#

**СОВЕТ СОРОЧИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**КАЛАЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

17.11.2023 № 28

Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», пунктом 5 статьи 3 Закона Омской области от 28 декабря 2005 года № 722-ОЗ «О государственной политике Омской области в жилищной сфере», Совет Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области **РЕШИЛ**:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, согласно приложению.

 2. Решение Совета Сорочинского сельского поселения от 19.09.2023 № 25 «Об утверждении порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского района Омской области» отменить.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Сорочинский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте Администрации Сорочинского сельского поселения **https://sorochinskogo-r52.gosweb.gosuslugi.ru.**

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

Председатель Совета Н.Г.Крысов

Глава сельского поселения А.П.Комиссаров

|  |
| --- |
| Приложение к решению Совета Сорочинского сельскогопоселения Калачинского муниципального районаот 17.11.2023 № 28 |

**Положение**

**о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области (далее - Положение) принято в соответствии с Конституцией Российской Федерации, главами 34, 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», пунктом 5 статьи 3 Закона Омской области от 28 декабря 2005 года № 722-ОЗ «О государственной политике Омской области в жилищной сфере», Уставом Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области.

1.2. Целью настоящего Положения является реализация конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, обеспечения граждан доступным жильем и рациональное использование жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области (далее - жилищный фонд коммерческого использования).

1.3. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Сорочинскому сельскому поселению Калачинского муниципального района Омской области, которые используются для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений жилищного фонда социального использования и жилых помещений специализированного жилищного фонда.

1.4. Настоящее Положение распространяется на правоотношения, по поводу найма (аренды) жилищного фонд коммерческого использования.

1.5. Наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре возмездное владение и пользование жилыми помещениями и не влечет возможности перехода права собственности к нанимателю.

1.6. Нанимателем жилого помещения по договору найма жилого помещения могут быть физические лица.

1.7. Жилые помещения могут быть предоставлены во владение и пользование юридическим лицам на основе договоров аренды жилых помещений.

2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования осуществляется на основании распоряжения Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области (далее – постановления Главы).

2.2. При отнесении жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования жилые помещения должны быть свободны от прав третьих лиц.

2.3. Жилищный фонд коммерческого использования формируется из числа жилых помещений муниципального жилищного фонда, освобождающихся в процессе эксплуатации от прав третьих лиц, а также право собственности на которые возникло в результате:

1. приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;
2. принятия в муниципальную собственность Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области жилых помещений на основании судебных решений, в том числе жилых помещений, признанных бесхозяйными;
3. перевода нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, в жилые помещения муниципального жилищного фонда;
4. использования иных способов приобретения жилых помещений в муниципальную собственность Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, установленных действующим законодательством.

2.4. Объектом договора найма (аренды) могут быть следующие жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования:

- жилой дом;

- часть жилого дома;

 - квартира;

- часть квартиры;

- комната.

3. Порядок предоставления жилых помещений

жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Жилые помещения предоставляются физическим лицам на основании распоряжения Главы.

3.2. Граждане, проживающие по договорам коммерческого найма в жилых помещениях, которые были переданы в собственность Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, продолжают проживать в данных жилых помещениях на основании ранее заключенного договора коммерческого найма без перезаключения договора найма. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

3.3. Договоры найма заключаются на срок, не превышающий 5 лет. Если срок найма в договоре не указан, то договор найма считается заключенным на 5 лет, при этом датой начала исчисления срока действия договора найма считается дата его заключения.

Положения данного пункта распространяются на ранее заключенные договоры коммерческого найма, в которых срок действия договора найма не указан.

3.4. Договора аренды, заключенные на срок более года, подлежат государственной регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация договора аренды осуществляется арендатором в течение одного месяца с момента заключения договора. Оплата государственной пошлины за проведение государственной регистрации договора аренды производится арендатором.

3.5. Переданное в аренду жилое помещение должно использоваться арендатором для проживания граждан по договору коммерческого найма, договору безвозмездного пользования или на ином законном основании на срок, определенный договором аренды. Передача жилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него. Выкуп арендованного жилого помещения не допускается.

3.6. На основании распоряжения Главы оформление с гражданами договора найма жилого помещения коммерческого использования (Приложение № 1) и на основании проведенных торгов заключение и оформление с юридическими лицами договора аренды жилых помещений коммерческого использования (Приложение № 2), составляющих казну Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области, осуществляет Администрация Сорочинского сельского поселения ( далее -Администрация).

3.7. Органом, уполномоченным организовывать проведение торгов выступает Администрация.

3.8. Организация и проведение торгов осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.9. Средства, получаемые по договорам найма (аренды) жилых помещений фонда коммерческого использования поступают в бюджет Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области.

3.10. Предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования в наем (аренду) осуществляется следующими способами:

- гражданам, при наличии свободного (освободившегося) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

- добросовестным нанимателям по истечении срока действия договора найма жилых помещений фонда коммерческого использования путем заключения договора на новый срок;

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям по результатам торгов, проводимых в форме аукциона.

4. Плата за жилое помещение жилищного фонда

коммерческого использования

4.1. Размер платы за наем жилых помещений фонда коммерческого использования по договорам найма устанавливается в соответствии с муниципальными правовыми актами Администрации Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области.

4.2. Размер арендной платы за жилые помещения фонда коммерческого использования, предоставляемые юридическим лицам по договорам аренды, устанавливается по результатам проведенных торгов.

5. Реализация права на получение жилых помещений жилищного фонда

коммерческого использования

5.1. Гражданин, изъявивший желание проживать в жилом помещении фонда коммерческого использования, подает письменное заявление о предоставлении жилого помещения по договору найма на имя Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области с приложением следующих документов:

- документы (подлинники для обозрения и копии), удостоверяющие личность заявителя и граждан, которые будут постоянно проживать вместе с заявителем (паспорта или документы, заменяющие паспорт);

-копия свидетельства о браке, рождении детей (при наличии);

- заявление;

- справка о составе семьи;

- копию документа, подтверждающего право гражданина на установление льготных условий исчисления платы за наем;

- справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг (для лиц, заключающих договор найма жилого помещения на новый срок).

Граждане, имеющие право на предоставление жилых помещений фонда коммерческого использования по договорам найма, в случае изменения сведений, предоставленных при подаче заявления, в течение 30 дней со дня возникновения указанных изменений представляют в Комитет документы, подтверждающие указанные изменения.

5.2. Для заключения договора аренды необходимы следующие документы:

- учредительные документы юридического лица или индивидуального предпринимателя (подлинники для обозрения и копии);

- документы (подлинники для обозрения и копии), удостоверяющие личность индивидуального предпринимателя (паспорт или документ, его заменяющий), личность представителя индивидуального предпринимателя полномочия;

- банковские реквизитами юридических лиц или индивидуальных предпринимателей;

- документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя.

5.3. Срок рассмотрения заявления с приложенными документами не должен превышать 30 дней со дня их поступления.

5.4. По результатам рассмотрения представленных документов Комитет:

1) принимает решение о предоставлении жилого помещения фонда коммерческого использования в форме распоряжения Главы;

2) направляет уведомление об устранении выявленных в ходе рассмотрения заявки нарушений и возвращает документы, предусмотренные подпунктом 5.1. пункта 5. настоящего Порядка;

3) направляет мотивированный ответ об отказе в предоставлении жилого помещения фонда коммерческого использования.

5.5 На основании распоряжения Главы о предоставлении жилого помещения с гражданином заключается договор найма в соответствии с нормами Гражданского законодательства.

5.6. В случае возврата претенденту документов для устранения выявленных нарушений исчисление срока, указанного в подпункте 5.2. пункта 5. настоящего Положения, начинается заново с момента повторного представления документов.

5.7. В случае отказа в предоставлении жилого помещения фонда коммерческого использования в виду отсутствия свободных жилых помещений, гражданин имеет право обратиться повторно с предоставлением документов.

6. Основания для отказа в предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

6.1. Основаниями для отказа в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений являются:

- непредставление, предоставление не полного пакета документов в соответствии с требованиями настоящего Положения;

- предоставление подложных документов или заведомо ложных сведений, которые повлияли или могли повлиять на предоставление жилых помещений по договорам найма жилого помещения коммерческого использования;

- наличие документально подтвержденных данных о ненадлежащем исполнении условий ранее заключенных договоров жилых помещений фонда коммерческого использования (применяется при рассмотрении заявления о предоставлении физическому лицу жилых помещений по договору найма на новый срок).

- отсутствие свободных жилых помещений, предоставляемых по договорам найма (аренды).

7. Заключительные положения

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, разрешаются в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

|  |
| --- |
| Приложение № 1к Положению о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области |

Договор найма

жилого помещения коммерческого использования

с. Сорочино "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Сорочинское сельского поселение Калачинского муниципального района Омской области, в лице Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области действующего на основании УСТАВА,

именуемое в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и

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

 (фамилия, имя, отчество (при наличии))

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

дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_

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

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

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

 1.1. На основании распоряжения Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование (наем) жилое помещение коммерческого использования (далее - жилое помещение), находящееся в собственности Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости номер и дата государственной регистрации права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, для проживания в нем: Нанимателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (фамилия, имя, отчество)

а также совместно проживающие члены семьи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (фамилия, имя, отчество, степень родства)

1.2. Наниматель уплачивает плату за пользование жилым помещением в порядке и на условиях, предусмотренных [разделом 3](#Par78) настоящего договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается: на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет, с "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1.4. Настоящий договор считается заключенным:

1.4.1. С момента фактической передачи жилого помещения, оформленной путем подписания сторонами акта приема-передачи.

1.5. Стоимость неотделимых улучшений жилого помещения, произведенных Нанимателем без согласия Наймодателя, возмещению не подлежит.

1.6. Если Наниматель пользуется жилым помещением не в соответствии с условиями настоящего договора, в результате чего его эксплуатация становится невозможной ранее истечения полного амортизационного срока службы и до окончания срока действия настоящего договора, то Наниматель возмещает в бюджет Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области недовнесенную им плату за пользование жилым помещением, которую он должен был внести в соответствии с настоящим договором за весь срок найма жилого помещения, а также иные убытки в соответствии с федеральным законодательством.

2. Обязательства сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Передать Нанимателю жилое помещение в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению, установленному в пункте 1.1. настоящего договора.

2.1.2. Предупредить Нанимателя обо всех известных ему правах третьих лиц на сдаваемое в наем жилое помещение.

2.1.3. Передать Нанимателю и принять при возврате жилое помещение по акту приема-передачи.

2.1.4. Обеспечить в пятидневный срок передачу путем фактического предоставления Нанимателю жилого помещения по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.5. Предоставить Нанимателю информацию о возможных (запланированных) работах по капитальному ремонту в период действия настоящего договора, препятствующих пользованию жилым помещением.

2.2. Наниматель обязуется:

2.2.1. Принять, а также возвратить жилое помещение по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать жилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и целевым назначением, указанным в пункте 1.1. настоящего договора.

2.2.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение в размере, установленном настоящим договором, и последующими изменениями и дополнениями к нему, плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение, плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договорам заключенным нанимателем с ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией, возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.4. Не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без письменного согласия Наймодателя.

2.2.5. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, а также контроль за состоянием и содержанием жилищного фонда, беспрепятственный доступ в помещение, переданное по настоящему договору, для осмотра его технического состояния.

2.2.6. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.7. Содержать жилое помещение за счет собственных средств в соответствии с эксплуатационными, санитарными, противопожарными, экологическими и иными нормами. Принимать участие в осуществлении благоустройства (инженерного обустройства), содержании в надлежащем санитарном состоянии и озеленении прилегающей территории.

2.2.8. В десятидневный срок с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения заключить договоры по его содержанию с соответствующими организациями. Копии данных договоров в обязательном порядке предоставляются Нанимателем Наймодателю в течение трех рабочих дней с момента их заключения.

2.2.9. Передать жилое помещение в момент освобождения по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном настоящим договором.

3. Размер платежей и расчеты по договору

3.1. За владение и пользование жилым помещением Наниматель ежемесячно вносит плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Плата за пользование жилым помещением вносится Нанимателем не позднее 1-го числа месяца, за который производится оплата, по реквизитам, указанным в [разделе 8](#Par123) настоящего договора.

3.3. Наниматель оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы организациям жилищно-коммунального хозяйства по отдельным договорам.

3.4. Плата за пользование жилым помещением, плата за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

3.5. При расторжении настоящего договора Наниматель обязан представить Наймодателю справку от обслуживающих организаций об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг.

3.6. В случае невнесения Нанимателем платы за пользование жилым помещением в срок, установленный настоящим договором, плата, поступившая с опозданием, учитывается Наймодателем в счет погашения задолженности за предшествующий месяц.

3.7. Изменение размера платы допускается не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Наймодатель письменно извещает Нанимателя об изменении размера платы за пользование жилым помещением, а Наниматель обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок.

4. Ответственность сторон

4.1. Наймодатель несет ответственность за не предоставление жилого помещения в пятидневный срок со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения по вине Наймодателя, Наниматель вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

4.2. Ответственность Нанимателя:

4.2.1. В случае невнесения Нанимателем платежей в сроки, установленные настоящим договором, им уплачивается пеня в размере 0,1 процента просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2.2. За нарушение условий настоящего договора, повлекшее убытки для Наймодателя (за исключением случая, указанного в [подпункте 4.2.1](#Par94) настоящего договора), Наниматель уплачивает неустойку в размере 10 процентов от суммы годовой платы за пользование жилым помещением.

4.2.3. Если состояние возвращаемого жилого помещения не соответствует условиям настоящего договора, Наниматель возмещает причиненные убытки в соответствии с федеральным законодательством.

4.3. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и (или) устранения нарушений.

5. Порядок расторжения договора

5.1. Настоящий договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по письменному соглашению сторон.

5.2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма, письменно уведомив Наймодателя за три месяца.

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

5.3.1. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушают права и интересы соседей.

5.3.2. Невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

5.3.3. Разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

5.4. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию любой из сторон в Договоре:

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

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6. Дополнительные условия

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются федеральным законодательством.

6.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Наймодателя.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, а в случае государственной регистрации настоящего договора в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

7. Приложения к договору

7.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

1) акт приема-передачи к договору найма жилого помещения коммерческого использования.

8. Реквизиты для перечисления средств

|  |
| --- |
|  |

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель |  | Наниматель |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Акт

приема-передачи к договору найма

жилого помещения коммерческого использования

Сорочинское сельское поселение Калачинского муниципального района Омской области, в лице Главы сельского поселения, действующего на основании Устава,

именуемое в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и

гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, во исполнение

распоряжения Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_ и договора найма жилого помещения коммерческого использования от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_ осуществили прием-передачу следующего жилого помещения, находящегося в собственности Калачинского муниципального района Омской области:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/п | Наименование жилого помещения, место нахождения жилого помещения, иные характеристики жилого помещения, позволяющие однозначно его определить | Общая площадь, жилая площадь | Год ввода в эксплуатацию |

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наймодатель |  | Наниматель |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |
| --- |
| Приложение 2к Положению о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области |

Договор аренды жилого помещения

коммерческого использования

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

Сорочинское сельское поселение Калачинского муниципального района Омской области, в лице Главы сельского поселения Комиссарова Алексея Петровича, действующего на основании Устава,

именуемое в дальнейшем «арендодатель», с одной стороны, и

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

 (наименование юридического лица)

в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый (-ая, -ое) в дальнейшем «арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

 1.1. На основании распоряжения Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_\_ арендодатель передает, а арендатор принимает в срочное возмездное владение и пользование (аренду) жилое помещение коммерческого использования (далее - жилое помещение), находящееся в собственности Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости номер и дата государственной регистрации права № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, для проживания в нем: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (фамилия, имя, отчество -гражданина)

а также совместно проживающие члены семьи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (фамилия, имя, отчество, степень родства)

1.2. Срок договора аренды жилого помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Настоящий договор считается заключенным:

1.3.1. С момента фактической передачи жилого помещения, оформленной путем подписания сторонами акта приема-передачи.

1.4. Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу не является основанием для расторжения настоящего договора.

1.5. Стоимость неотделимых улучшений жилого помещения, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит.

1.6. Если жилое помещение используется не в соответствии с условиями настоящего договора, в результате чего его эксплуатация становится невозможной ранее истечения полного амортизационного срока службы и до окончания срока действия настоящего договора, то арендатор возмещает в бюджет Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области недовнесенную им арендную плату, которую он должен был внести в соответствии с настоящим договором за весь срок аренды жилого помещения, а также иные убытки в соответствии с федеральным законодательством.

2. Обязательства сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать арендатору жилое помещение в состоянии пригодном для использования по целевому назначению, установленному в [пункте 1.1](#Par30) настоящего договора.

2.1.1. Предупредить арендатора обо всех известных ему правах третьих лиц на сдаваемое в аренду жилое помещение.

2.1.2. Передать арендатору и принять при возврате жилое помещение по акту приема-передачи.

2.1.3. Обеспечить в пятидневный срок передачу путем фактического предоставления арендатору жилого помещения по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.1.4. Предоставить арендатору информацию о возможных (запланированных) работах по капитальному ремонту в период действия настоящего договора, препятствующих пользованию жилым помещением.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять, а также возвратить жилое помещение по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать жилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и целевым назначением, указанным в [пункте 1.1](#Par30) настоящего договора, не допускать его использования другими лицами без заключения дополнительного соглашения к договору аренды в части изменения сведений о гражданах-нанимателях, указанных в [пункте 1.1](#Par30) настоящего договора.

2.2.3. Своевременно и полностью вносить арендную плату, установленную настоящим договором, уведомлениями арендодателя об изменении арендной платы, плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение, плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договорам заключенным нанимателем с ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией, возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.4. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.5. Содержать жилое помещение за счет собственных средств в соответствии с эксплуатационными, санитарными, противопожарными, экологическими и иными нормами. Принимать участие в осуществлении благоустройства (инженерного обустройства), содержании в надлежащем санитарном состоянии и озеленении прилегающей территории.

2.2.6. Не позднее, чем за один месяц до предстоящего освобождения жилого помещения письменно сообщить арендодателю о предстоящем освобождении и передать жилое помещение в момент освобождения по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном настоящим договором.

2.2.7. Сдавать жилое помещение как в целом, так и частично исключительно в наем гражданам, указанным в [пункте 1.1](#Par30) настоящего договора. Не передавать право аренды в залог, не вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.2.8. В десятидневный срок сообщать арендодателю об изменении юридического адреса, банковских реквизитов, места нахождения бухгалтерии и постоянно действующего органа, о регистрации изменений в учредительные документы с предоставлением их копий.

2.2.9. В десятидневный срок с момента заключения акта приема-передачи жилого помещения заключить договоры по его содержанию с соответствующими организациями. Копии данных договоров в обязательном порядке предоставляются арендатором арендодателю в течение трех рабочих дней с момента их заключения.

2.2.10. Указывать в платежном документе о перечислении арендной платы номер и дату учета настоящего договора арендодателем, основание платежа и период оплаты.

3. Размер платежей и расчеты по договору

3.1. Арендная плата за указанный в [пункте 1.1](#Par30) настоящего договора объект аренды на момент заключения настоящего договора устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в год, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц.

3.2. Арендатор ежемесячно вносит арендную плату, указанную в [пункте 3.1](#Par77) настоящего договора, до первого числа месяца, за который производится оплата.

3.2.1. В случае невнесения арендатором арендной платы в срок, установленный настоящим договором, арендная плата, поступившая с опозданием, учитывается арендодателем в счет погашения задолженности за предшествующий месяц.

4. Ответственность сторон

4.1. Арендодатель несет ответственность за не предоставление жилого помещения в пятидневный срок со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения по вине арендодателя, арендатор вправе истребовать от него это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

4.2. Ответственность арендатора:

4.2.1. В случае невнесения арендатором платежей в сроки, установленные настоящим договором, им уплачивается, пеня в размере 0,1 процента просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.2.2. За нарушение условий настоящего договора, повлекшее убытки для арендодателя (за исключением случая, указанного в [подпункте 4.2.1](#Par88) настоящего договора), арендатор уплачивает неустойку в размере 10 процентов от суммы годовой арендной платы.

4.2.3. Если состояние возвращаемого жилого помещения не соответствует условиям настоящего договора, арендатор возмещает причиненные убытки в соответствии с федеральным законодательством.

4.2.4. В случае сдачи жилого помещения в наем в нарушение [подпункта 2.2.7](#Par70) настоящего договора арендатор уплачивает в бюджет Омской области штраф в размере 10 процентов от суммы годовой арендной платы. При этом арендатор не освобождается от уплаты арендных платежей по настоящему договору.

4.3. Уплата неустойки, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и (или) устранения нарушений.

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Настоящий договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон.

Дополнения и изменения настоящего договора рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, за исключением [пунктов 5.2](#Par98), [5.3](#Par99) настоящего договора.

5.2. Каждая из сторон договора аренды вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

5.3. В случае изменения реквизитов для перечисления арендной платы арендодатель направляет арендатору письменное уведомление об изменении реквизитов бюджета Омской области. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок без подписания дополнительного соглашения. Срок оплаты по новым реквизитам наступает с момента получения арендатором уведомления.

5.4. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению, а арендуемое имущество - истребованию у арендатора в случае неисполнения, а также ненадлежащего исполнения арендатором обязанностей, предусмотренных [подпунктами 2.2.1](#Par64) - [2.2.5](#Par68), [2.2.7](#Par70) - [2.2.9](#Par72) и [разделом 3](#Par75) настоящего договора.

6. Дополнительные условия

6.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются федеральным законодательством.

6.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в установленном законом порядке в Арбитражном суде Омской области.

6.3. Настоящий договор составлен в двух, а в случае государственной регистрации - в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

7. Приложения к договору

7.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

1) акт приема-передачи в аренду жилого помещения коммерческого использования.

8. Реквизиты для перечисления средств

|  |
| --- |
|  |

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель |  | Арендатор |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Акт приема-передачи в аренду

жилого помещения коммерческого использования

Сорочинское сельское поселение Калачинского муниципального района Омской области, в лице Главы сельского поселения, действующего на основании Устава,

именуемый (-ая, -ое) в дальнейшем "арендодатель", с одной стороны, и

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

 (наименование юридического лица)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый (-ая, -ое) в дальнейшем «арендатор», во исполнение распоряжения Главы Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года № \_\_\_\_ и договора аренды жилого помещения коммерческого использования от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_ осуществили прием-передачу следующего жилого помещения, находящегося в собственности Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п/п | Наименование жилого помещения, место нахождения жилого помещения, иные характеристики жилого помещения, позволяющие однозначно его определить | Общая площадь, жилая площадь | Год ввода в эксплуатацию |

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель |  | Арендатор |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |