# Герб_ч_б

# СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ НОВОКУЗНЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 16 июля 2014 года № 65-МНПА

**Об утверждении Положения о порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления**

**жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

Принято Советом народных депутатов

Новокузнецкого муниципального района

15 июля 2014 года

1. Утвердить [Положение](#Par34) о порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению к настоящему Решению.

2. Настоящее Решение вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования.

Председатель Совета народных

депутатов Новокузнецкого

муниципального района О. Г. Шестопалова

Глава Новокузнецкого

муниципального района Е. А. Манузин

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Приложение |
|  |  | к решению Совета народных депутатов Новокузнецкого муниципального района |
|  |  | от 16 июля 2014 года № 65-МНПА |
|  |  | «Об утверждении Положения о порядке формирования муниципального жилищ­ного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений му­ниципального жилищного фонда коммер­ческого использования» |

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - Положение) разработано в соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5 части 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области от 29.08.2013 № 678-р «О мерах по реализации подпрограммы «Создание жилищного фонда коммерческого использования» долгосрочной целевой программы «Жилище» на 2012 - 2015 годы» и определяет порядок и условия формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - это совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда Новокузнецкого муниципального района, отнесенных к жилым помещениям жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с настоящим Положением и предоставляемых гражданам (далее - наниматели) по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее по тексту - договор найма).

1.3. Дом коммерческого использования - многоквартирный жилой дом, все жилые помещения в котором отнесены к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования и предназначены для проживания граждан на условиях договора найма.

1.4. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются гражданам на основании договора найма, заключаемого на условиях возмездного срочного пользования.

1.5. Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома, комната).

1.6. Функции наймодателя жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет управление муниципальных имущественных отношений администрации Новокузнецкого муниципального района (далее - наймодатель).

1.7. Целью предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма является привлечение доходов в местный бюджет.

**2. Формирование муниципального жилищного фонда**

**коммерческого использования**

2.1. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования формируется из числа освобождающихся жилых помещений муниципального жилищного фонда Новокузнецкого муниципального района, а также жилых помещений, право муниципальной собственности на которые возникло в результате:

приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

перевода муниципальных нежилых помещений в жилые помещения;

по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

2.2. При этом доля муниципального жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 10% от общего числа жилых помещений муниципального жилищного фонда Новокузнецкого муниципального района.

2.3. Исключение жилых помещений из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в случаях:

отсутствия потребности в предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

признания в установленном порядке жилого помещения непригодным для проживания или многоквартирного дома, в котором находится данное жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2.4. Отнесение жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из данного фонда осуществляются на основании распоряжения администрации Новокузнецкого муниципального района.

2.5. Администрация Новокузнецкого муниципального района ведет учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в реестре объектов муниципальной собственности Новокузнецкого муниципального района.

**3. Порядок предоставления жилых помещений муниципального**

**жилищного фонда коммерческого использования**

3.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма предоставляются:

гражданам, состоящим на учете в администрации Новокузнецкого муниципального района в качестве нуждающихся в жилых помещениях и находящимся в трудной жизненной ситуации;

государственным и муниципальным служащим;

молодым ученым;

молодым специалистам государственных и муниципальных учреждений;

студенческим семьям.

3.2. Под трудной жизненной ситуацией понимается ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность гражданина (инвалидность, неспособность к самообслуживанию в связи с преклонным возрастом, болезнью, сиротство, безнадзорность, малообеспеченность, безработица, отсутствие определенного места жительства, конфликты и жестокое обращение в семье, одиночество и тому подобное), которую он не может преодолеть самостоятельно.

3.3. Молодой ученый - кандидат наук, возраст которого не превышает 35 лет, или доктор наук, возраст которого не превышает 40 лет, являющийся научным работником научной организации или научно-педагогическим работником образовательного учреждения профессионального образования, а также аспирант, обучающийся в аспирантуре по очной форме обучения, возраст которого не превышает 30 лет, и докторант, возраст которого не превышает 35 лет.

3.4. Молодой специалист государственного учреждения - гражданин, возраст которого не превышает 30 лет, окончивший образовательное учреждение среднего профессионального или высшего профессионального образования по очной форме обучения, поступивший не позднее трех месяцев с момента окончания образовательного учреждения (окончания интернатуры или ординатуры при условии, что в интернатуру или ординатуру граждане поступили не позднее трех месяцев с момента окончания образовательного учреждения) на работу по полученной специальности впервые в государственное учреждение образования, здравоохранения, культуры, спорта и работающий в одном из указанных органов и учреждений не более трех лет.

3.5. Молодой специалист муниципального учреждения - гражданин, возраст которого не превышает 30 лет, окончивший образовательное учреждение среднего профессионального или высшего профессионального образования по очной форме обучения, поступивший не позднее трех месяцев с момента окончания образовательного учреждения (окончания интернатуры или ординатуры при условии, что в интернатуру или ординатуру граждане поступили не позднее трех месяцев с момента окончания образовательного учреждения) на работу по полученной специальности впервые в муниципальное учреждение образования, здравоохранения, культуры, спорта и работающий в одном из указанных органов и учреждений не более трех лет.

3.6. Студенческая семья - семья, в которой хотя бы один из супругов является студентом образовательного учреждения среднего профессионального или высшего профессионального образования по очной форме обучения.

3.7. Предоставление жилых помещений по договору найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма. Предоставление жилых помещений по договору найма осуществляется исходя из очередности включения в список граждан, претендующих на заключение договора найма.

3.8. Преимущественное право на заключение договора найма (вне зависимости от очередности включения в список граждан, претендующих на заключение договора найма) имеют граждане, указанные в абзаце втором пункта 3.1 настоящего Положения.

3.9. Жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договорам найма предоставляются гражданам без учета нормы предоставления общей площади на одного человека, установленной органом местного самоуправления.

3.10. Для получения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма гражданин обращается в администрацию Новокузнецкого муниципального района с заявлением о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма.

3.11. Форма заявления о предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования приведена в приложении № 1 к настоящему Положению.

3.12. К заявлению прилагаются следующие документы:

копии паспортов заявителя и совместно проживающих с ним граждан (копии свидетельств о рождении детей, не достигших 14 лет);

выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах заявителя и членов его семьи;

справка бюро технической инвентаризации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности заявителя и членов его семьи, предоставляемая на каждого члена семьи;

справка с места жительства о составе семьи;

правоустанавливающие документы на жилое помещение по месту регистрации заявителя и членов его семьи;

ходатайство от руководителя исполнительного органа государственной власти Кемеровской области отраслевой компетенции, руководителя органа местного самоуправления, руководителя государственного, муниципального учреждения о предоставлении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования для граждан, указанных в абзацах третьем – шестом пункта 3.1 настоящего Положения.

3.13. Решение о включении (об отказе о включении) в списки граждан, претендующих на заключение договора найма, принимается комиссией по жилищным вопросам при администрации Новокузнецкого муниципального района (далее - комиссия) не позднее чем через 10 рабочих дней со дня регистрации заявления.

Состав комиссии утверждается распоряжением администрации Новокузнецкого муниципального района.

3.14. Жилищный сектор отдела капитального строительства администрации Новокузнецкого муниципального района не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия заключения комиссии письменно уведомляет заявителя о результатах рассмотрения заявления о включении в список граждан, претендующих на заключение договора найма.

3.15. Основаниями для отказа о включении в списки граждан, претендующих на заключение договора найма, являются:

непредставление документов, указанных в пункте 3.12 настоящего Положения;

представление документов, не подтверждающих право гражданина на заключение договора найма жилого помещения;

недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

отрицательное заключение комиссии о наличии у гражданина трудной жизненной ситуации, дающей право на преимущественное предоставления жилого помещения из муниципального жилищного фонда.

3.16. Формирование списков граждан, претендующих на заключение договора найма, осуществляется жилищным сектором отдела капитального строительства администрации Новокузнецкого муниципального района по форме согласно приложению № 3 к настоящему Положению.

3.17. Список граждан, претендующих на заключение договора найма, должен быть пронумерован, прошнурован, скреплен печатью администрации Новокузнецкого муниципального района, подписан председателем комиссии.

3.18. Датой включения заявителя в список граждан, претендующих на заключение договора найма, является дата регистрации заявления в жилищном секторе отдела капитального строительства администрации Новокузнецкого муниципального района.

3.19. Заявитель, включенный в список граждан, претендующих на заключение договора найма, обязан ежегодно, не позднее 1 февраля текущего года обращаться в администрацию Новокузнецкого муниципального района с заявлением, подтверждающим его намерение состоять в списке граждан, претендующих на заключение договора найма.

3.20. Основаниями исключения из списка граждан, претендующих на заключение договора найма, являются:

отсутствие на 1 февраля текущего года заявления гражданина, подтверждающего его намерение состоять в списке граждан, претендующих на заключение договора найма;

предоставление гражданину жилого помещения по договору найма;

заявление гражданина об исключении из списка граждан, претендующих на заключение договора найма.

3.21. Предоставление жилых помещений по договору найма осуществляется исходя из очередности включения в список граждан, претендующих на заключение договора найма.

3.22. Решение о предоставлении жилого помещения по договору найма либо об отказе принимает администрация Новокузнецкого муниципального района.

3.23. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования являются:

представление документов, не подтверждающих право гражданина на заключение договора найма жилого помещения;

недостоверность сведений, содержащихся в представленных документах;

отсутствие свободных жилых помещений в фонде коммерческого использования Новокузнецкого муниципального района;

отрицательное заключение о наличии у гражданина трудной жизненной ситуации, дающей право на преимущественное предоставления жилого помещения из муниципального жилищного фонда;

ненадлежащее исполнение заявителем обязательств по ранее заключенному договору найма.

3.24. Решение об отказе о включении в список претендующих на заключение договора найма, а также решение об отказе в предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования может быть обжаловано в суд в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.25. На основании распоряжения администрации Новокузнецкого муниципального района о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования наймодатель заключает с гражданином договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по форме согласно приложению № 2 к настоящему Положению.

3.26. Договор найма заключается в письменной форме с указанием всех членов семьи нанимателя в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй передается нанимателю.

3.27. Договор найма жилого помещения заключается на срок до одного года. Указанный договор может быть перезаключен с гражданином на новый срок не более четырех раз при условии подтверждения им своего отношения к какой-либо из категорий граждан, имеющим право на предоставление жилого помещения.

3.28. Договор найма и соглашения к нему выдаются непосредственно нанимателю либо представителю нанимателя по доверенности, удостоверенной в установленном порядке.

**4. Пользование жилыми помещениями муниципального**

**жилищного фонда коммерческого использования**

4.1. Пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.2. Передача жилого помещения по договору найма осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения, подписанного сторонами договора найма.

4.3. Акт приема-передачи жилых помещений составляется в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны (наймодателю, нанимателю).

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

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования включает в себя:

плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

плату за коммунальные услуги.

4.6. Размер платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда коммерческого использования устанавливается решением Совета народных депутатов Новокузнецкого муниципального района.

4.7. Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, и поступает в бюджет Новокузнецкого муниципального района.

**5. Изменение и расторжение договора найма жилых помещений**

**жилищного фонда коммерческого использования**

5.1. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора найма в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя путем подписания дополнительного соглашения к договору найма.

5.2. Договор найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Соглашение сторон о расторжении договора найма совершается в той же форме, что и договор.

5.3. Наниматель жилого помещения по договору найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор, предупредив наймодателя за месяц. Наймодатель заключает с нанимателем письменное соглашение о расторжении договора найма с указанием причин расторжения.

5.4. В случае увольнения нанимателя договор найма считается расторгнутым со дня увольнения. Наниматель до предполагаемой даты увольнения представляет наймодателю письменное заявление о расторжении договора найма. Наймодатель принимает по акту жилое помещение, предоставленное нанимателю и членам его семьи по договору найма, и заключает письменное соглашение о расторжении договора найма.

5.5. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

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

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

5.6. Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию нанимателя:

если наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование нанимателю либо создает препятствия в пользовании жилым помещением в соответствии с условиями договора;

если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния. Возобновление расторгнутого договора не производится.

5.7. В случае расторжения договора найма наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора найма, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

5.8. Договор найма прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

**6. Прочие условия**

6.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования обмену, приватизации и сдаче в поднаем не подлежат.

6.2. Наниматель не вправе производить перепланировку и переустройство жилого помещения без согласия наймодателя.

6.3. Граждане и члены их семьи имеют право на временную регистрацию по месту пребывания в занимаемом жилом помещении по договору найма.

6.4. Наймодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, которые были оговорены при заключении договора найма или были заранее известны нанимателю либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора найма.

6.5. Предоставление жилого помещения по договору найма не влечет передачу нанимателю права собственности на занимаемое жилое помещение.

6.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются в соответствии с Гражданским законодательством Российской Федерации.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Приложение № 1 |
|  |  | к Положению о порядке формирования муниципального жилищ­ного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений му­ниципального жилищного фонда коммер­ческого использования |

Начальнику управления муниципальных

имущественных отношений администрации

Новокузнецкого муниципального района

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

(ФИО)

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

Адрес регистрации по месту жительства:

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

Адрес фактического проживания:

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

Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу предоставить жилое помещение по договору найма жилого помещения

муниципального жилищного фонда коммерческого использования в связи \_\_\_\_\_\_\_

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

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, подпись нанимателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Приложение № 2 |
|  |  | к Положению о порядке формирования муниципального жилищ­ного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений му­ниципального жилищного фонда коммер­ческого использования |

ДОГОВОР

НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

г. Новокузнецк «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Управление муниципальных имущественных отношений администрации Новокузнецкого муниципального района - в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(ФИО, должность)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем - Наймодатель, с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем - Наниматель, с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю и гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, в возмездное владение и пользование изолированное жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_ комнат(ы) в \_\_\_\_-комнатной квартире общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, являющееся муниципальной собственностью, по адресу: улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_, для проживания:

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

(Наниматель)

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

(граждане, постоянно проживающие с Нанимателем)

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

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

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ года

по «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ года.

2. Обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Нанимателю свободное жилое помещение, указанное в подпункте 1.1 Договора, в состоянии, пригодном для проживания.

2.2. Наниматель обязуется:

2.2.1. Использовать жилое помещение в соответствии с его назначением - только для проживания.

2.2.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования.

2.2.3. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их

устранению, в необходимых случаях сообщать о них Наймодателю или в соответствующую аварийную службу.

2.2.4. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилое и подсобные помещения, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами.

2.2.6. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого и подсобных помещений.

2.2.7. Обеспечить Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, доступ в жилое помещение для осмотра его технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ.

2.2.8. Не производить переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя. Привести самовольно переустроенное, перепланированное или реконструированное жилое помещение в прежнее состояние за свой счет в установленный Наймодателем срок.

2.2.9. Вносить ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, плату за пользование жилым помещением (плату за наем) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Вносить ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.2.10. Не допускать выполнения в жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к его порче или нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях.

2.2.11. Отапливать жилые и подсобные помещения в домах с печным отоплением.

2.2.12. Освободить жилое помещение вместе с гражданами, проживающими с Нанимателем, и переселиться в другое, предоставленное Наймодателем жилое помещение на время проведения капитального ремонта жилого дома (когда ремонт не может быть произведен без выселения граждан), за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством.

2.2.13. При освобождении жилого помещения сдать его Наймодателю по акту в технически исправном состоянии.

2.2.14. Невыполнение Нанимателем работ по текущему ремонту, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируется в акте сдачи жилого помещения. Стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются Нанимателем.

2.2.15. Акт сдачи жилого помещения составляется и подписывается Наймодателем и Нанимателем.

2.2.16. В случае отказа от подписи со стороны Нанимателя акт сдачи жилого помещения составляется Наймодателем в составе не менее 3 человек.

3. Права сторон

3.1. Наймодатель вправе:

3.1.1. Предупреждать Нанимателя о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения либо с ущемлением прав и интересов соседей.

3.1.2. Изменять в одностороннем порядке размер платы за жилое помещение, но не чаще одного раза в год и производить перерасчет коммунальных услуг в случае изменения тарифов в установленном порядке.

3.1.3. Выселить Нанимателя из занимаемого им жилого помещения в порядке и по основаниям, установленным действующим законодательством.

3.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Наниматель вправе:

3.2.1. С согласия Наймодателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, вселить в занимаемое жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих.

Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору наравне с Нанимателем.

3.2.2. Осуществлять другие права по использованию жилого помещения, предусмотренные действующим законодательством.

4. Ответственность сторон

4.1. Наймодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, которые были оговорены при заключении договора, либо были заранее известны Нанимателю, либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора.

Передача жилого помещения по договору найма осуществляется на основании акта приема передачи жилого помещения, подписанного сторонами договора.

4.2. При невнесении Нанимателем платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в установленный подпунктом 2.2.9 Договора срок Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.3. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора.

4.4. Наймодатель обязан компенсировать Нанимателю расходы по ликвидации последствий аварий, произошедших по его вине.

4.5. Если Наниматель не освободил жилое помещение по истечении срока действия Договора и не вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за пользование жилым помещением по истечении срока действия Договора.

4.6. При нарушении условий настоящего Договора стороны несут предусмотренную действующим законодательством ответственность.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Настоящий Договор может быть изменен только с согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

5.2. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, расторгнуть договор в любое время в письменной форме, предупредив Наймодателя за месяц. В случае выезда Нанимателя и членов его семьи на другое постоянное место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда.

5.3. Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением по истечении срока договора, при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. В этом случае договор может быть расторгнут в одностороннем порядке после предупреждения другой стороны не менее чем за месяц.

5.4. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

использования Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения не по назначению несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

если Наниматель или граждане, за действия которых он отвечает, портят или разрушают жилое помещение;

систематического нарушения Нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, прав и интересов соседей несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев;

в иных случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

5.5. В случае расторжения договора Наниматель и другие граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, подлежат выселению на основании решения суда.

5.6. Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет его изменения или расторжения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях настоящего Договора.

6. Прочие условия

6.1. Изменения и дополнения договора оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме.

6.2. Споры, возникающие при заключении и исполнении договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

6.4. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7. Адреса сторон:

Наймодатель Наниматель

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

(почтовый адрес, телефон) (ФИО)

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

(реквизиты счета) (паспортные данные)

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

(подпись, печать) (адрес, телефон)

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

(подпись)

С условиями договора ознакомлены: граждане, постоянно проживающие с

нанимателем: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО, паспортные данные)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Приложение № 3 |
|  |  | к Положению о порядке формирования муниципального жилищ­ного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений му­ниципального жилищного фонда коммер­ческого использования |

СПИСОК

ГРАЖДАН, ПРЕТЕНДУЮЩИХ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Фамилия, имя, отчество заявителя,  паспортные данные, место жительства,  состав семьи | Дата  включения  в список | Дата и основание  исключения из  списка |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |