



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 25.10.2017г. № 9/11

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ И ПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫМ
ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ
ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации",

Совет депутатов городского округа Истра Московской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о предоставлении и пользовании жилым помещением по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в городском округе Истра Московской области (приложение).

2. Признать утратившими силу:

- решение Совета депутатов городского поселения Истра Истринского муниципального района Московской области от 26.10.2016 № 8/13 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Истра Истринского муниципального района по договорам коммерческого найма»;

- решение Совета депутатов городского поселения Истра Истринского муниципального района Московской области от 13.02.2014 № 1/2 «Об утверждении годовой ставки платы за коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Истра Истринского муниципального района»;

- решение Совета депутатов городского поселения Дедовск Истринского муниципального района от 10.12.2010 N 64 "Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда городского поселения Дедовск Истринского муниципального района по договорам коммерческого найма";

- решение Совета депутатов городского поселения Дедовск Истринского муниципального района от 08.12.2015 N 65 «Об утверждении Методики расчета платы за наем жилого помещения по договорам коммерческого найма, находящихся в собственности муниципального образования "Городское поселение Дедовск Истринского муниципального района Московской области»;

- решение Совета депутатов сельского поселения Павло-Слободское Истринского муниципального района от 24.09.2010 N 54 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда сельского поселения Павло-Слободское Истринского муниципального района по договорам коммерческого найма»;

- решение Совета депутатов сельского поселения Букаревское Истринского муниципального района от 17.08.2016 N 27/8 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилого фонда сельского поселения Букаревское Истринского муниципального района по договорам коммерческого найма».

3. Опубликовать настоящее решение в печатном средстве массовой информации городского округа Истра Московской области газете «Истринские вести», а также на сайте городского округа Истра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.istra-adm.ru.

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

**Глава городского округа Истра
Московской области**

А.Г. Скворцов

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ И ПОЛЬЗОВАНИИ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ ПО ДОГОВОРУ
НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ИСТРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения о коммерческом найме

1.1. Положение о предоставлении и пользовании жилым помещением по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в городском округе Истра Московской области (далее - Положение) определяет порядок и условия использования жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании "Городской округ Истра Московской области".

1.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящим Положением.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в городском округе Истра Московской области (далее - городской округ Истра, городской округ), заключаемый в письменной форме.

Договор найма жилого помещения (далее - Договор) (приложение N 1) - соглашение, по которому собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского округа (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 считается заключенным с момента его подписания наймодателем и нанимателем.

В Договоре должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями Договора.

1.4. Предоставление жилого помещения по Договору допускается только после отнесения такового в установленном порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования городского округа Истра.

1.5. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется на основании распоряжения администрации городского округа с учетом решения общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации городского округа Истра, проект которого подготавливается уполномоченным органом администрации городского округа.

1.6. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения является изолированное жилое помещение без ограничения его размеров (квартира или комната с долей в праве на места общего пользования), пригодное для проживания, отвечающее предъявляемым к жилым помещениям требованиям и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения (Приложение N 2).

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

В соответствии со статьей 675 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

1.8. Договоры коммерческого найма, заключенные до вступления настоящего Положения в законную силу, подлежат расторжению, если их условия и порядок предоставления не соответствуют настоящему Положению.

1.9. Гражданин Российской Федерации вправе зарегистрироваться по месту пребывания в жилом помещении на срок действия Договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по Договору от имени муниципального образования "Городской округ Истра Московской области" выступает исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления - администрация городского округа Истра Московской области (далее - Администрация) в лице Руководителем Администрации или уполномоченного им должностного лица – начальника управления социальной жилищной политики администрации городского округа Истра Московской области.

2.2. Нанимателем жилого помещения по Договору может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке и отвечающий требованиям пунктов 2.2.1, 2.2.2 настоящего Положения.

Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

2.2.1. сотрудники расположенных на территории городского округа Истра предприятий, учреждений, организаций социальной и производственной сферы, сферы ЖКХ, государственные служащие, сотрудники органов местного самоуправления, не имеющие на территории городского округа Истра жилых помещений для постоянного проживания или которые могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2.2.2. граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или которые могут состоять на данном учете в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации, имеющие заключение общественной комиссии по жилищным вопросам администрации городского округа, подтверждающее нахождение граждан в трудной жизненной ситуации.

2.3. Договор заключается на срок, определенный Договором, но не более чем на 5 лет. Если срок найма жилого помещения коммерческого использования в Договоре не определен, Договор считается заключенным на 5 лет.

2.4. К Договору, заключенному на срок до одного года, не применяются правила, предусмотренные пунктами 2.5, 2.6, 2.15.

2.5. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет преимущественное право на заключение Договора на новый срок.

2.6. В случае смерти нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения Договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем и указанных в Договоре, по общему согласию между ними, наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в Договор на оставшийся срок его действия.

2.7. Договор сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, 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, которые нарушают условия Договора.

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. В случае освобождения нанимателем жилого помещения по окончании срока Договора или при расторжении Договора 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 плате за жилое помещение и иным обязательствам, возникшим в связи с использованием жилым помещением.

2.11. Наниматель обязан в установленные Договором сроки вносить плату за наем жилого помещения, своевременно вносить плату за коммунальные услуги, а также плату за содержание и ремонт жилого помещения.

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

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

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

2.14. Иные права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения по Договору, а также порядок и условия изменения и расторжения Договора определяются Договором.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма жилого помещения

3.1. Предоставление гражданам жилых помещений по Договору осуществляется на основании постановления Администрации с учетом решения общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации городского округа Истра Московской области (далее - Общественная комиссия).

Уполномоченным органом Администрации на выполнение административных процедур по предоставлению жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования и заключению договоров коммерческого найма жилых помещений является управление социальной жилищной политики администрации городского округа Истра Московской области (далее – Уполномоченный орган).

3.2. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - заявитель) представляет следующие документы:

- личное заявление;
- справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом (для граждан, указанных в пункте 2.2.1 настоящего Положения);
- ходатайство работодателя о предоставлении жилой площади (для граждан, указанных в пункте 2.2.1 настоящего Положения);
- паспорт или документ, удостоверяющий личность заявителя;
- паспорта или документы, удостоверяющие личности граждан, которые будут проживать вместе с заявителем;
- выписку из домовой книги;
- копию финансового лицевого счета;
- согласие на обработку персональных данных.

3.3. Гражданин вправе самостоятельно предоставить иные документы для рассмотрения вопроса предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма.

Уполномоченный орган Администрации запрашивает выписки из ЕГРН на гражданина и членов его семьи, решение органа местного самоуправления о признании гражданина нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (для граждан, указанных в пункте 2.2.2 настоящего Положения), в порядке межведомственного информационного взаимодействия, предусмотренного административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

3.4. Заявление гражданина регистрируется сотрудником Уполномоченного органа Администрации в книге регистрации заявлений граждан о предоставлении жилого помещения в коммерческий наем в день представления в Администрацию заявления с документами в соответствии с частью 3.2 статьи 3 настоящего Положения. При рассмотрении заявлений, поданных несколькими гражданами одновременно (в один день), их очередность определяется по времени подачи заявления с полным комплектом необходимых документов.

3.5. Уполномоченный орган Администрации при наличии всех необходимых документов передает заявление для рассмотрения Общественной комиссии. Заявление о предоставлении жилого помещения заявителю по Договору рассматривается Общественной комиссией в тридцатидневный срок с даты регистрации.

3.6. Решение Общественной комиссии служит основанием для подготовки проекта постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.7. После принятия постановления Администрации городского округа Истра Уполномоченный орган Администрации оформляет Договор.

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

3.9. В случае пропуска заявителем 10-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин постановление Администрации о предоставлении заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть отменено.

3.10. Основанием для отказа в предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования является непредставление полного перечня документов, указанных в 3.2 настоящего Положения, а также отсутствие свободных жилых помещений, отнесенных в разряд коммерческого использования.

4. Порядок расчета платы за наем жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования

4.1. Расчет платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - плата за наем) производится на основании платы за пользование жилыми помещениями:

$P_{кн} = P_n \times S \times K$, где:

$P_{кн}$ - плата за коммерческий наем;

P_n - плата за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

S – общая площадь жилого помещения;

K – поправочный коэффициент соответствия платы, равный 25, за исключением работников бюджетной сферы и лиц, находящихся в трудной жизненной ситуации, для которых применяется коэффициент $K = 20$.

4.2. Изменение платы за наем жилого помещения возможно в одностороннем порядке наймодателем в случае изменений порядка расчета платы за наем жилых помещений, но не чаще одного раза в календарный год.

Сроки внесения платы за наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления нанимателя об изменении наймодателем платы за наем определяются Договором.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и равняется плате за содержание и ремонт, установленной для собственников жилых помещений в доме наймодателя.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по Договору вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные Договором.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению сторон.

5.2. Договор расторгается:

5.2.1. По требованию нанимателя.

5.2.2. По соглашению сторон.

5.2.3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства.

5.2.4. По требованию наймодателя в судебном порядке по причинам:

- невнесения нанимателем в течение более шести месяцев платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

- использования помещения не по назначению;

- при неисполнении нанимателем и проживающими вместе с ним членами его семьи обязательств по настоящему Договору;

- в связи с разрушением или повреждением жилого помещения нанимателем или другими членами его семьи с дальнейшей ответственностью за указанные действия.

5.2.5. Прекращение трудовых отношений.

5.3. Договор прекращает свое действие по истечении срока предоставления жилого помещения.

5.4. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются наймодателем и нанимателем в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

N _____ от "_____" _____ 20____ г.

Администрация городского округа Истра Московской области в лице _____,
действующего от имени муниципального образования «Городской округ Истра Московской области»
на основании _____, именуемая в дальнейшем "Наймодатель",
с одной стороны,
и гражданин(ка) _____,
именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны,
на основании постановления администрации городского округа Истра Московской области от
_____ N _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное владение и пользование
жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, находящееся в муниципальной
собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от _____,
запись регистрации N _____,
состоящее из _____ комнат квартиры, общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой площадью
_____ кв. м, расположенное по адресу: _____,
_____ для
временного проживания в нем.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на _____ (_____) года с "_____" _____
20____ г. по "_____" _____ 20____ г.

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 граждане:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Родственные отношения

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для временного проживания, в том числе с членами
семьи, указанными в [пункте 1.4.](#)

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На преимущественное право на заключение Договора на новый срок по истечении срока
Договора коммерческого найма (за исключением Договора, заключенного на срок менее 1 года).

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора, предупредив Наймодателя за три
месяца.

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](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.7. 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 и настоящим Положением.

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.

Обязанность вносить плату за жилое помещение возникает с момента подписания акта приема-передачи. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

2.2.7. Предоставлять жилое помещение для осмотра представителям Наймодателя в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также для осмотра его технического состояния.

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 в соответствующую 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 5 дней Наймодателю в надлежащем состоянии по акту приема-передачи, погасить задолженность по оплате жилого помещения.

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. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передачу жилого помещения в поднаем.

2.2.14. Наниматель обязан в 2-недельный срок после заключения Договора заключить с организациями, осуществляющими управление и эксплуатацию жилищного фонда, договоры на оплату коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание. Платежи за коммунальные и прочие услуги перечисляются на расчетный счет организаций, осуществляющих управление и эксплуатацию жилищного фонда.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения.

3.1.2. Вносить изменения в плату за коммерческий наем жилого помещения в случае изменения базовой ставки и коэффициентов, применяемых при расчете платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Осуществлять осмотр жилого помещения в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также осмотра технического состояния жилого помещения.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

3.1.5. Досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае принятия решения о необходимости использования жилого помещения для муниципальных нужд (включение жилого помещения в фонд социального использования или специализированный жилищный фонд), для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан, утратой Нанимателем оснований, являвшихся условием предоставления жилого помещения (утрата трудовых отношений с органом местного самоуправления, выход из трудной жизненной ситуации, утрата гражданства РФ).

3.1.6. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

3.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 2.2.10](#) настоящего Договора.

3.2.3. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Изменение, расторжение и прекращение Договора

4.1. Изменения и дополнения вносятся в настоящий договор по соглашению сторон.

4.2. Договор расторгается:

4.2.1. По требованию нанимателя.

4.2.2. По соглашению сторон.

4.2.3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства.

4.2.4. По требованию наймодателя в судебном порядке по причинам:

1) невнесения нанимателем в течение более шести месяцев платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

3) использования помещения не по назначению;

4) при неисполнении нанимателем и проживающими вместе с ним членами его семьи обязательств по настоящему договору;

5) в связи с разрушением или повреждением жилого помещения нанимателем или другими членами его семьи с дальнейшей ответственностью за указанные действия.

4.3. Договор прекращает свое действие по истечении срока предоставления жилого помещения.

4.4. Все изменения договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются наймодателем и нанимателем в соответствии с условиями настоящего договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5. Плата по Договору

5.1. Размер платы за пользование жилым помещением, платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в порядке, установленном действующим законодательством и нормативными актами городского округа Истра.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

плату за пользование жилым помещением;

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.

5.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

5.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.7. Подлежащая оплате сумма и установленные в соответствии с настоящим договором пени вносятся нанимателем единовременно.

5.8. Размер платы за пользование жилым помещением определяется нормативными актами органов местного самоуправления, принятыми в соответствии с их компетенцией.

6. Иные условия

6.1. Стороны прилагают усилия для разрешения возникших по настоящему Договору споров путем переговоров.

6.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке.

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

Наймодатель:
_____ (подпись) М.П.

Наниматель:
_____ (подпись)

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г.о. Истра

"___" _____ 20__ г.

Администрация городского округа Истра от имени собственника жилого помещения муниципального образования «Городской округ Истра Московской области» на основании решения Совета депутатов городского округа Истра Московской области от 12.04.2017 № 26/3 «О наймодателе жилых помещений муниципального жилищного фонда», именуемая в дальнейшем "Наймодатель", в лице начальника управления социальной жилищной политики администрации городского округа Истра Московской области, действующего на основании распоряжения администрации городского округа Истра от 12.04.2017 № 214-р «О наделении полномочиями по заключению договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда», с одной стороны, и гражданин(ка) _____, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Наймодатель в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения N ___ от "___" _____ 20__ г. передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, состоящее из _____.

Помещение оборудовано водопроводом, канализацией, отоплением (центральным), электроосвещением, газом, радиотрансляционной сетью, телевизионной сетью.

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

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

Наймодатель :

Наниматель :
