СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ПЕЧЕНГА ПЕЧЕНГСКОГО РАЙОНА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ЧЕТВЁРТОГО СОЗЫВА

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

**РЕШЕНИЕ**

**от 22 сентября 2020 г. № 62**

**п. Печенга**

Об утверждении Положения о порядке предоставления

гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Печенга

Печенгского района Мурманской области

В соответствии со статьей 40 Конституции Российской Федерации, статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 671, 682 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», главой V Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, руководствуясь Уставом городского поселения Печенга Печенгского района Мурманской области, Совет депутатов

**решил:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области, согласно приложению к настоящему решению.
2. Признать утратившими силу следующие решения Совета депутатов муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области:

 - **от 24.06.2016 года № 154** «Об утверждении Положения о порядке предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области»;

 - **от 28.10.2016 года № 176** «О внесении изменений в решение Совета депутатовот 24.06.2016 г. № 154»;

 - **от 27.05.2019 года № 345** «**О внесении изменений в решение Совета депутатов от 24.06.2016 г. № 154 «Об утверждении положения** о порядке предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области»».

1. Настоящее решение обнародовать в соответствии с Положением о порядке опубликования (обнародования) и вступления в силу муниципальных правовых актов органов местного самоуправления городского поселения Печенга.

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

 5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на начальника отдела муниципального имущества администрации городского поселения Печенга.

**Глава городского поселения Печенга**

**Печенгского района Э.Г. Даренских**

**Приложение**

к решению Совета депутатов

 **от 22.09.2020 г. № 62**

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее положение о коммерческом найме жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области (далее – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования городское поселение Печенга Печенгского района Мурманской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования.

Настоящее положение не распространяется на договоры найма специализированных жилых помещений.

1.2. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, заключаемый в письменной форме.

Договор коммерческого найма – соглашение, по которому собственник жилого помещения либо орган, уполномоченный собственником (далее – Наймодатель), передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

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

1.4. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам. Примерный текст Договора приведен в приложении № 1 к настоящему Порядку.

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

1.6. Жилое помещение по договору найма предоставляется без учета нормы предоставления общей площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории МО г.п. Печенга.

1.7. Жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования - жилое помещение, принадлежащее МО г.п. Печенга на праве собственности, предназначенное для проживания отдельных категорий граждан, имеющих право пользования таким жилым помещением, и предоставляемое гражданам в соответствии с действующим жилищным законодательством, настоящим Порядком.

1.8. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность всех жилых помещений муниципального жилищного фонда МО г.п. Печенга, в отношении которых принято решение о предоставлении их по договорам коммерческого найма.

1.9. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

1.10. Сдача жилого помещения в коммерческий найм не влечет передачу права собственности на него.

1.11. Переход права собственности на сданное в коммерческий найм жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

1.12. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения и иных видов договоров найма жилого помещения.

1.13. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.

1.14. Права Наймодателя по договору найма осуществляет Отдел муниципального имущества Администрации МО г.п. Печенга.

**2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. В Жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения не занятые по договорам социального найма, найма служебного жилого помещения и иных договоров найма жилого помещения.

2.2. Включение жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования не допускается, если имеются обременения прав на эти помещения.

2.3. Вопросы включения жилых помещений в жилищный фонд коммерческого найма, исключение жилых помещений из указанного фонда, рассматриваются комиссией при Администрации МО г.п. Печенга (далее — Комиссия) на основании заявлений граждан, которые имеют право на предоставление таких помещений.

2.4. Жилые помещения включаются в жилищный фонд коммерческого использования, исключаются из указанного фонда, предоставляются гражданам по договорам коммерческого найма на основании постановлений главы Администрации МО г.п. Печенга.

**3. Заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования**

* 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).

3.2. Право состоять на учете с целью получения жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО г.п. Печенга предоставляются следующим категориям граждан:

- граждане Российской Федерации, вне зависимости от места постоянного проживания и регистрации по месту жительства;

- иностранные граждане, имеющие высшее или среднее профессиональное медицинское образование, педагогическое или приглашенные руководителями медицинских организаций государственной системы здравоохранения и руководителями образовательных учреждений государственной системы образования Мурманской области расположенных на территории муниципального образования, для осуществления трудовой деятельности в них.

3.2.3. Для предоставления жилого помещения коммерческого использования граждане обращаются с соответствующим заявлением на имя главы Администрации МО г.п. Печенга (приложение № 2). Заявление оформляется в свободной форме с обязательным указанием фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса и контактного телефона Заявителя.

3.3. К заявлению прилагаются следующие документы:

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи;

- копии документов, подтверждающих степень родства членов семьи с заявителем (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака и другие);

- копия свидетельства ИНН.

3.4. Копии документов предоставляются с предъявлением оригиналов.

3.5. Прием заявления и иных документов, представляемых заявителем, в целях рассмотрения вопроса о принятии заявителя на учет и предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Печенга, осуществляет отдел муниципального имущества Администрации г.п. Печенга (далее – ОМИ).

3.5. Рассмотрение заявления о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется Комиссией при Администрации г.п. Печенга в течение 30 календарных дней с момента регистрации заявления в порядке делопроизводства в Администрации МО г.п. Печенга.

3.6. Комиссия создается распоряжением главы МО г.п. Печенга. Комиссия может быть как постоянно действующей, так и создаваемой для единичного рассмотрения заявления.

3.7. Решение Комиссии принимается простым большинством голосов и оформляется протоколом заседания Комиссии.

3.8. Решение об отказе в заключении договора коммерческого найма принимается Комиссией в случае отсутствия свободных жилых помещений в собственности муниципального образования, включенных в жилищный фонд коммерческого использования.

3.9. В случае принятия Комиссией положительного решения издается постановление главы Администрации МО г.п. Печенга, которое является основанием для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования.

3.10. Наниматель, заключивший договор коммерческого найма обязан в десятидневный срок принять жилое помещение по акту.

3.11. Предоставление жилого помещения коммерческого использования не лишает граждан права на получение жилых помещений по договорам социального найма в порядке, установленном действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

3.12. Заключение договоров коммерческого найма жилого помещения осуществляет Администрация МО г.п. Печенга.

3.13. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет

3.14. Договор найма жилого помещения, заключенный на срок более одного года подлежит государственной регистрации.

3.15. Контроль за использованием жилых помещений жилищного фонда коммерческого назначения осуществляет Администрация МО г.п. Печенга.

**4. Права и обязанности Нанимателя**

4.1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вправе вселить в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади на одного человека будет не менее установленной нормы.

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

4.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения Наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При согласовании условий договора Наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

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

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

4.5. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

4.6. Если Наниматель не возвратил жилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесение платы за жилое помещение за все время просрочки.

4.7. Наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги и иные обязательные платежи.

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

4.9. Наниматель без письменного разрешения Наймодателя не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения; сдавать жилое помещение в поднаем; допускать проживания в жилом помещении временных жильцов.

Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

Наниматель обязан обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

4.10. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был заранее извещен.

4.11. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан в трехдневный срок передать Наймодателю жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

**5. Права и обязанности Наймодателя**

5.1. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы. Осмотр жилых помещений осуществляется комиссией состоящей из представителей Нанимателя, сотрудников Администрации МО г.п. Печенга, не реже 1 раза в год.

5.2. В случае аварий, орган, уполномоченный собственником жилого помещения, обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

5.3. Управляющие организации, уполномоченные собственником жилого помещения, обязаны содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

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

**6. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма**

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

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

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

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

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

1. **Расторжение и прекращение договора коммерческого найма**

7.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

7.2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

7.3. Наймодатель обязан письменно не позднее, чем за 3 месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение по договору коммерческого найма.

7.4. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если Наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

- если наниматель не вносит платежи, указанные в договоре, в течение шести 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.

7.5. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в случае:

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

7.6. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

7.7. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

7.8. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения.

1. **Досудебное (внесудебное) обжалование заявителем решений и действий (бездействия) органа, предоставляющего муниципальную услугу**

8.1. Действия (бездействия) и решения органов и должностных лиц органов местного самоуправления, связанные с предоставлением и использованием жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, могут быть обжалованы заинтересованными лицами Главе МО г.п. Печенга. Поданные жалобы подлежат обязательному рассмотрению по правилам, предусмотренным для рассмотрения жалоб и обращений граждан в органы местного самоуправления. В случае несогласия с решением, принятым по результатам рассмотрения жалобы, действия (бездействия) и решения органов и должностных лиц могут быть обжалованы в судебном порядке.

**Приложение № 1**

к Положению

ДОГОВОР

НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

(наименование органа власти, учреждения уполномоченного на заключение договора)

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

(должность, фамилия, имя, отчество)

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

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

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

(фамилия, имя, отчество)

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

именуемый в дальнейшем «Наниматель», совместно именуемые Стороны, на основании протокола Комиссии от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ , утвержденного постановлением администрации городского поселения Печенга от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во временное владение и пользование жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Печенга (далее - жилое помещение) для проживания.

Жилое помещение расположено по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, включая жилую площадь \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, состоит из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(количество комнат)

1.2.Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение и характеристика жилого помещения излагаются в акте приема-передачи жилого помещения, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3.Срок найма жилого помещения устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (указывается фамилия, имя, отчество гражданина, родственное отношение)

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

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Наймодатель имеет право:

2.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного и в полном объеме перечисления платы за наем жилого помещения, за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги, а также иных платежей, утвержденных решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

2.1.2. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время работников организаций, осуществляющих эксплуатацию многоквартирного жилого дома для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.1.3. Изменять в одностороннем порядке размер платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще одного раза в год.

2.1.4. Досрочно расторгнуть настоящий договор в предусмотренных настоящим договором случаях.

2.1.5. Выселить Нанимателя из занимаемого им жилого помещения в порядке и по основаниям, установленным настоящим договором.

2.2. Наниматель имеет право:

2.2.1. Использовать жилое помещение для проживания, в том числе с гражданами, вселенными в жилое помещение в установленном порядке.

2.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в котором расположено жилое помещение.

2.2.3. 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 такое согласие не требуется.

Разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, и с предварительным уведомлением Наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов.

2.2.4. Сохранять право пользования жилым помещением при временном отсутствии.

2.2.5. На преимущественное право заключения договора на новый срок по истечении срока его действия, при выполнении всех обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Наймодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение, указанное в [пункте 1.1](file:///C%3A%5CUsers%5CIvanovaNA%5CDesktop%5C1.doc#P301) договора, с подписанием акта приема-передачи жилого помещения.

3.1.2. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных настоящим договором.

3.1.3. Наймодательнесет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Наниматель обязуется:

3.2.1. Использовать жилое помещение для проживания в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома, в котором находится указанное в [пункте 1.1](file:///C%3A%5CUsers%5CIvanovaNA%5CDesktop%5C1.doc#P301) договора жилое помещение.

3.2.3. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

3.2.4. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя и принятого в установленном порядке решения о согласовании такого переустройства и (или) перепланировки.

3.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

3.2.6. Обеспечивать доступ в заранее согласованное время в жилое помещение работников организаций, осуществляющих эксплуатацию многоквартирного жилого дома для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

3.2.7. Своевременно (ежемесячно) вносить предусмотренные настоящим договором платежи.

3.2.8. При обнаружении неисправностей жилого помещения и (или) инженерного, санитарно-технического оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению, а в случае необходимости сообщать о них в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию.

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

3.2.10. При освобождении жилого помещения сдать его в течение пятнадцати дней со дня расторжения или прекращения настоящего договора Наймодателю в надлежащем состоянии, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.11. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Жилое помещение не подлежит приватизации, отчуждению, обмену, передаче третьим лицам по договору поднайма или иному договору.

3.4. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия членов семьи, проживающих совместно с ним.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

4.1. За пользование указанным в [пункте 1.1](file:///C%3A%5CUsers%5CIvanovaNA%5CDesktop%5C1.doc#P301) настоящего договора жилым помещением Наниматель вносит Наймодателю плату за наем в размере, установленном решением Совета депутатов городского поселения Печенга, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Плата вносится ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги а также иные платежи, утвержденные решением общего собрания собственников многоквартирного дома, вносятся Нанимателем ежемесячно в сроки и в размерах, указанных в соответствующих счетах-квитанциях, согласно способу управления жилым многоквартирным домом, избранному собственниками помещений многоквартирного дома.

4.3. Обязанность Нанимателя по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с даты заключения настоящего договора.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон.

5.2. Наниматель в любое время вправе расторгнуть настоящий договор, предупредив Наймодателя в письменной форме не менее чем за один месяц.

5.3. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя:

- если жилое помещение используется не по назначению;

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

- если Нанимателем и (или) гражданами, постоянно проживающими с ним, систематически нарушаются права и интересы соседей, несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений;

- если Наниматель или граждане, постоянно проживающие с ним, не внесли платежи, указанные в настоящем договоре, в течение трех месяцев;

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

- если Наниматель и (или) граждане, постоянно проживающие с ним, систематически нарушают иные обязательства по договору;

- если Наниматель допустил проживание в жилом помещении других совершеннолетних граждан без согласования с Наймодателем;

- в случае прекращения трудовой деятельности Нанимателя, являющегося иностранным гражданином, в медицинских организациях государственной системы здравоохранения Мурманской области или в учреждениях образования, расположенных на территории городского поселения Печенга.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае несвоевременного возврата Нанимателем жилого помещения Наймодатель требует от него внесения платы за пользование жилым помещением за все время просрочки, а также выплаты неустойки в размере 1 % от месячного размера платы за наем, установленной настоящим договором, за каждый день просрочки.

6.2. При нарушении Нанимателем и (или) кем-либо из граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, условий договора и (или) правил пользования жилым помещением, указанные лица в установленном законом порядке обязаны возместить Наймодателю и иным лицам, чьи права и законные интересы были нарушены, возникшие при этом убытки.

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. По вопросам, которые не урегулированы настоящим договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

7.2. Не позднее чем за три месяца до истечения срока настоящего договора Наймодатель предлагает Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупреждает Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

7.3. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.5. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

7.6. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

Наймодатель: Наниматель:

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

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

М.П.

**Приложение № 2**

к Положению

Главе администрации муниципального образования городское поселение Печенга

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

От гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Конт. номер телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу поставить меня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО) и членов моей семьи:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (степень родства, ФИО),

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (степень родства, ФИО),

на учет с целью получения жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Печенга.

Приложение:

1.

2.

3.

 «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (Ф.И.О.)

**Приложение № 3**

к Положению

МЕТОДИКА

УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ

ПОМЕЩЕНИЯМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПЕЧЕНГА

1. Настоящая Методика разработана на основании статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 671, 682 Гражданского кодекса Российской Федерации и устанавливает порядок расчета платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения 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 городского поселения 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 городского поселения Печенга устанавливается решением Совета депутатов городского поселения Печенга.

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

П = Пбаз x S x К1 x К2, 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 городского поселения Печенга, устанавливаемая решением Совета депутатов городского поселения Печенга;

S - общая площадь жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения 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;

К1 - коэффициент, учитывающий месторасположение дома, в котором располагается жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Печенга;

К2 - коэффициент, учитывающий этаж расположения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Печенга.

5. Коэффициент, учитывающий месторасположение дома (К1):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Месторасположение дома, в котором располагается жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Печенга | Значение коэффициента К1 |
| 1 | п.Печенга, ул.Печенгское шоссе д.3 | 1,0 |
| 2 | н.п.Лиинахамари (все дома) | 0,9 |

6. Коэффициент, учитывающий этаж расположения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Печенга:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Этаж расположения жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования городского поселения Печенга | Значение коэффициента К2 |
| 1 | Все этажи, кроме первого и последнего | 1,0 |
| 2 | Первый и последний этажи | 0,9 |