основании

что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество
и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав

кадастровый (или условный) номер Объекта _____.

1.3. Объект предоставляется Нанимателю для проживания на условиях коммерческого найма.

1.4. Срок найма Объекта устанавливается с _____ включительно.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наймодатель имеет право:

- 2.1.1. Требовать от Нанимателя выполнения обязанностей, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.1.2. Досрочно расторгнуть Договор в случаях нарушения Нанимателем обязательств, предусмотренных Договором в порядке, установленном законодательством РФ и Договором.
- 2.1.3. Контролировать порядок использования Объекта и соблюдения условий Договора путем беспрепятственного посещения Объекта в согласованное с Нанимателем время для осмотра технического и санитарного состояния Объекта, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося на нем, снятия показаний приборов учета, получения платы по Договору, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения Договора и в других необходимых случаях.
- 2.1.4. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы, предусмотренной Договором.
- 2.1.5. По истечении срока действия Договора либо при расторжении Договора требовать от Нанимателя и (или) граждан, проживающих с ним, освобождения Объекта.
- 2.1.6. На возмещение в судебном порядке убытков (реальный ущерб и упущенная выгода), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Нанимателем обязательств по Договору.
- 2.1.7. Не давать согласия на совершение Нанимателем действий в случаях, когда в соответствии с законом или Договором для совершения Нанимателем определенных действий требуется устное или письменное согласие Наймодателя, без объяснения причин.
- 2.1.8. Требовать расторжения Договора или в одностороннем уведомительном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.
- 2.1.9. Запретить вселение и (или) проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.
- 2.1.10. Ограничить доступ на Объект и удерживать имущество Нанимателя и (или) совместно проживающих с ним лиц в случае образования задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплате взносов за капитальный ремонт, за коммерческий наём, причинения ущерба Объекту, общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, в котором находится Объект, либо несвоевременного освобождения Объекта до погашения задолженности в полном объеме.

2.2. Наймодатель обязан:

- 2.2.1. Принять по Акту приема-передачи передаваемый Нанимателем Объект при прекращении Договора.
- 2.2.2. Письменно сообщить Нанимателю не позднее, чем за 30 (тридцать) дней, о предстоящем освобождении Объекта как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

2.3. Наниматель имеет право:

- 2.3.1. С согласия граждан, постоянно проживающих с ним, и с предварительным согласованием с Наймодателем разрешить совместное с Нанимателем безвозмездное проживание в Объекте временным жильцам на срок, согласованный Сторонами.
- 2.3.2. Отказаться от исполнения Договора с уведомлением за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения Договора.
- 2.3.3. Временно зарегистрировать себя и членов своей семьи, проживающих совместно с Нанимателем, по адресу Объекта.

2.4. Наниматель обязан:

- 2.4.1. При истечении срока действия Договора, досрочного прекращения (расторжения) Договора в течение срока, предусмотренного п.1.4. Договора:
 - освободить Объект в сроки, установленные настоящим Договором;
 - сдать Объект Наймодателю по Акту приема-передачи в надлежащем/исправном состоянии, а также все имеющиеся комплекты ключей от входных дверей и домофона;
 - оплатить за свой счет стоимость не произведенного своевременно текущего ремонта Объекта, санитарно-технического и иного оборудования, или произвести его за свой счет в сроки, согласованные с Наймодателем. При этом текущий ремонт, не произведенный Нанимателем, оплачивается по смете, составленной юридическим или физическим лицом, уполномоченным Наймодателем на выполнение соответствующих ремонтных работ;
 - полностью погасить задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплате взносов за капитальный ремонт, за коммерческий наём Объекта, за пользование телефоном, телевидением, интернетом на дату передачи Объекта Наймодателю по Акту приема-передачи.

- 2.4.2. Использовать Объект только для проживания.
- 2.4.3. Содержать Объект в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать сохранность Объекта, своевременно производить текущий ремонт Объекта.
- 2.4.4. Своевременно вносить все платежи, предусмотренные условиями Договора.
- 2.4.5. Представлять по требованию Наймодателя, а также по истечении срока действия или расторжения Договора документы, подтверждающие оплату жилищно-коммунальных услуг, капитального ремонта, коммерческий наём Объекта.
- 2.4.6. Своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт, коммерческий наём Объекта. Плата вносится Нанимателем самостоятельно на основании квитанций (счетов) организаций, которые производят обслуживание Объекта и многоквартирного жилого дома.
- 2.4.7. Производить за свой счет текущий ремонт Объекта.
- 2.4.8. Не производить переустройство и реконструкцию Объекта без письменного разрешения Наймодателя.
- 2.4.9. В случае аварий или иного события, нанесшего (или грозящего нанести) Объекту ущерб, незамедлительно (не позднее 24 часов с момента аварии или соответствующего события) уведомить Наймодателя и принимать необходимые меры по устранению их последствий, по предотвращению разрушения или повреждения Объекта.
- 2.4.10. Незамедлительно уведомлять Наймодателя о внештатных ситуациях и иных существенных фактах, связанных с Объектом.
- 2.4.11. Обеспечивать представителям Наймодателя беспрепятственный доступ в Объект с предварительным уведомлением Нанимателя не менее чем за один день, а в случае аварий - в любое время, для ремонта и осмотра технического состояния Объекта.
- 2.4.12. Нести материальную ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, в случае нарушения условий Договора.
- 2.4.13. За 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия Договора в письменной форме сообщить Наймодателю о своих намерениях на пролонгацию Договора на новый срок.
- 2.4.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями Договора.
- 2.4.15. Не передавать Объект в поднаём.
- 2.4.16. Освободить Объект от принадлежащего ему (Нанимателю) и (или) проживающим совместно с Нанимателем лиц имущества в день истечения срока действия, прекращения или расторжения Договора.
- 2.4.17. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении (расторжении) Наниматель, члены его семьи и (или) проживающие с ним лица должны сняться с временной регистрации по месту размещения Объекта не позднее даты истечения срока Договора, его прекращения или расторжения.
- 2.4.18. Ежеквартально, а также по окончании срока действия Договора подписывать и направлять акт сверки взаимных расчетов в адрес Наймодателя.
- 2.4.19. Производить за свой счет ремонт движимого имущества.
- 2.4.20. Производить за свой счет ремонт или замену радиаторов водяного отопления.

3. Платежи по договору

3.1 Плата за коммерческий наём Объекта в месяц составляет: _____, из расчета _____ кв. м. общей площади Объекта. Средства за коммерческий наём перечисляются Нанимателем по реквизитам Наймодателя, указанным в Договоре не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.2. Размер платы за коммерческий наём Объекта может быть изменен Наймодателем в одностороннем уведомительном порядке в соответствии с законодательством РФ и (или) локальными нормативными актами Наймодателя не чаще одного раза за календарный год.

3.3. Оплата жилищно-коммунальных услуг, оплата взносов за капитальный ремонт производится Нанимателем самостоятельно на основании квитанций (счетов) соответствующих организаций в размере и сроки, указанных в таких квитанциях (счетах).

4. Ответственность сторон

4.1. В случае причинения ущерба Объекту, имуществу в нем находящемуся, общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, в котором находится Объект, Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются в суде по месту нахождения Наймодателя.

4.3. В случае если Наниматель возвратил Объект несвоевременно, он обязан внести плату за коммерческий наём и жилищно-коммунальные услуги за все время фактического пользования Объектом.

4.4. В случае образования за Нанимателем задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплате взносов за капитальный ремонт, за коммерческий наём, причинения ущерба Объекту, общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, в котором находится Объект, либо несвоевременного освобождения Объекта, Наймодатель вправе удерживать имущество Нанимателя и (или) совместно проживающих с ним лиц, находящееся на территории Объекта до полного погашения указанной задолженности и (или) ущерба.

5. Расторжение, прекращение договора

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут по инициативе любой из сторон по соглашению сторон, при этом заинтересованная в расторжении либо изменении Договора сторона, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения или расторжения Договора должна представить другой стороне соответствующее письменное уведомление об изменении или расторжении договора.

Соответствующее соглашение об изменении или расторжении Договора вступает в силу с даты, указанной в соглашении.

5.2. Наймодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в любое время, уведомив об этом Нанимателя не менее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения в случае уклонения Нанимателя от заключения дополнительного соглашения об изменении условий Договора в соответствии с п. 3.2. Договора.

В случае одностороннего отказа Наймодателя от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым с даты указанной в Уведомлении о расторжении Договора направленном Нанимателю.

5.3. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по требованию Наймодателя, без соблюдения срока, предусмотренного п.5.2, в следующих случаях:

- а) невнесения Нанимателем платы за коммерческий наём Объекта, жилищно-коммунальные услуги и капитальный ремонт за три месяца;
- б) разрушения или порчи Объекта Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- в) недопущения представителей Наймодателя в Объект для проверки его состояния в соответствии с условиями договора.

5.4. При расторжении Договора по любым основаниям, Стороны обязуются подписать в течение 10 (десяти) рабочих дней акт сверки взаимных расчетов, предусматривающий порядок урегулирования возможных финансовых претензий.

5.5. В остальных случаях, не предусмотренных Договором, стороны вправе расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.6. При прекращении Договора в связи с истечением срока его действия, а также в случае расторжения Договора, Наниматель и (или) члены его семьи, а также другие граждане, проживающие в Объекте к моменту прекращения или расторжения Договора, обязаны освободить Объект не позднее трех календарных дней с момента наступления соответствующей даты истечения срока действия Договора, прекращения или расторжения Договора.

5.7. По истечении срока, указанного в п.5.6. Договора, Наймодатель имеет право ограничить доступ Нанимателя и совместно проживающих с ним лиц на Объект, при этом Наймодатель ответственности за сохранность имущества Нанимателя не несет.

6. Заключительные положения

6.1. Подписывая Договор, Наниматель подтверждает, что он и члены его семьи, совместно проживающие с ним лица ознакомлены со всеми условиями Договора, согласны с ними, и обязуются неукоснительно их исполнять.

6.2. Подписывая Договор Стороны подтверждают, что Объект передан Нанимателю. Наниматель удовлетворен состоянием Объекта, каких-либо претензий у Нанимателя к Наймодателю по состоянию Объекта не имеется, соответственно Договор удостоверяет надлежащее исполнение Сторонами обязанностей по передаче и приему Объекта, подписания акта приема-передачи Объекта не требуется.

6.3. Все изменения, дополнения к Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.4. Договор заключен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Положение
о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного
фонда коммерческого использования муниципального образования «Усть-Лужское
сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области
по договорам коммерческого найма

1. Общие положения

1.1. К служебным жилым помещениям могут быть отнесены отдельные квартиры и жилые дома.

1.2. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам, не обеспеченным жилыми помещениями в муниципальном образовании Усть-Лужское сельское поселение, где находится их место работы.

1.3. Служебные жилые помещения специализированного жилищного фонда муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение предоставляются следующим категориям граждан:

- 1) лицам, замещающим муниципальные должности и должности муниципальной службы в органах местного самоуправления, а также избранным на выборные должности в органы местного самоуправления муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение;
- 2) работникам муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение;
- 3) педагогическим, медицинским и фармацевтическим работникам;
- 4) иным категориям граждан, установленным действующим законодательством МО Усть-Лужское сельское поселение.

1.3.1. При рассмотрении вопроса о предоставлении служебных жилых помещений по заявлениям граждан, определенных в п. 2.3. настоящего Положения, в случае если удовлетворить заявления всех граждан не представляется возможным по причине ограниченного количества служебных жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение, в первую очередь предоставляются служебные жилые помещения лицам, указанным в пп. 1) и 2) п. 2.3. Положения, а при одновременном рассмотрении нескольких заявлений граждан, указанных в пп. 1) и 2) п. 2.3. Положения - заявления удовлетворяются в порядке очередности их подачи.

1.4. Глава местной администрации принимает решение в виде постановления местной администрации о предоставлении заявителю служебного жилого помещения по договору найма служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение или об отказе в предоставлении служебного жилого помещения по договору найма.

1.5. Постановление местной администрации о предоставлении гражданину служебного жилого помещения является основанием для заключения местной администрацией договора найма служебного жилого помещения специализированного жилищного фонда муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение.

1.6. Срок договора найма служебного жилого помещения определяется продолжительностью трудовых отношений (службы) либо сроком нахождения на выборной должности.

Договор заключается по типовой форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».

1.7. Действие договора найма служебного жилого помещения прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;
- со смертью гражданина (нанимателя);
- с истечением срока действия трудового договора;
- с окончанием срока службы;
- с истечением срока пребывания на муниципальной или на иной выборной должности.

1.8. Расторжение договора служебного жилого помещения по требованию местной администрации (наймодателя) осуществляется в следующих случаях:

- невнесения гражданином (нанимателем) платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение шести месяцев подряд;
- разрушения или повреждения жилого помещения гражданином (нанимателем) или членами его семьи;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;
- использования жилого помещения не по назначению;
- иных случаях, предусмотренных законодательством.

1.8.1. Выселение граждан из служебного жилого помещения осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

1.9. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления других жилых помещений граждане, указанные в п.2 ст. 103 Жилищного кодекса РФ.

1.10. Учет договоров найма служебных жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Усть-Лужское сельское поселение в порядке, установленном местной администрацией.