Приложение

к решению Совета депутатов

Краснознаменского сельского поселения

 от 16.09.2021 № 98

**ПОЛОЖЕНИЕ**

 **О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ**

**КРАСНОЗНАМЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

 Настоящее положение разработано и принято в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом РФ, иными правовыми актам Российской Федерации, Тверской области, Краснознаменского сельского поселения, и устанавливает порядок управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом, находящимся в собственности Краснознаменского сельского поселения.

1. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КРАСНОЗНАМЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Краснознаменскому сельскому поселению.

* 1. Виды муниципального жилищного фонда

В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования, предназначенный для предоставления гражданам на условиях социального найма в соответствии с действующим законодательством;

- жилищный фонд коммерческого использования, предназначенный для предоставления жилья гражданам на условиях договора коммерческого найма;

- специализированный (служебный) жилищный фонд.

1.3. Решение об отнесении объекта муниципального жилищного фонда к определенному виду муниципального жилищного фонда принимается администрацией Краснознаменского сельского поселения.

1.4. Муниципальный жилищный фонд подлежит учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

1. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Жилищный фонд социального использования - это совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

2.2. Жилищный фонд социального использования формируется в целях обеспечения проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан.

2.3. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилья на условиях социального найма, ведется администрацией Краснознаменского сельского поселения.

2.4. Порядок приема заявлений, документов, а также постановки граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается администрацией поселения.

1. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
	1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются на возмездной основе гражданам, необеспеченным жилыми помещениями.
	2. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть свободное изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).
	3. Включение жилого помещения в муниципальный жилой фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании постановления администрации Краснознаменского сельского поселения.
	4. Сторонами по договору коммерческого найма являются: наймодатель (администрация поселения), с одной стороны, и наниматель – с другой стороны.

В качестве нанимателей могут выступать только физические лица.

* 1. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с нанимателем. Наймодатель обязан ознакомить их с условиями коммерческого найма.
	2. Право на первоочередного предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма имеют следующие категории граждан:
1. работники органов местного самоуправления Краснознаменского сельского поселения
2. работники подведомственных учреждений Краснознаменского сельского поселения
3. работники муниципальных унитарных предприятий Краснознаменского сельского поселения.

3.7. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются администрацией Краснознаменского сельского поселения (далее – администрация поселения).

Рассмотрение заявлений граждан о предоставлении жилых помещений, осуществляется жилищной комиссией администрации Краснознаменского сельского поселения.

3.8. Граждане, претендующие на получение жилого помещения по договору коммерческого найма (далее – заявители), подают в администрацию поселения заявление о предоставлении жилого помещения коммерческого использования вместе со следующими документами:

1. копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;
2. справка об отсутствии задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги в отношении жилого помещения коммерческого использования, предоставленного ранее по договору коммерческого найма (предоставляется на дату подачи заявления о предоставлении жилых помещений коммерческого использования по договору коммерческого найма на новый срок);
3. копии документов, подтверждающих право на первоочередное предоставление жилого помещения (копия трудовой книжки, ходатайство работодателя) (при их наличии);
4. копия доверенности – в случае обращения представителя заявителя.

Копии представленных документов должны быть надлежащим образом заверены (нотариально либо засвидетельствованы подписью руководителя или уполномоченного на то должностного лица и печатью предприятия, учреждения и организации, выдавших копию в порядке, установленном Указом Президиума Верховного Совета СССР от 4 августа 1983 года N 9779-X) либо представлены с предъявлением оригиналов документов. Копии документов заверяются должностным лицом администрации поселения, принимающим документы, при предъявлении оригинала документа.

Администрация поселения запрашивает сведения о наличии в собственности заявителя и членов его семьи жилых помещений в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области и в организации, уполномоченной на ведение государственного технического учета и технической инвентаризации.

Заявители вправе по своему усмотрению представить в администрацию поселения выписку из Единого государственного реестра прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, справку организации, уполномоченной на ведение государственного технического учета и технической инвентаризации, об отсутствии (наличии) жилых помещений на праве собственности у заявителя и членов его семьи.

3.9. Заявление, представленное вместе с документами, соответствующими требованиям пункта 3.8 настоящего Порядка, ставится на учет в течение трех дней с момента его поступления.

В случае предоставления заявителем неполного перечня документов, установленных пунктом 3.8 настоящего Порядка, заявление в течение пяти рабочих дней возвращается заявителю.

3.10. Жилые помещения муниципального жилищного фонда Краснознаменского сельского поселения коммерческого использования, (далее – коммерческий фонд) предоставляются заявителям в хронологическом порядке по дате подачи заявлений о предоставлении жилых помещений коммерческого использования в администрацию поселения, при этом лицам, указанным в пункте 3.6 настоящего Порядка, жилые помещения предоставляются в первую очередь.

Предоставление жилых помещений коммерческого использования по договорам коммерческого найма осуществляется по мере появления свободных жилых помещений коммерческого использования.

Варианты предоставления жилых помещений коммерческого использования по договору коммерческого найма предлагаются лицам, чьи заявления стоят на учете в администрации поселения в соответствии с настоящим Порядком, в хронологическом порядке учета таких заявлений.

При отказе физического лица от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования либо при непредставлении в течение 7 календарных дней со дня получения предложения о заключении договора коммерческого найма письменного согласия на заключение договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования данное лицо считается отказавшимся от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования и указанное жилое помещение коммерческого использования предлагается физическому лицу, заявление которого стоит на учете следующим по очередности.

Заявление лица, отказавшегося от заключения договора коммерческого найма в отношении предложенного жилого помещения коммерческого использования, с учета не снимается и в дальнейшем учитывается при появлении свободных жилых помещений коммерческого использования.

Жилые помещения коммерческого использования предоставляются без учета нормы предоставления площади жилого помещения.

Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения являются:

- непредставление или неполное представление предусмотренных настоящим Порядком документов;

- предоставление заявителем недостоверных сведений;

- наличие документально подтвержденных данных о ненадлежащем исполнении заявителем условий ранее заключенных договоров найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

В случае отсутствия свободного жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заявителю сообщается дата его постановки на учет и номер очереди, разъясняется его право на получение жилого помещения коммерческого использования в порядке очередности.

3.11. Заявление и документы заявителя выносятся на рассмотрение жилищной комиссии администрации поселения. Решение жилищной комиссии администрации поселения оформляется протоколом, подписываемым членами комиссии, присутствовавшими на заседании, и носит рекомендательный характер.

 На основании решения жилищной комиссии разрабатывается и выносится в установленном порядке на согласование проект постановления администрации поселения о предоставлении либо проект письма (об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, об отсутствии свободного жилого помещения коммерческого использования).

Учет, регистрацию, а также хранение заявлений и документов заявителей ведет секретарь жилищной комиссии администрации поселения.

3.12. Решение о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования (об отказе в предоставлении, об отсутствии свободного жилого помещения коммерческого использования) принимается администрацией поселения в течение 30 дней с момента регистрации заявления гражданина.

Постановление администрации поселения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, письмо администрации поселения (об отказе в предоставлении, об отсутствии свободного жилого помещения коммерческого использования) в течение трех рабочих дней выдается или направляется заявителю.

Постановление администрации поселения о предоставлении жилья по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма (по прилагаемой форме).

3.13. Граждане обязаны в течение 20 дней после выхода постановления администрации поселения о предоставлении им жилого помещения заключить договор коммерческого найма на предоставляемое жилье.

В случае пропуска указанного срока по неуважительной причине постановление о предоставлении гражданам жилого помещения по договору коммерческого найма подлежит отмене.

К уважительным причинам относятся временная нетрудоспособность заявителя, уход за заболевшим членом семьи, служебная командировка, нахождение в отпуске за пределами Вологодской области и иные обстоятельства, влекущие невозможность подписания договора коммерческого найма, подтвержденные оправдательными документами.

3.14. В случае смерти нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма либо признания его недееспособным, а также его выбытия его права и обязанности по договору коммерческого найма переходят к одному из совершеннолетних граждан по общему согласию между ними, при условии, если они постоянно проживали с нанимателем и были указаны в договоре коммерческого найма до окончания срока договора.

Договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступление в договор на оставшийся срок его действия.

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

3.15. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату, определенную договором коммерческого найма.

3.16. Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет, и считается заключенным с момента подписания его сторонами.

Первоначально жилые помещения предоставляются в краткосрочный наем (на срок – 11 месяцев).

Конкретные сроки действия договора коммерческого найма жилья определяются постановлением администрации поселения. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

3.17. Пользование жилым помещением по договору коммерческого найма осуществляется в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25.

Изменение условий договора коммерческого найма и его досрочное прекращение осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и условиями договора.

Наниматель по договору коммерческого найма самостоятельно оплачивает коммунальные услуги и вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения. Плата за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма (плата за наем), составляет размер платы за наем, установленный решением Совета Краснознаменского сельского поселения для коммерческого найма.

По окончании или при досрочном расторжении договора Наниматель сдает Наймодателю жилое помещение по акту в пригодном для проживания состоянии или оплачивает его ремонт.

1. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО (СЛУЖЕБНОГО) ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
	1. Настоящий порядок в соответствии с Жилищным кодексом Российской федерации устанавливает порядок предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда, находящегося в собственности Краснознаменского сельского поселения, по договору найма специализированного жилого помещения.
	2. Включение жилого помещения в муниципальный специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании постановления администрации Краснознаменского сельского поселения.
	3. Специализированные жилые помещения предоставляются на основании постановления администрации Краснознаменского сельского поселения по договорам найма специализированных жилых помещений.
	4. Служебный жилищный фонд формируется в целях обеспечения жильем работников органов местного самоуправления, муниципальных предприятий, учреждений, организаций, а также участковых уполномоченных полиции на период выполнения ими обязанностей по указанной должности на территории Краснознаменского сельского поселения.

Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде жилого дома, отдельной квартиры.

* 1. Договор найма служебного жилого помещения заключается на период трудовых отношений либо прохождения службы. Прекращение трудовых отношений, а также увольнение со службы является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения.
	2. Учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений специализированного жилищного фонда, ведет администрация поселения, в порядке очередности исходя из даты подачи заявления.
	3. Для принятия на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении специализированного жилищного фонда гражданин (далее – заявитель) вместе с заявлением о предоставлении жилого помещения представляет:

 а) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

 б) копии документов, подтверждающих состав семьи и размер общей площади занимаемого жилого помещения;

 в) копии документов, подтверждающих правовые основания пользования занимаемым жилым помещением;

 г) копия трудовой книжки, иного документа, подтверждающего наличие трудовых отношений, ходатайство работодателя (для получения служебного жилого помещения);

 д) копии документов, подтверждающих право на получение жилого помещения маневренного фонда (договор об ипотеке; вступившее в силу решение суда об обращении взыскания на заложенное жилое помещение либо соглашение между залогодателем и залогодержателем об удовлетворении требований залогодержателя за счет заложенного жилого помещения);

е) копия доверенности - в случае обращения представителя заявителя.

Копии представленных документов должны быть надлежащим образом заверены (нотариально либо засвидетельствованы подписью руководителя или уполномоченного на то должностного лица и печатью предприятия, учреждения и организации, выдавших копию в порядке, установленном Указом Президиума Верховного Совета СССР от 4 августа 1983 года N 9779-X) либо представлены с предъявлением оригиналов документов. Копии документов заверяются должностным лицом администрации поселения, принимающим документы, при предъявлении оригинала документа.

Администрация поселения запрашивает сведения о наличии в собственности заявителя и членов его семьи жилых помещений в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области и в организации, уполномоченной на ведение государственного технического учета и технической инвентаризации.

В случаях, установленных пунктами 1 и 3 статьи 95 Жилищного кодекса Российской Федерации администрация поселения запрашивает документы о необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором находится занимаемое заявителем по договору социального найма жилое помещение, акт межведомственной комиссии о признании жилого помещения, занимаемого заявителем, непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств.

Заявители вправе по своему усмотрению представить в администрацию поселения выписку из Единого государственного реестра прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, справку организации, уполномоченной на ведение государственного технического учета и технической инвентаризации, об отсутствии (наличии) жилых помещений на праве собственности у заявителя и членов его семьи.

Заявление гражданина регистрируется в течение трех дней с момента его поступления.

В случае предоставления заявителем неполного перечня документов, установленных настоящим пунктом, заявление в течение пяти рабочих дней возвращается заявителю.

4.7. Заявление и документы заявителя выносятся на рассмотрение жилищной комиссии администрации поселения. Решение жилищной комиссии администрации поселения оформляется протоколом, подписываемым членами комиссии, присутствовавшими на заседании, и носит рекомендательный характер.

 На основании решения жилищной комиссии разрабатывается и выносится в установленном порядке на согласование проект постановления администрации поселения о предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда либо проект письма (об отказе в предоставлении, об отсутствии свободного жилого помещения специализированного жилищного фонда).

Учет, регистрацию, а также хранение заявлений и документов заявителей ведет секретарь жилищной комиссии администрации поселения.

4.8. Решение о предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда (об отказе в предоставлении, об отсутствии свободного жилого помещения специализированного жилищного фонда) принимается администрацией поселения в течение 30 дней с момента регистрации заявления гражданина.

Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда являются:

- непредставление или неполное представление предусмотренных настоящим Порядком документов;

- предоставление заявителем недостоверных сведений;

Постановление администрации поселения о предоставлении жилого помещения специализированного жилищного фонда или письмо (об отказе в предоставлении, об отсутствии свободного жилого помещения специализированного жилищного фонда) в течение трех рабочих дней выдается или направляется заявителю.

4.9. Постановление администрации поселения является основанием для заключения с гражданином договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда.

4.10. В случае отказа заявителя от предоставляемого жилого помещения специализированного жилищного фонда это помещение может быть предоставлено другому гражданину в порядке очередности.

Отказ заявителя оформляется в виде письменного заявления произвольной формы с указанием причины отказа.

Приложение

к Положению о муниципальном

жилищном фонде Краснознаменского

сельского поселения

ДОГОВОР НАЙМА N \_\_\_\_

жилого помещения муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

 п. Красное Знамя "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование органа, уполномоченного на заключение Договора)

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

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

 (уполномочивающий документ, номер и дата)

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка)

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

 (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., паспорт: серия \_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с

другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во временное владение и пользование жилое помещение муниципального жилищного фонда Краснознаменского сельского поселения коммерческого использования (далее - жилое помещение) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_ (квартиры, комнаты), общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой \_\_\_\_\_ кв. м, для проживания в нем Нанимателя и членов его семьи:

 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, отчество, год рождения, степень родства с Нанимателем)

 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Жилое помещение отнесено к муниципальному жилищному фонду Краснознаменского сельского поселения коммерческого использования постановлением администрации Краснознаменского сельского поселения от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. N \_\_\_\_, предоставлено Нанимателю на основании постановления администрации Краснознаменского сельского поселения от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. N \_\_\_\_.

1.3. Полученное по найму жилое помещение не может быть сдано Нанимателем в поднаем, а также не может служить предметом иных договоров, сделок, обязательств.

1.4. Стороны договорились акт приема-передачи не составлять, настоящий договор считать актом приема-передачи жилого помещения. Жилое помещение находится в состоянии, пригодном для проживания. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Наниметелем жилое помещение осмотрено, претензий к его техническому состоянию, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в нем, Наниматель не имеет.

2. Права и обязанности Наймодателя

2.1. Наймодатель имеет право:

2.1.1. Требовать своевременного внесения платы за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

2.1.2. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время уполномоченных им лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.3. Досрочно расторгать договор в случаях нарушения Нанимателем обязательств по настоящему договору в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.1.4. Изменять размер платы за жилое помещение (платы за наем) не чаще одного раза в год.

2.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.2. Наймодатель обязан:

2.2.1. Передать Нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2.2.2. Осуществлять за свой счет капитальный ремонт жилого помещения.

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

2.2.4. Принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя в случае расторжения настоящего договора.

2.2.5. Контролировать порядок содержания Нанимателем жилого помещения.

2.2.6. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. Права и обязанности Нанимателя

3.1. Наниматель имеет право:

3.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

3.1.2. Требовать от Наймодателя надлежащего участия в содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Расторгнуть в любое время настоящий договор с согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи, письменно уведомив Наймодателя за 3 (три) месяца до расторжения договора.

3.1.4. Требовать заключения договора найма на новый срок при надлежащем исполнении Нанимателем своих обязанностей по договору.

3.1.5. Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Наниматель обязан:

3.2.1. Принять от Наймодателя жилое помещение.

3.2.2. Соблюдать Правила пользования жилым помещением.

3.2.3. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением.

3.2.4. Поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства, обеспечивать их сохранность. 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.

3.2.5. За счет собственных средств производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения по мере необходимости, но не реже чем один раз в пять лет. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

3.2.6. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения письменного согласия Наймодателя.

В случае согласования Наймодателем переустройства и (или) перепланировки Наниматель за свой счет совершает предусмотренные законодательством действия, необходимые для осуществления переустройства (перепланировки) на основании доверенности, выдаваемой Наймодателем.

При самовольном переустройстве или перепланировке Наниматель обязан привести жилое помещение в прежнее состояние за свой счет в установленный Наймодателем срок.

3.2.7. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, обслуживание домофона (при его наличии), предоставляемые коммунальные услуги по утвержденным ставкам и тарифам; в случае невнесения в установленный срок платы за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги Наниматель уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Выплата пени не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей.

3.2.8. Информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по настоящему договору, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения.

3.2.9. При расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту приема-передачи Наймодателю или уполномоченному им лицу в исправном состоянии жилое помещение, находящееся в нем санитарно-техническое и иное оборудование, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанность ремонта занимаемого жилого помещения или произвести его за свой счет, а также погасить всю имеющуюся на момент передачи задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Невыполненные Нанимателем работы по текущему ремонту, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте приема-передачи. В этом случае стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются Нанимателем.

3.2.10. Не позднее чем за 3 (три) месяца до предстоящего освобождения жилого помещения письменно сообщить Наймодателю о предстоящем освобождении.

3.2.11. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

3.2.12. В случае отсутствия в жилом помещении вместе со всеми совместно проживающими с ним членами его семьи и иными лицами более одного месяца Наниматель обязан уведомить об этом Наймодателя. В случае неуведомления Наниматель несет материальную ответственность за ущерб, нанесенный жилому дому и имуществу третьих лиц, вызванную аварийной ситуацией в его квартире, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. В случае освобождения помещения оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по иным обязательствам.

3.2.14. По требованию Наймодателя представлять ему доказательства внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, обслуживание домофона (при его наличии), коммунальные услуги, платы за наем.

3.2.15. По требованию Наймодателя обеспечивать допуск в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время уполномоченных Наймодателем лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.16. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3. Наниматель не вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины, мощность которых превышает технические возможности внутридомовой электрической сети, а также дополнительные секции и приборы отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного разрешения Наймодателя.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор заключается на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_, а именно с "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

4.2. По соглашению сторон договор может быть заключен на новый срок на тех же или иных условиях.

5. Размер платежей и расчеты по договору

5.1. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем), указанным в [пункте 1.1](#Par59) настоящего договора, составляет на момент заключения договора \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц.

5.2. Размер платы может быть изменен при изменении базовой ставки платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

5.3. Плата за наем перечисляется Нанимателем Наймодателю не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.4. При изменении платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования (платы за наем) Наймодатель обязан письменно известить Нанимателя о таком изменении.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Нанимателем не позднее \_10\_ числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями.

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

5.6. Плата за пользование жилым помещением, плата за содержание и ремонт жилого помещения, обслуживание домофона (при его наличии) и коммунальные услуги вносятся Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.7. За каждый день просрочки платежей начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от суммы задолженности.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Если после прекращения действия настоящего договора Наниматель не передал по акту жилое помещение либо передал несвоевременно, Наниматель вносит плату за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги за все время просрочки, а также выплачивает неустойку в размере 1% от суммы платы за пользование жилым помещением за каждый день просрочки.

6.3. Наймодатель не несет ответственности за срыв сроков выполнения работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, возникший вследствие невыполнения Нанимателем своих обязательств.

6.4. Наймодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, переданного по договору коммерческого найма, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Изменение условий настоящего договора до окончания срока его действия допускается только по письменному соглашению сторон. Дополнения и изменения настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, за исключением пункта 7.6 настоящего договора.

7.2. Наниматель вправе с согласия членов семьи, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий договор с предварительным письменным уведомлением Наймодателя за 3 (три) месяца.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

а) невнесения Нанимателем платы за пользование жилым помещением и (или) платы за жилищно-коммунальные услуги в течение 2 (двух) месяцев;

б) разрушения или порчи помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) использования жилого помещения не по назначению;

г) систематического нарушения прав и интересов соседей.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из его сторон:

а) если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания;

б) в случае признания жилого помещения находящимся в аварийном состоянии;

в) в других случаях, предусмотренных законодательством.

7.5. Договор прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживающего Нанимателя, признанием его безвестно отсутствующим или умершим.

7.6. Плата за пользование жилым помещением может быть изменена не чаще одного раза в год в порядке, установленном Советом Выдропужского сельского поселения.

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

При этом договор считается измененным с момента получения Нанимателем извещения об изменении размера платы за пользование жилым помещением.

Наниматель, отказавшийся принять извещение либо уклоняющийся от получения извещения, считается извещенным об изменении размера платы.

8. Заключительные положения

8.1. По требованию Нанимателя и других граждан, постоянно проживающих с ним, и с согласия Наймодателя Наниматель в настоящем договоре может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с Нанимателем.

8.2. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в помещении, становятся сонанимателями.

8.3. По вопросам, которые не урегулированы настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

8.4. Споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении договора, разрешаются путем переговоров. Свои требования стороны излагают в виде претензий. Сторона, к которой претензия адресована, обязана ответить на нее в течение 14 (четырнадцати дней). При недостижении согласия по вопросам, изложенным в претензии, каждая из сторон вправе обратиться в суд.

8.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

8.6. Произведенные Нанимателем отделимые улучшения переданного внаем жилого помещения являются его собственностью. Стоимость неотделимых улучшений переданного внаем жилого помещения, произведенных Нанимателем (в том числе с согласия Наймодателя), возмещению не подлежит.

8.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

От лица Наймодателя: От лица Нанимателя:

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

 (адрес, телефон) (фамилия, имя, отчество)

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

 (адрес места жительства, телефон)

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

 (подпись руководителя, печать) (Ф.И.О.)

 паспорт серия \_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_,

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

 дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 С условиями Договора ознакомлен:

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

 (подпись)