СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ПЕЧЕНГА ПЕЧЕНГСКОГО РАЙОНА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА

184410 Мурманская область, Печенгский район, п. Печенга, Печенгское ш., д. 3, тел.8(81554)76640

ПРОЕКТ

**РЕШЕНИЕ**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. № \_\_\_**

**п. Печенга**

Об утверждении Положения «О порядке предоставления гражданам в наем жилых помещений по договорам наймажилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования»

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Уставом городского поселения Печенга Печенгского района Мурманской области, целях реализации конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, рационального использования жилых помещений муниципального жилищного фонда, увеличения доходной части бюджета муниципального образования городское поселение Печенга, Совет депутатов

**решил:**

1. Утвердить Положение «О порядке предоставления гражданам в наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования».
2. Утвердить базовую ставку платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования в размере 15 рублей за квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц.
3. Считать утратившим силу решение Совета депутатов муниципального образования городское поселение Печенга от 30.05.2008 г. № 134 «О порядке и условиях использования жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности городского поселения Печенга».
4. Считать утратившим силу решение Совета депутатов муниципального образования городское поселение Печенга от 29.02.2008 г. № 122 «Об утверждении Положения «О жилищной комиссии муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области»».
5. Настоящее решение обнародовать в соответствии с Порядком опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов органов местного самоуправления городского поселения Печенга.
6. Настоящее решение вступает в силу в день его опубликования (обнародования).

**Глава городского поселения Печенга**

**Печенгского района П.А. Мустиянович**

Приложение

к решению Совета депутатов

городского поселения Печенга

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.№\_\_\_\_\_

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со [статьей 40](consultantplus://offline/ref=AC7CAE17EF9DF78B1747DF55AAE1930F696DF2028B1EBB293CAD37562DC0204FC7669C29B95ERCSAJ) Конституции Российской Федерации, [статьей 19](consultantplus://offline/ref=AC7CAE17EF9DF78B1747DF55AAE1930F6A6DF704874FEC2B6DF839532590685F89239128B85ACD51R9S8J) Жилищного кодекса Российской Федерации, [статьями 671](consultantplus://offline/ref=AC7CAE17EF9DF78B1747DF55AAE1930F6A6DF707834FEC2B6DF839532590685F89239128B85BC654R9SEJ), [682](consultantplus://offline/ref=AC7CAE17EF9DF78B1747DF55AAE1930F6A6DF707834FEC2B6DF839532590685F89239128B85BC650R9SEJ) Гражданского кодекса Российской Федерации, [главой V](consultantplus://offline/ref=AC7CAE17EF9DF78B1747DF55AAE1930F6E62FC028643B12165A13551229F37488E6A9D29B85BC7R5S3J) Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г.№ 25, и определяет порядок предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Печенга (далее - договор найма).

1.2. Отнесение жилых помещений к помещениям муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Печенга (далее – МО г.п.Печенга) и их исключение осуществляется постановлением администрации МО г.п. Печенга.

1.3. Отнесение жилых помещений муниципального жилищного фонда МО г.п. Печенга социального использования и специализированного муниципального жилищного фонда МО г.п. Печенга к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования МО г.п. Печенга осуществляется после расторжения договоров социального найма жилых помещений и договоров найма специализированных жилых помещений, а также после исключения жилых помещений из специализированного муниципального жилищного фонда МО г.п. Печенга.

После отнесения жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования МО г.п. Печенга оно подлежит передаче в оперативное управление муниципальному казенному предприятию«Жилищное хозяйство» (далее –МКП «Жилищное хозяйство») в целях дальнейшего заключения договора найма с гражданином в соответствии с настоящим Положением.

1.4. Объектом договора найма является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания граждан и не подлежащее в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлению по договору социального найма или договору найма специализированного жилого помещения.

1.5. Предоставление жилого помещения по договору найма осуществляется на основе принципов добровольности и самоопределения граждан в отношении способа обеспечения жильем.

1.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга не подлежат обмену, отчуждению, приватизации, сдаче в поднаем, а также не могут быть переведены в нежилые помещения.

1.7. Права наймодателя по договору найма осуществляет администрация МО г.п. Печенга.

2. Порядок предоставления гражданам жилых помещений

муниципального жилищного фонда коммерческого

использования МО г.п. Печенга

2.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга по договору найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве имеющих право получить жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма (далее - учет).

2.2. Право состоять на учете с целью получения жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга, предоставляется:

а) гражданам, не имеющим на территории МО г.п. Печенга Мурманской области жилых помещений, принадлежащих им или членам их семьи на праве собственности, а также имеющим ходатайство о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга от организаций или индивидуальных предпринимателей, состоящих на налоговом учете на территории МО г.п. Печенга, с которыми указанные граждане состоят в трудовых отношениях;

б)семьи, которые имеют одного и более детей и состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма в администрации МО г.п. Печенга.

2.3. Для принятия на учет граждан (далее также - заявитель), необходимы следующие документы:

а) заявление гражданина о принятии на учет (далее - заявление), подписанное гражданином;

б) паспорт или иные документы, удостоверяющие личность и подтверждающие гражданство заявителя и членов его семьи;

в) документы, содержащие сведения о составе семьи заявителя и степени родства;

г) документ, выданный органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отсутствии на территории МО г.п. Печенга жилых помещений, принадлежащих на праве собственности заявителю и членам его семьи;

д) ходатайство с места работы о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга и надлежащим образом заверенная копия трудовой книжки;

з) для граждан, указанных в [подпункте "б" пункта 2.2.](#P91) настоящего Положения - надлежащим образом заверенная копия постановления администрации МО г.п. Печенга о принятии заявителя и членов его семьи на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договорам социального найма в МОг.п. Печенга;

и) документ, выданный органом, осуществляющим регистрационный учет граждан, о регистрации в жилом помещении заявителя по месту жительства на территории МО г.п. Печенга либо об отсутствии такой регистрации.

2.6. Прием заявления и иных документов, представляемых гражданином в соответствии с [пунктом 2.](#P100)3. настоящего Положения в целях рассмотрения вопроса о принятии заявителя на учет и предоставлении гражданину жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга, осуществляет администрация МО г.п. Печенга.

Документы, указанные в пункте 2.3. настоящего Положения, заявитель самостоятельно представляет в администрацию МО г.п. Печенга.

В случае представления заявителями, документов в письменном (бумажном) виде одновременно представляются копии этих документов (за исключением заявления, копии трудовой книжки).

Копии документов после проверки их соответствия оригиналам заверяются лицом, принимающим документы, оригиналы документов возвращаются заявителю. В случае представления заявителем заверенных нотариально копий представление оригиналов документов не требуется.

Административный регламент предоставления настоящей муниципальной услуги утверждается постановлением администрации МО г.п. Печенга в установленном законодательством порядке с учетом требований, предусмотренных настоящим Положением.

2.7. Поступившие в установленном порядке заявления рассматриваются жилищной комиссией по рассмотрению заявлений о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга (далее - Комиссия), формируемой на основании распоряжения администрации МО г.п. Печенга в составе шести человек с учетом представительства, предусмотренного [пунктом 2.8](#P136) настоящего Положения.

2.8. В состав Комиссии входят:

а) представитель администрации МО г.п. Печенга;

б) два представителяотдела жилищно-коммунального хозяйства администрации МО г.п. Печенга;

в) два представителяМКП «Жилищное хозяйство»;

г) один депутат Совета депутатов МО г.п. Печенга (по согласованию).

2.9. Заседания Комиссии проводятся ежемесячно в соответствии с графиком работы Комиссии МО г.п. Печенга утверждаемого распоряжением администрации МО гп. Печенга ежеквартально и являются правомочными, если на них присутствуют не менее половины ее членов.

2.10. В случае, когда присутствие членов Комиссии на ее заседании невозможно по уважительным причинам (болезнь, командировка, отпуск) и невозможно присутствие на заседании Комиссии не менее половины ее членов, производится замена членов Комиссии с внесением соответствующих изменений в состав Комиссии в установленном порядке.

2.11. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов членов Комиссии, присутствующих на ее заседании, и оформляются протоколом.

2.12. Основаниями для отказа в принятии на учет заявителям, являются следующие обстоятельства:

а) непредставление или неполное представление документов, указанных в [пункте 2.](#P100)3. настоящего Положения;

б) наличие у заявителя и (или) членов его семьи в собственности жилого помещения на территории МО г.п. Печенга;

в) совершение заявителем и (или) членами его семьи действий и гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями в течение пяти лет, предшествующих дате подачи заявления, которые привели к отчуждению жилого помещения из его (их) собственности;

г) заявитель не относится к категориям граждан, указанным в [пункте](#P80) [2.3](#P93) настоящего Положения.

2.13. Право состоять на учете сохраняется за гражданами до получения ими жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма или до выявления предусмотренных [пунктом 2.14](#P156) настоящего Положения оснований снятия с учета.

2.14. Граждане снимаются с учета в случае:

а) подачи ими в администрацию МО г.п. Печенга заявления о снятии с учета;

б) утраты ими оснований, дающих им право на получение жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма;

в) письменный отказ заявителя от трех вариантов вселения в предлагаемые ему жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

г) заявитель не прошел перерегистрацию граждан в соответствии с [пунктом 2.15](#P161) настоящего Положения.

2.15. В целях подтверждения права граждан состоять на учете в администрации МО г.п. Печенга ежегодно проводит перерегистрацию граждан.

Ежегодно в период с 1 октября по 1 декабря граждане подтверждают сведения, содержащиеся в документах, представленных ими в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Положения:

а) предоставлением расписки об отсутствии изменений, в случае если у гражданина не произошло изменений в ранее представленных сведениях;

б) представлением документов, подтверждающих произошедшие изменения.

2.16. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга предоставляются гражданам, состоящим на учете, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением случаев, установленных настоящим пунктом.

2.17. Предоставление заявителям жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга, предусмотренных[пунктом 2.3](#P93) настоящего Положения, осуществляется однократно.

2.18. Перед принятием Комиссией решения о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга по договору найма гражданин представляет документы в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Положения.

Решение о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга по договору найма принимается в порядке, предусмотренном [пунктами 2.7](#P134) - [2.11](#P146) настоящего Положения.

2.19. Предоставление гражданам жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга по договору найма осуществляется на основании постановления администрации МО г.п. Печенга.

2.20. Администрация МО г.п. Печенга уведомляет заявителя в письменной форме о результатах рассмотрения заявления в течение пяти рабочих дней с даты заседания комиссии.

2.21. Администрация МО г.п. Печенга не позднее десяти рабочих дней со дня принятия постановления администрации МО г.п. Печенга заключает с гражданином [договор](#P275) найма по форме согласно приложению № 1 к настоящему Положению.

2.22. Договор найма заключается сроком на 1 год (12 месяцев).

2.23. В договоре найма указываются члены семьи нанимателя.

2.24. Заключенный в установленном порядке договор найма является основанием для вселения граждан в предоставленное жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга, а также их временнойрегистрации по месту жительства.

2.25. В случае невселения гражданина в представленное ему жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга в течение трех месяцев постановление администрации МО г.п. Печенга о предоставлении ему этого жилого помещения подлежит отмене в течение пяти рабочих дней со дня истечения указанного срока.

Администрация МО г.п. Печенга уведомляет гражданина в письменной форме о принятом решении в течение пяти дней со дня принятия указанного постановления администрации МО г.п. Печенга.

2.26. Договор найма оформляется в двух экземплярах, один из которых вручается нанимателю, второй экземпляр хранится у наймодателя.

2.27. Фактическая передача жилого помещения гражданину осуществляется по акту приема-передачи.

2.28. По окончании срока действия договора найма в случае, если он не продлевается в установленном законодательством порядке, наниматель и члены его семьи обязаны сняться с регистрационного учета по месту жительства и сдать жилое помещение по акту приема-передачи.

2.29. Продление договора найма гражданам, осуществляется на основании представленных документов в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Положения.

3. Права и обязанности нанимателя жилого помещения

муниципального жилищного фонда коммерческого

использования МО г.п. Печенга

3.1. Наниматель жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга (далее - наниматель) обязан использовать жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга (далее - жилое помещение) только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и находящегося в нем инженерного и санитарно-технического оборудования, производить текущий ремонт жилого помещения.

3.2. Наниматель не вправе производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без согласия наймодателя.

3.3. Наниматель обязан своевременно, в установленные договором сроки, вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, плату за наем жилого помещения, а также иные платежи, утвержденные решением общего собрания собственников многоквартирного дома, в котором располагается жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга.

3.4. Наниматель обязан допускать в жилое помещение в заранее согласованное время работников организаций, осуществляющих эксплуатацию многоквартирного дома, в котором располагается жилое помещение, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также работников наймодателя в целях осуществления контроля за сохранностью и использованием жилых помещений, предоставленных по договору найма.

3.5. Наниматель вправе вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей нанимателя и несовершеннолетних детей граждан, постоянно проживающих с нанимателем, такое согласие не требуется.

3.6. В случае освобождения нанимателем жилого помещения до истечения срока договора найма или в связи с окончанием срока действия договора, он обязан сдать жилое помещение в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по назначению, с исправным инженерным и санитарно-техническим оборудованием, по акту приема-передачи, а также оплатить задолженность по платежам, установленным [пунктом 5.1](#P236) настоящего Положения.

3.7. Наниматель, надлежащим образом исполнивший все обязательства по договору найма, имеет преимущественное право на заключение договора найма на новый срок по истечении срока его действия. Расторжение договора найма возможно только по предусмотренным настоящим Положением основаниям.

4. Права и обязанности наймодателя жилого помещения

муниципального жилищного фонда коммерческого

использования МО г.п. Печенга

4.1. Наймодатель жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга по договору найма (далее - наймодатель) имеет право:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать от нанимателя и его совершеннолетних членов семьи, вселенных по договору найма, содержания жилого помещения и находящегося в нем инженерного и санитарно-технического оборудования в технически исправном состоянии, проведения текущего ремонта жилого помещения.

4.2. Наймодатель обязан:

а) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

б) в случае расторжения или прекращения действия договора найма принять по акту сдаваемое жилое помещение.

4.3. Перед вселением нанимателя в предоставленное жилое помещение наймодатель ознакомляет нанимателя и совершеннолетних членов его семьи с требованиями утвержденных в установленном порядке нормативных документов по пожарной безопасности, а также с правилами поведения при возникновении пожара и применения первичных средств пожаротушения.

5. Оплата по договору найма

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя включает в себя:

а) плату за пользование жилым помещением (плата за наем), которая устанавливается в соответствии с Методикой установления размера платы за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга, утвержденной приложением № 2 к настоящему Положению;

б) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирном домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также иные платежи, утвержденные решением общего собрания собственников многоквартирного дома, в котором располагается жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга;

в) плату за коммунальные услуги.

5.2. Наниматель уведомляется об изменении размера платы за наем жилого помещения через средства массовой информации путем официального опубликования соответствующего решения.

5.3. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

6. Расторжение и прекращение договора найма

6.1. Договор найма может быть расторгнут по соглашению Сторон.

6.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию наймодателя:

а) если жилое помещение используется не по назначению;

б) если наниматель и (или) граждане, постоянно проживающие с ним, бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение;

в) если нанимателем или гражданами, постоянно проживающими с ним, систематически нарушаются права и интересы соседей, несмотря на предупреждение наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

г) если наниматель или граждане, постоянно проживающие с ним, не внесли платежи, указанные в договоре, в течение трех месяцев;

д) если наниматель и (или) граждане, постоянно проживающие с ним, произвели самовольную перепланировку и (или) переустройство жилого помещения;

е) если наниматель и (или) граждане, постоянно проживающие с ним, систематически нарушают иные обязательства по договору найма;

ж) если наниматель допустил проживание в жилом помещении других граждан без согласования с наймодателем, за исключением несовершеннолетних детей;

6.3. Наймодатель требует досрочного расторжения договора найма после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения допущенных нарушений в течение тридцати дней со дня направления предупреждения, если по истечении указанного срока допущенные нарушения не были устранены.

6.4. Договор найма расторгается по требованию нанимателя при утрате надобности в использовании жилого помещения.

6.5. Наниматель обязан письменно не позднее чем за месяц уведомить наймодателя о предстоящем освобождении жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора найма, так и при его досрочном расторжении.

6.6. Прекращение или расторжение договора найма не освобождает гражданина от обязанности сдать жилое помещение в надлежащем состоянии, с исправным инженерным и санитарно-техническим оборудованием.

7. Заключительные положения

7.1. В случае расторжения или прекращения договора найма граждане должны освободить жилое помещение, которое они занимали по договору найма, в течение пятнадцати дней со дня утраты права пользования жилым помещением, а в случае отказа освободить жилое помещение, указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

Приложение № 1

к Положению

**ДОГОВОР**

**коммерческого найма жилого помещения**

**муниципального жилищного фонда**

г.п. Печенга«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.

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

(наименование органа власти, учреждения, предприятия, уполномоченного

на заключение договора)

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

(должность, фамилия, имя, отчество)

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

именуемый (ая) в дальнейшем «Наймодатель», и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(фамилия, имя, отчество)

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

именуемый в дальнейшем «Наниматель», именуемые вместе стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю за плату во временное владение и пользование жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования расположенное по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, состоящее из \_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_ м2, а Наниматель обязуется принять данное жилое помещение для использования в целях своего проживания.

1.2. Передаваемое имущество не сдано в наем, не отчуждено, не находится под залогом, арестом, не обременено правами пользования/проживания третьих лиц.

1.3. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании Акта приема-передачи жилого помещения.

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Наймодатель обязан:**

2.1.1. Передать Нанимателю в десятидневный срок после подписания договора свободное жилое помещение, указанное в п. 1.1. настоящего договора в состоянии пригодном для проживания.

2.1.2. Предупредить Нанимателя о готовящемся отчуждения жилого помещения не позднее, чем за один месяц до отчуждения.

2.1.3. Предоставить Нанимателю возможность проживать в жилом помещении в течение 15 календарных дней со дня получения Нанимателем от Наймодателя письменного извещения о досрочном прекращении настоящего договора.

2.1.4. Устранять последствия аварий и повреждений оборудования и имущества, произошедших не по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц, своими силами и средствами.

2.1.5. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

2.1.6. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ.

2.1.7. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку переданного жилого помещения и находящегося в нем имущества собственными силами или через ответственного представителя не чаще одного раза в три месяца.

2.2.2. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги указанные в п. 3.1. настоящего договора.

2.2.3. В порядке и в случаях, установленных настоящим договором, требовать расторжения договора коммерческого найма.

2.2.4. При прекращении договора требовать возврата жилого помещения.

2.2.5. Если Наниматель не возвратил занимаемое жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать внесение платы за коммерческий найм за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещение.

2.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

**2.3. Наниматель обязан:**

2.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=BF879EEAF44E2F74E536858E937B75A63CBE24976C70661E143DFC0030A7DC8FFF1DC5F1A3597A27z4FDP) Российской Федерации.

2.3.2. Соблюдать [правила](consultantplus://offline/ref=BF879EEAF44E2F74E536858E937B75A638B8259B68733B141C64F00237A88398F854C9F0A3597Az2F1P) пользования жилым помещением.

2.3.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.3.4. Поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;

2.3.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения переданного по настоящему договору;

2.3.6. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи) указанную в п. 3.1. настоящего договора. 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](consultantplus://offline/ref=BF879EEAF44E2F74E536858E937B75A63CBE24976C70661E143DFC0030A7DC8FFF1DC5F1A3597221z4FBP) Жилищного кодекса Российской Федерации;

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

2.3.8. 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;

2.3.9. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

2.3.10. При освобождении жилого помещения сдать его акту в течение 3 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;

2.3.12. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

2.3.13. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи. В случае прекращения семейных отношений с Нанимателем право пользования жилым помещением за бывшими членами семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и бывшими членами его семьи.

**2.4. «Наниматель» имеет право:**

2.4.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

2.4.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

2.4.3. 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 служебном 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 Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=BF879EEAF44E2F74E536858E937B75A63CBE24976C70661E143DFC0030A7DC8FFF1DC5F1A3597D21z4FEP) Российской Федерации и другими федеральными законами;

2.4.4. С согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменного предупреждения Наймодателя за 1 месяц.

**3. Размер платы за жилое помещение и порядок расчета**

3.1. За указанное в п. 1.1. настоящего договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением ежемесячно в размере**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_\_ копейки** с оплатой не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца, которая поступает на расчетный счет Наймодателя указанного в настоящем договоре.

3.2. Датой оплаты денежных средств, считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Наймодателя:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

В платежном поручении обязательно указывать номер и дату Договора коммерческого найма, а также, за какой период производится оплата.

3.3.Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные и прочие услуги в установленном порядке по платежному поручению не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца, управляющей компанией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по реквизитам указанным в платежном поручении (квитанции).

3.4. Разница по перерасчету доплачивается Нанимателем при очередном взносе платежей. Перерасчет производится исходя из требований действующих нормативных актов.

3.5. Квитанции об оплате коммерческого найма Наниматель представляет в администрацию муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области по адресу: Мурманская область, Печенгский район, п. Печенга, Печенгское шоссе, д. 3.

**4. Ответственность сторон**

* 1. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.
  2. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.
  3. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия настоящего договора.
  4. Разногласия, возникшие и неурегулированные Сторонами в процессе переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке.
  5. Стороны не вправе передавать третьим лицам любую информацию, касающуюся настоящего договора.
  6. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные настоящим договором, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

**5. Порядок и последствия расторжения договора**

* 1. Договор считается расторгнутым по истечению срока, указанного в п. 7.2. настоящего договора.
  2. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.
  3. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель – выселению в следующих случаях:

5.3.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п. 1.1 настоящего договора найма.

5.3.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.3.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в п. 3 в течение шести месяцев.

5.3.4. Если Наниматель систематически нарушает обязательства по договору.

5.3.5. Настоящий договор может быть расторгнут по обоюдному согласию Сторон.

5.3.6. Возобновление расторгнутого договора не производится.

**6. Обязательства непреодолимой силы (ФОРС-МОЖОР)**

6.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение одной из Сторон своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как: пожар, наводнение, землетрясение, забастовки и другие стихийные бедствия, война и военные действия.

Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на неисполнение обязательства в срок, указанный в договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

6.2. Сторона, для которой создалось невозможность исполнения обязательств по договору, должна немедленно уведомить другую Сторону в письменном виде о начале, предполагаемом сроке действия и окончание указанных выше обстоятельств, однако не позднее чем за 10 дней после их начала. Факты, изложенные в уведомлении должны быть подтверждены соответствующими документами.

**7. Особые условия**

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также его расторжение считаются действительными при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон.

7.2. Договор вступает в законную силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, а в части взаиморасчетов – до полного их выполнения.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.4. Приложение:

Акт приема – передачи жилого помещения – 1 лист.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Наймодатель»:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **«Наниматель»:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**М.П.**

Приложение № 2

к Положению

МЕТОДИКА

установления размера платы за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга

1. Настоящая Методика разработана на основании [статьи 19](consultantplus://offline/ref=AC7CAE17EF9DF78B1747DF55AAE1930F6A6DF704874FEC2B6DF839532590685F89239128B85BCE50R9S7J) Жилищного кодекса Российской Федерации, [статей 671](consultantplus://offline/ref=AC7CAE17EF9DF78B1747DF55AAE1930F6A6DF707834FEC2B6DF839532590685F89239128B85BC654R9SEJ), [682](consultantplus://offline/ref=AC7CAE17EF9DF78B1747DF55AAE1930F6A6DF707834FEC2B6DF839532590685F89239128B85BC650R9SEJ) Гражданского кодекса Российской Федерации и устанавливает порядок расчета платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга (далее - плата за наем).

Размер платы за наем, рассчитанный в соответствии с настоящей Методикой, не учитывает налог на добавленную стоимость.

2. Плата за наем, рассчитанная в соответствии с настоящей Методикой, не включает в себя:

а) плату за коммунальные услуги;

б) плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также иные платежи, утвержденные общим собранием собственников многоквартирного дома, в котором располагается жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга.

3. Базовая ставка месячной платы за наем за один квадратный метр для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга устанавливается решением Совета депутатов МО г.п. Печенга.

4. Величина месячной платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга (П) определяется по формуле:

**П = Пбаз x S x К1 x К2x К3x К4x К5, где:**

Пбаз - базовая ставка месячной платы за наем за один квадратный метр для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга, устанавливаемая решением Совета депутатов МО г.п. Печенга;

S - общая площадь жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга (в квадратных метрах), которая определяется по данным технического паспорта или кадастрового паспорта. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

|  |  |
| --- | --- |
| **Месторасположение дома, в котором располагается жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга** | **Значение коэффициента К1** |
| п. Печенга | 1,0 |
| п. Лиинахамари | 0,8 |
| **Вид строительных материалов, основных конструктивных элементов дома** | **Значение коэффициента К2** |
| кирпич | 1,0 |
| железобетон | 0,8 |
| дерево | 0,6 |
| прочие | 0,5 |
| **Степень износа дома** | **Значение коэффициента К3** |
| Износ дома свыше 75% | 0,3 |
| Износ дома 50-75% | 0,5 |
| Износ дома 25-50% | 0,8 |
| Износ дома 0-25% | 1,0 |
| **Этаж расположения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга** | **Значение коэффициента К4** |
| Все этажи, кроме первого и последнего | 1,0 |
| Первый и последний этажи | 0,5 |
| **Состояние жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга** | **Значение коэффициента К5** |
| С косметическим ремонтом (хорошее) | 1,5 |
| С косметическим ремонтом более 5 лет (удовлетворительное) | 1,0 |
| Ремонт не производился (плохое) | 0,5 |