****

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ТРОСНЯНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

**1 февраля 2023 г. № 81**

с.Тросна

**Об утверждении Положения**

**о порядке предоставления**

**жилых помещений муниципального**

**жилищного фонда Троснянского района**

**Орловской области по договорам**

**коммерческого найма**

Принято на двадцать первом заседании

Троснянского районного Совета народных

депутатов шестого созыва

В соответствии с [Гражданским кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3), [Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901876063#7D20K3), Уставом Троснянского района Орловской области в целях установления порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области по договорам коммерческого найма Совет народных депутатов решил:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области по договорам коммерческого найма согласно приложениям к настоящему решению.

2. Признать утратившими силу:

- [Решение Совета народных депутатов Троснянского района от 23.05.2013 года N 206 "Об утверждении Положения в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Троснянского района Орловской области"](https://docs.cntd.ru/document/547017512);

- [Решение Совета народных депутатов Троснянского района от 19.12.2013 года N 255 "О внесении изменений и дополнений в решение Троснянского района Совета народных депутатов от 23.05.2013 года N 206 "Об утверждении Положения в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Троснянского района Орловской области"](https://docs.cntd.ru/document/543771029).

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его обнародования.

**Председатель районного Совета Глава района**

**народных депутатов**

**А.Г. Кисель А.В. Левковский**

Приложение № 1  
к Решению Троснянского районного

Совета народных депутатов  
от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. N \_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ТРОСНЯНСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

Настоящее Положение разработано в соответствии с [Конституцией Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9004937), [Гражданским кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3), [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3), [Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901876063#7D20K3), Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Уставом Троснянского района и определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Троснянского района Орловской области, по договорам коммерческого найма жилого помещения.

**I. Порядок и условия предоставления жилых помещений**

**муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма жилого помещения**

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

1. Коммерческий наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - жилое помещение) представляет собой предоставление гражданам жилых помещений в срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями, основанное на заключении договора коммерческого найма жилищного фонда Троснянского района Орловской области (договор коммерческого найма).

2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме. Форма договора приведена в приложении N 2 к Положению.

3. Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем, если иной срок не установлен в самом договоре.

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

4. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям региона и отвечающее санитарным и техническим нормам. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения (приложение N 2 к Положению).

5. Предоставление и использование жилого помещения по договору коммерческого найма допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду Троснянского района Орловской области коммерческого использования.

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

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

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

9. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области по договору коммерческого найма является муниципальной услугой, оказываемой на основании утвержденного Административного регламента.

**Статья 2. Условия коммерческого найма жилого помещения**

1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Глава Троснянского района Орловской области.

2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, не обеспеченный жилыми помещениями по договору социального найма и не имеющий жилых помещений в собственности в соответствующем населенном пункте Троснянского района, являющийся работником бюджетной сферы, муниципальным служащим, работником муниципального предприятия или учреждения, приглашенный для работы в Троснянском районе Орловской области (в том числе, медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов, сотрудники организаций культуры, МЧС, прокуратуры).

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

В случае, если имеется потребность в продлении срока проживания в жилом помещении коммерческого использования, Наниматель обязан в течение 10 дней до истечения срока, установленного в договоре, обратиться за заключением договора коммерческого найма на новый срок.

4. В случае смерти Нанимателя, либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавших с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма в соответствии с частью 2 статьи 686 ГК РФ.

5. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства РФ.

6. По требованию Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, а также с согласия Наймодателя Наниматель в договоре коммерческого найма может быть заменён одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

7. 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.

8. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока действия договора или при расторжении договора коммерческого найма он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по договору (плату за коммерческий найм), а также за коммунальные услуги.

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

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

11. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения (за исключением п. 2 ст. 6 настоящего Положения).

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.

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

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

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

3. Для предоставления (или продления существующего договора) жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию района:

3.1. Личное заявление.

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

3.3. Паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя.

3.4. Паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем.

3.5. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (на Заявителя и на всех членов семьи) о наличии (отсутствии) жилого помещения на территории соответствующего населенного пункта Троснянского района Орловской области.

3.6. Заверенная надлежащим образом копия доверенности на представителя (при наличии).

3.7. Согласие гражданина и членов его семьи на обработку Администрацией их персональных данных.

3.8. Документы, указанные в пунктах 3.5, запрашиваются самостоятельно Администрацией Троснянского района Орловской области; по желанию заявителя могут быть представлены им лично.

4. Днём подачи заявления считается день представления Заявителем всех необходимых документов.

5. В 30-дневный срок со дня регистрации заявления в установленном порядке:

- Администрация района принимает решение о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма либо об отказе в предоставлении, о чем извещает Заявителя в течение 5-ти рабочих дней.

При положительном решении выносится постановление Администрации района о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения. На основании указанного постановления Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации района готовит договор коммерческого найма.

6. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения Заявителю по договору коммерческого найма принимается в следующих случаях:

- при предоставлении неполного пакета документов, требуемого в соответствии с частью 3 настоящей статьи;

- при наличии у заявителя или членов его семьи жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности или занимаемых по договору социального найма на территории Троснянского района;

- при выявлении в предоставленных документах недостоверных сведений;

- отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

7. Договор коммерческого найма должен быть заключен не позднее 20 рабочих дней с момента вынесения постановления Администрации района о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

8. В случае невозможности прибыть для заключения договора коммерческого найма  Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию района о невозможности прибыть в Администрацию района для заключения договора в указанный день.

9. В случае пропуска Заявителем 20-дневного срока на заключение договора коммерческого найма жилого помещения без уважительных причин постановление Администрации район о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма может быть отменено.

 В случае пропуска Заявителем установленного срока на заключение договора коммерческого найма по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) этот срок продлевается при условии уведомления Заявителем Администрацию района о невозможности заключения договора в указанный срок и предоставления документов, подтверждающих наличие уважительной причины.

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

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

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

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги;

- плата за коммунальную услугу по обращению с ТБО.

2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с экспертным заключением по определению годовой арендной платы недвижимого имущества.

3. Плата за коммерческий наем жилого помещения полностью перечисляется в бюджет Троснянского района.

4. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма жилого помещения, в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги соответствующей управляющей организации, в размере, установленном договором управления.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма жилого помещения в данном доме может вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

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

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

7. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) и иными нормативными правовыми актами.

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

9. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг за счет средств районного бюджета не предоставляется.

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

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

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

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

4. Наниматель обязан по истечению срока, установленного договором, освободить занимаемое жилое помещение и передать его по Акту в Администрацию Троснянского района Орловской области, погасив имеющуюся задолженность.

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

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

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

1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения, вправе вселить в жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей и других лиц при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее учетной нормы площади жилого помещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору;

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

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

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

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

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

**II. Предоставление жилых помещений**

**муниципального жилищного фонда коммерческого использования в аренду юридическим лицам**

**Статья 1. Общие положения об аренде жилого помещения муниципального жилищного фонда  коммерческого использования**

1. Аренда жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – жилое помещение) представляет собой передачу юридическим лицам жилых помещений в срочное возмездное владение и пользование путём заключения договора аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Троснянского района Орловской области (далее – договор аренды).

2. Объектом договора аренды может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с правом пользования местами общего пользования, благоустроенное и отвечающее санитарным и техническим нормам. Размер площади не лимитируется и определяется соглашением сторон.

**Статья 2. Порядок предоставления жилых помещений**

**по договорам аренды**

1. Передача жилого помещения по договору аренды юридическим лицам осуществляется в соответствии с Положением о порядке предоставления в аренду муниципального имущества Троснянского района Орловской области, утвержденного решением Троснянского районного Совета народных депутатов от 18 декабря 2012 года № 182 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Троснянского района Орловской области».

2. Для заключения договора аренды без проведения торгов к письменному заявлению дополнительно прилагаются следующие документы:

1) личное заявление лица, которому жилое помещение будет предоставлено для проживания;

2) справка с места работы либо копия трудовой книжки, заверенная надлежащим образом, лица, которому жилое помещение будет предоставлено для проживания;

3) паспорт гражданина, которому жилое помещение будет предоставлено для проживания;

4) согласие всех граждан, включенных в заявление, на заключение договора аренды.

3. Днём подачи заявления считается день представления всех необходимых документов.

4. В 30-дневный срок со дня регистрации заявления в установленном порядке:

- Администрация района принимает решение о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору аренды либо об отказе в предоставлении, о чем извещает Заявителя в течение 5-ти рабочих дней.

При положительном решении выносится постановление Администрации района о предоставлении жилого помещения по договору аренды. На основании указанного постановления Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации района готовит договор аренды жилого помещения.

5. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения Заявителю по договору аренды принимается в следующих случаях:

- при предоставлении неполного пакета документов, требуемого в соответствии с частью 2 настоящей статьи и п.2.3.3 Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества Троснянского района Орловской области, утвержденного решением Троснянского районного Совета народных депутатов от 18 декабря 2012 года № 182 «О порядке предоставления в аренду муниципального имущества Троснянского района Орловской области».

- при выявлении в предоставленных документах недостоверных сведений;

- отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

6. Договор аренды должен быть заключен не позднее 20 рабочих дней с момента вынесения постановления Администрации района о предоставлении жилого помещения по договору аренды жилого помещения.

7. В случае невозможности руководителя или уполномоченного представителя юридического лица прибыть для заключения договора аренды руководитель юридического лица обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию района о невозможности прибыть в Администрацию района для заключения договора аренды в указанный день.

8. В случае пропуска юридическим лицом 20-дневного срока на заключение договора аренды без уважительных причин постановление Администрации о предоставлении жилого помещения по договору аренды жилого помещения может быть отменено.

В случае пропуска юридическим лицом установленного срока на заключение договора аренды  по уважительной причине этот срок продлевается при условии уведомления Администрации района о невозможности заключения договора в указанный срок и предоставления документов, подтверждающих наличие уважительной причины.

**Статья 2. Оплата жилых помещений, предоставляемых**

**по договору аренды**

1. Плата за жилое помещение, предоставленное Нанимателю по договору аренды жилого помещения, включает в себя:

 - плату за аренду жилого помещения (арендная плата);

 - плату за коммунальные услуги;

 - плату за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Арендная плата за жилое помещение рассчитывается в соответствии с экспертным заключением по определению годовой арендной платы недвижимого имущества.

3. Арендная плата за жилое помещение полностью перечисляется в бюджет Троснянского района Орловской области.

4. Плата за коммунальные услуги и содержание и ремонт жилого помещения вносится Арендатором соответствующей организации, осуществляющей предоставление таких услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4. Изменение арендный платы за жилое помещение возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Арендодателем, но не чаще одного раза в календарный год. Изменение арендной платы за жилое помещение оформляется в виде дополнительного соглашения к договору аренды.

5. Плата за жилое помещение, предоставляемое по договору аренды вносится в независимости от факта пользования жилым помещением.

6. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг за счет средств районного бюджета не предоставляется.

7. Сроки внесения арендной платы за жилое помещение, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Арендатора об изменении Арендодателем арендной платы за жилое помещение определяются договором аренды.

Приложение 2

к решению Троснянского районного Совета народных депутатов

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2023 года № \_\_\_\_

**Примерный договор**

**коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области**

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

с. Тросна

Администрация Троснянского района Орловской области", в лице \_\_\_\_\_\_\_

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

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

именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) \_

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

(фамилия, имя, отчество)

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

(паспортные данные, серия, номер, кем и когда выдан)

именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления Администрации Троснянского района Орловской области от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. 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, находящееся

в муниципальной собственности района, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_

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

(указываются количество комнат, адрес)

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

для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату

коммунальных услуг.

1.2. Срок договора коммерческого найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_ лет (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, указана в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются

следующие члены семьи:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения, степень родства);

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения, степень родства);

3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., год рождения, степень родства).

1. **Права и обязанности Нанимателя**

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с гражданами, постоянно с ним проживающими.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством.

2.1.4. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ.

2.1.5. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма.

2.1.6. На расторжение в любое время настоящего Договора.

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

2.1.8. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ea-akty/i2a.htm) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.9. 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](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ea-akty/i2a.htm) Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство, реконструкция или перепланировка жилого помещения не допускаются.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения, коммунальные услуги и другие обязательные платежи.

Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги 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](http://www.bestpravo.ru/federalnoje/ea-akty/i2a.htm) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

2.2.8. 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 Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо 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 трех дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

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

2.2.14. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также без согласия собственника передавать его в поднаем.

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

1. **Права и обязанности Наймодателя**

3.1. Наймодатель имеет право:

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

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения.

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

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

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель, эксплуатирующая организация обязаны:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

3.2.2. Принимать участие в надлежащем содержании и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.4. Предоставить Нанимателю и гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя.

3.2.5. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за три месяца до начала работ.

3.2.6. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.8. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.11 настоящего Договора.

3.2.9. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

**4. Расторжение и прекращение Договора**

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.3. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока Договора.

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

**5. Внесение платы по Договору**

5.1. Наниматель вносит следующие платежи:

плата за коммерческий наем в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей на счет 40101810100000010001 УФК по Орловской области (Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Троснянского района Орловской области л/с 04543404320) ИНН 5724001400 КПП 572401001 ГРКЦ ГУ Банка России по Орловской области г. Орел БИК 045402001 КБК 006 111 05035 05 0000 120 ОКАТО 54254000000.

Расчет платы за коммерческий наем (арендная плата) произведен в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты документа)

5.2. Плата за коммерческий наем исчисляется с момента подписания сторонами акта приёма-передачи жилого помещения.

Показатели :

Площадь жилого помещения – кв.м.

Рыночная стоимость объекта оценки в месяц (без НДС) за 1 кв.м. – рублей

5.3. Порядок внесения платежей за коммерческий наем:

а) ежемесячно;

б) срок платежей – за каждый месяц, не позднее 25 числа текущего месяца;

в) пеня за просрочку платежей перечисляется на счет Наймодателя с пометкой «Пеня».

5.4. Плата за коммерческий наем может быть пересмотрена не чаще одного раза в год. При изменениях платы Нанимателю направляется уведомление и заключается дополнительное соглашение к договору. Основанием для пересмотра платы могут быть изменения размера платы на рынке аналогичных услуг, установленного на основании отчета независимого оценщика.

5.5. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

**6. Иные условия**

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

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

**7. Подписи сторон**

**Наймодатель Наниматель**

Приложение к договору коммерческого найма

жилого помещения муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области

от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г. № \_\_\_\_

**Акт передачи жилого помещения**

**к договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области**

**от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 года № \_\_\_\_\_**

ДОМ № \_\_\_, КОРПУС № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КВАРТИРА № \_\_\_\_

по улице: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

округ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

общей площадью - \_\_\_\_\_ кв. метров

жилой площадью - \_\_\_\_\_\_ кв. метров

Год постройки \_\_\_\_\_\_\_

Этажность дома – \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этаж размещения квартиры (комнаты)- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Планировка и благоустройство квартиры\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Материалы стен: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Физический износ – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Инвентаризационная стоимость одного кв. метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора коммерческого найма – руб, балан. стоимость-\_\_\_\_\_\_\_руб.

Особые условия :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Наниматель Наймодатель**

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

Приложение 3

к решению Троснянского районного Совета народных депутатов

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года № \_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Проект договора аренды жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Троснянского района Орловской области**  N \_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  с. Тросна  Администрация Троснянского района Орловской области", в лице \_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  именуемая в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование и реквизиты арендатора)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  именуемый(ая) в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, на основании постановления Администрации Троснянского района Орловской области от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:  **1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**  АРЕНДОДАТЕЛЬ передаёт в пользование АРЕНДАТОРУ сроком на\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_жилое помещение обшей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м. состоящее из\_\_\_\_\_\_\_\_комнат\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,  принадлежащее АРЕНДОДАТЕЛЮ на основании:  а АРЕНДАТОР обязуется выплачивать установленную арендную плату.  **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**.  2.1. Предоставить в пользование АРЕНДАТОРУ указанное жилое помещение, пригодное для проживания, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с момента подписания договора.  2.2. Предоставить в пользование АРЕНДАТОРУ своё имущество, находящееся в данном жилом помещении, в состоянии соответствующем его назначению и условиям договора.  2.3. Отвечать и за свой счет устранять недостатки сданного в аренду имущества препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора не знал об этих недостатках.  2.4. Не обменивать, не продавать и не совершать других действий приводящих к перемене владельца данного жилого помещения, во время действия договора.  2.5.Согласовать сдачу в наем жилплощади, указанную в п. 1. настоящего договора с лицом или лицами, имеющими право на использование данного помещения, обеспечить их письменное согласие на аренду и предъявить его АРЕНДАТОРУ.  2.6. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право периодического осмотра данного помещения (время осмотра устанавливается по предварительной договорённости сторон), но не более одного раза в месяц, а так же находиться в помещении без согласования с АРЕНДАТОРОМ для устранения аварий, возникших при отсутствии АРЕНДАТОРА, во избежании нанесения ущерба вышеуказанному помещению и помещениям, находящихся по соседству.  **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**.  3.1. Использовать указанное помещение, поддерживая в исправном состоянии инженерное и другое оборудование, в том числе мебель, обеспечивая их сохранность.  3.2. Вносить арендную плату за данное жилое помещение в сроки указанные в п.4.3.  3.3. Произведённые АРЕНДАТОРОМ отделимые улучшения арендного имущества являются его собственностью. В случае когда АРЕНДАТОР произвёл за счет собственных средств и предварительного согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ неотделимые улучшения, без вреда для данного помещения он имеет право на возмещение заранее определённое соглашением сторон, стоимости произведённых улучшений, если иное не предусмотрено договором. Стоимость неотделимых улучшений произведённых АРЕНДАТОРОМ без согласия АРЕНДОДАТЕЛЯ возмещению не подлежит.  3.4. АРЕНДАТОР обязан возместить материальный ущерб, нанесённый имуществу или помещению по своей вине или небрежности, либо вине или небрежности проживающих с ним лиц, либо гостей.  3.5. АРЕНДАТОР не имеет права сдавать данное помещение в субаренду, если это не согласовано АРЕНДОДАТЕЛЕМ.  3.6. По истечении срока действия договора сдать арендуемое помещение АРЕНДОДАТЕЛЮ, произведя полный расчет и освободить его не позднее \_\_\_\_\_\_\_ дней с момента прекращения договора.  **4. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.**  4.1. АРЕНДАТОР вносит следующие платежи:  плата за аренду в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей на счет 40101810100000010001 УФК по Орловской области (Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Троснянского района Орловской области л/с 04543404320) ИНН 5724001400 КПП 572401001 ГРКЦ ГУ Банка России по Орловской области г.Орел БИК 045402001 КБК 006 111 05035 05 0000 120 ОКАТО 54254000000.  Расчет арендной платы произведен в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (реквизиты документа)  4.2. Арендная плата исчисляется с момента подписания сторонами акта приёма-передачи жилого помещения.  Показатели :  Площадь жилого помещения – кв.м.  Рыночная стоимость объекта оценки в месяц ( без НДС) за 1 кв.м. – рублей  4.3. Порядок внесения платежей за аренду жилого помещения:  а) ежемесячно;  б) срок платежей – за каждый месяц , не позднее 25 числа текущего месяца;  в) пеня за просрочку платежей перечисляется на счет АРЕНДАТОРА с пометкой «Пеня».  4.4. Арендная плата может быть пересмотрена не чаще одного раза в год. При изменениях арендной платы АРЕНДАТОРУ направляется уведомление и заключается дополнительное соглашение к договору. Основанием для пересмотра платы могут быть изменения размера платы на рынке аналогичных услуг, установленного на основании отчета независимого оценщика.  4.5. АРЕНДАТОР вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленном действующим законодательством.  **5. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**  5.1.Настоящий договор действует с "\_\_"\_\_\_\_\_\_"\_\_\_г. по "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_"\_\_\_\_г.  Примечание: при заключении договора аренды жилого помещения на срок 1 год и более дополнить раздел 5 пунктом 5.6 следующего содержания:  «5.6. До момента государственной регистрации договор действует как краткосрочный, срок которого ограничивается датой регистрации, но не превышает 1 (одного) года».  5.2. АРЕНДАТОР, надлежаще выполнявший обязанности по договору, имеет преимущественное право перед другими лицами на возобновление срока действия, по соглашению сторон, или в случае досрочного расторжения одной из сторон.  5.3. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.  5.4. Договор аренды подлежит досрочному расторжению, а АРЕНДАТОР выселению:  при использовании имущества не в соответствии с договором аренды;  если АРЕНДАТОР умышленно ухудшает состояние имущества;  если АРЕНДАТОР не вносит арендной платы в течение трех месяцев;  если АРЕНДАТОР полностью или частично нарушает свои обязательства.  5.5. Реорганизация АРЕНДОДАТЕЛЯ имущества, а также перемена собственника арендуемого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего договора.  **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**  6.1. За нарушение срока внесения арендной платы по договору устанавливается неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от размера задолженности по арендной плате за каждый день просрочки.  6.2. За порчу, уничтожение, утрату арендуемого имущества по вине Арендатора, Арендатор возмещает убытки Арендодателю в размере ущерба, причиненного арендованному имуществу.  6.3. Если состояние недвижимого имущества, возвращаемого по окончании договора, существенно ухудшилось (более чем нормальный износ), то Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ.  **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ.**  7.1. Споры возникающие при исполнении настоящего договора разрешаются путем переговоров и соглашений между сторонами договора, а в случае не достижения согласия – в Арбитражном суде Орловской области в соответствии с действующим законодательством.  7.3. Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному из сторон.  **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**  8.1. Вопросы, не отраженные в договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.  8.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ при необходимости назначает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ответственным за выполнение данного договора.  8.3 Совместно с АРЕНДАТОРОМ в данном помещении будут проживать:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  8.4. Особые условия:    **9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**   |  |  | | --- | --- | | АРЕНДОДАТЕЛЬ | АРЕНДАТОР | |

Приложение к договору аренды

жилого помещения муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_\_

**Акт передачи жилого помещения**

**к договору аренды жилого помещения муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области**

**от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 года № \_\_\_\_\_**

ДОМ № \_\_\_, КОРПУС № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, КВАРТИРА № \_\_\_\_

по улице: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

округ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

общей площадью - \_\_\_\_\_ кв. метров

жилой площадью - \_\_\_\_\_\_ кв. метров

Год постройки \_\_\_\_\_\_\_

Этажность дома – \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этаж размещения квартиры (комнаты)- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Планировка и благоустройство квартиры\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Материалы стен: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Физический износ – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Инвентаризационная стоимость одного кв. метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора коммерческого найма – руб, балан. стоимость- руб.

Особые условия:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР**

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