****

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ АЛАКУРТТИ**

**КАНДАЛАКШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

от «20» декабря 2021 года № 800

**Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района**

В целях реализации жилищных прав граждан, руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, и в соответствии с Уставом сельского поселения Алакуртти Кандалакшского муниципального района Мурманской области,

на основании открытого голосования

Совет депутатов муниципального образования

сельское поселение Алакуртти

Кандалакшского муниципального района

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района.

2. Признать утратившими силу решение Совета депутатов сельского поселения Алакуртти Кандалакшского района Мурманской области от 13.03.2014 № 286 «Об утверждении Положения «О порядке и условиях использования жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в муниципальной собственности сельского поселения Алакуртти Кандалакшского района» (в ред. решений Совета депутатов сельского поселения Алакуртти Кандалакшского района от 11.02.2016 № 203, от 03.10.2016 № 287, от 28.03.2017 № 335)».

3. Опубликовать настоящее решение в информационном бюллетене «Алакуртти - наша земля» и на официальном сайте администрации.

4. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2022 года.

Глава муниципального образования

сельское поселение Алакуртти

Кандалакшского муниципального района А.П. Самарин

Приложение

к Решению Совета депутатов

муниципального образования

сельское поселение Алакуртти

Кандалакшского муниципального района

от «20» декабря 2021 года № 800

**Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования** **на территории муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района**

**1. Общие положения**

1.1. Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района (далее по тексту – Порядок) определяет условия формирования жилищного фонда коммерческого использования, а также порядок и условия предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района (далее – жилые помещения коммерческого использования) по договорам найма жилых помещений.

1.2. Порядок разработан в целях реализации конституционного права граждан на жилище путем развития договорных отношений в жилищной сфере, и рационального использования жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района.

1.3. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями.

1.4. Документом, регулирующим отношения Наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный в письменной форме.

Договор коммерческого найма жилого помещения – соглашение, по которому собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (далее – Наймодатель) передает гражданину (далее – Наниматель) жилое помещение во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

1.5. Объектом договора коммерческого найма может быть изолированное жилое помещение (жилой дом, квартира, часть квартиры), пригодное для постоянного проживания, свободное от прав третьих лиц, равно как и от других обязательств. По договору коммерческого найма могут предоставляться жилые помещения, требующие проведения текущего ремонта, не обеспеченные или частично обеспеченные инженерными системами: централизованного хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления.

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

1.5. Жилые помещения коммерческого использования не подлежат обмену, сдаче в поднаем, безвозмездному отчуждению и не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

1.6. Жилая площадь по договору коммерческого найма предоставляется без учета нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на территории муниципального образования, но не может быть менее 6 кв.м. общей площади на одного члена семьи.

**2. Формирование жилищного фонда коммерческого использования**

2.1. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение его из указанного фонда, осуществляется на основании рекомендации Рабочей группы по жилищным вопросам администрации муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования:

- жилых помещений, занятых по договорам социального найма;

- жилых помещений, занятых по договорам найма специализированных жилых помещений;

- жилых помещений, признанных в установленном порядке непригодными для проживания;

- жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- жилых помещений, расположенных в домах, признанных в установленном порядке подлежащими сносу в связи с предоставлением земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

2.3. МКУ МЦ «Алакуртти» осуществляет учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

2.4. 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.

**3. Порядок предоставления жилых помещений жилищного**

**фонда коммерческого использования**

3.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются исходя из имеющихся свободных жилых помещений на основании постановления администрации муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района.

3.2. Заявление о предоставлении жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования подается на имя Главы администрации муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района. С заявлением представляются следующие документы:

- документы, удостоверяющие личность заявителя и членов его семьи и степень родства (паспорт, свидетельство о рождении, свидетельство о регистрации брака, СНИЛС);

- для работающих граждан – копия трудовой книжки либо копия трудового договора, ходатайство с места работы при его наличии;

- для пенсионеров – пенсионное удостоверение;

- для неработающих граждан – справки о получении социальных выплат.

3.3. Предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования в наем осуществляется:

- гражданам при наличии свободного (освободившегося) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования;

- добросовестным нанимателям по истечении срока действия договора найма жилых помещений фонда коммерческого использования путем заключения договора на новый срок.

3.4. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения в коммерческий наем являются:

- предоставление документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения, не в полном объеме;

- отсутствие свободного жилого помещения для предоставления по договору коммерческого найма;

- личное заявление гражданина об отказе от предоставления жилого помещения в коммерческий наем.

- наличие жилья в собственности, либо предоставленного по договорам социального, служебного найма на территории сельского поселения Алакуртти Кандалакшского муниципального района.

3.5. Проект постановления администрации муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования готовит МКУ «МЦ Алакуртти».

3.6. В течение 10 рабочих дней с момента издания постановления оформляется договор коммерческого найма жилого помещения (Приложение).

3.7. В случае отказа в предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования заявителю направляется мотивированный ответ с указанием основания отказа.

3.8. Договор коммерческого найма заключается на срок, не превышающий пяти лет.

3.9. В договоре коммерческого найма указываются граждане, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора.

3.10. Заключенный в установленном порядке договор является основанием для вселения в предоставляемое жилое помещение, а также регистрации по месту жительства на установленный в договоре срок.

3.11. Договор коммерческого найма оформляется в 2 экземплярах, один из которых вручается Нанимателю, второй экземпляр хранится у Наймодателя.

3.12. Фактическая передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи.

3.13. В случае прекращения договора коммерческого найма по заявлению Нанимателя и подачи им заявления о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма по иному адресу перечень документов, указанный в 3.2, предоставляется вновь в полном объеме.

3.14. В случае отказа заявителя от предоставляемого жилого помещения, заявитель подлежит снятию с учета по предоставлению жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

3.15. В исключительных случаях (привлечение специалистов для работы в сельской местности, в том числе узкой направленности, сложная жизненная ситуация и т.д.) глава администрации сельского поселения Алакуртти Кандалакшского муниципального района с учётом мнения членов рабочей группы по жилищным вопросам при администрации сельского поселения Алакуртти Кандалакшского муниципального района, при большинстве их голосов, имеет право на внеочередное предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования с соблюдением заявителями требований п. 3.2. Порядка.

**4. Права и обязанности нанимателя**

4.1. Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, а также содержать помещение в технически исправном состоянии, обеспечивать сохранность жилого помещения.

4.2. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя.

4.3. Наниматель обязан своевременно, в установленные договором сроки, вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, плату за наем жилого помещения.

4.4. Текущий ремонт сданного в наем жилого помещения является обязанностью нанимателя.

4.5. Наниматель обязан обеспечить организациям, осуществляющим эксплуатацию жилого дома, доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния и ремонта.

4.6. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также возникновении аварийных ситуаций, Наниматель обязан немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости извещать о них в соответствующую аварийную службу управляющей организации.

4.7. Наниматель обязан соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования многоквартирного дома, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные управляющей организацией. Не допускать сбрасывания в санитарный узел, в окна и в подъезды мусора и отходов

4.8. Наниматель обязан соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами.

4.9. Наниматель обязан согласовывать с управляющей организацией (или иной организацией, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание данного дома) установку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, устанавливаемых по инициативе «Нанимателя».

4.10. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан произвести текущий ремонт занимаемого жилого помещения (к текущему ремонту, выполняемому «Нанимателем» за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замена или восстановление работоспособности сантехнических приборов и подводящих сетей).

4.11. Наниматель обязан передать «Наймодателю» жилое помещение с улучшениями неотделимыми без вреда для конструкций помещения по истечении срока настоящего Договора, а также при досрочном его расторжении.

4.12. В случае освобождения нанимателем помещения до истечения срока договора коммерческого найма или в связи с окончанием срока договора он обязан сдать жилое помещение в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по назначению, по акту приема-передачи, а также оплатить задолженность по платежам за наем, содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, образовавшуюся на момент сдачи помещения.

4.13. Наниматель, надлежащим образом исполняющий все обязательства по договору коммерческого найма, имеет преимущественное право на заключение договора найма на новый срок по истечении срока действия договора. В случае желания заключить Договор (пролонгировать) на новый срок, Наниматель обязан письменно обратиться с соответствующим заявлением к Наймодателю не позднее одного месяца до срока окончания действия заключенного договора с Нанимателем.

4.14. В случае смерти нанимателя, либо признания его недееспособным, либо выбытия, его права и обязанности по договору коммерческого найма переходят на совершеннолетних граждан, по общему согласию между ними, при условии, если они постоянно проживали с нанимателем и были указаны в договоре коммерческого найма. Договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях.

4.15. С согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве членов семьи Нанимателя, при условии, что общая площадь жилого помещения, приходящаяся на одного члена семьи, после вселения будет не менее 6 кв.м. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

**5. Права и обязанности Наймодателя**

5.1. Наймодатель жилого помещения по договору коммерческого найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2. Наймодатель жилого помещения по договору коммерческого найма обязан:

5.2.1. Передать нанимателю свободное от прав иных лиц в состоянии пригодном для проживания жилое помещение по акту приема-передачи.

5.2.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение.

5.2.3. Обеспечить информирование Нанимателя об изменении размера платы за найм, платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги путём размещения соответствующей информации на сайте Наймодателя (http://alakadm.ru). Индивидуальное информирование Нанимателя об изменении размера платы за найм, платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги Наймодателем не осуществляется.

5.3. Наймодатель имеет право взыскивать в судебном порядке задолженность по договорам коммерческого найма.

5.4. Наймодатель имеет право осуществлять проверки предоставленного жилого помещения в дневное время (с 08 ч. 00 мин. до 19 ч. 00 мин.) на предмет соблюдения условий заключенного договора найма жилого помещения, в том числе на предмет вселения иных лиц, не предусмотренных договором найма.

5.5. Наймодатель имеет право досрочно расторгнуть договор найма жилого помещения в случае нарушения «Нанимателем» условий заключенного договора.

5.6. Наймодатель имеет право не продлять на новый срок договор найма жилого помещения с Нанимателем в случае наличия у него задолженностей по оплате за жилое помещение свыше двух месяцев.

**6. Оплата по договору коммерческого найма**

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

6.1.1. плату за пользование жилым помещением (плата за наем), которая устанавливается на основании базовой ставки платы за наем жилого помещения за квадратный метр общей площади жилого помещения, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кандалакшский район;

6.1.2. 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. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилого помещения;

6.1.3. плату за коммунальные услуги.

6.2. Наймодатель имеет право в одностороннем порядке изменить плату за наем жилого помещения, обеспечив информирование Нанимателя об изменении размера платы путём размещения соответствующей информации на сайте Наймодателя (http://alakadm.ru).

6.3. Размер платы за наем жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

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

7.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя не позднее 30 календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

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

7.2.1. использования Нанимателем жилого помещения (в целом или его части) не по назначению;

7.2.2. умышленной порчи или разрушении жилого помещения Нанимателем, либо лицом, за действия которого он отвечает;

7.2.3. невнесения без уважительной причины платы за наем или платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги в течение двух календарных месяцев;

7.2.4. вселения иных лиц, кроме несовершеннолетних членов семьи Нанимателя (детей) без письменного согласия Наймодателя, оформленного в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.2.5. сдачи в поднаём предоставленного Нанимателю помещения без согласия Наймодателя.

7.3. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

**8. Выселение граждан из жилых помещений** **жилищного**

**фонда коммерческого использования**

8.1. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма граждане должны освободить муниципальные жилые помещения, которые они занимали по договору, а в случае отказа освободить жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

Приложение

к Порядку предоставления

жилых помещений муниципального

жилищного фонда коммерческого

использования на территории муниципального

образования сельское поселение Алакуртти

Кандалакшского муниципального района

ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

с. Алакуртти «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Администрация муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района в лице врио главы администрации с.п. Алакуртти ***Зайцева Льва Михайловича,*** действующего на основании распоряжения № 18 от 30.12.2020, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*** именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании поданного заявления, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору «Наймодатель» передает, а «Наниматель» принимает во временное, возмездное пользование жилое изолированное помещение, находящееся в собственности муниципального образования сельского поселения Алакуртти Кандалакшского муниципального района.

1.2. Жилое помещение расположено по адресу: ***Мурманская область, с.Алакуртти,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*** Помещение пригодно для постоянного проживания и имеет следующую характеристику:

1. общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.;
2. количество комнат: \_\_\_\_\_\_;
3. виды благоустройства: электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, центральное отопление;
4. техническое состояние: удовлетворительное.

1.3. Настоящий Договор ***вступает в силу с «\_\_\_» 202\_\_ г***. и действует ***по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ г.*** включительно.

1.4. Совместно с «Нанимателем» в жилое помещение вселяются следующие лица:

*- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – супруга \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*

**1.5. Вселение иных лиц, кроме несовершеннолетних членов семьи «Нанимателя», допускается только с письменного согласия «Наймодателя», оформленного в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору при условии, что на одного проживающего приходится не менее 6 м2 площади жилого помещения. Случаи передачи для проживания предоставленного жилого помещения «Нанимателем» иным лицам, без согласования с «Наймодателем» являются основанием для досрочного расторжения Договора найма жилого помещения. «Наниматель» не имеет право сдавать предоставление «Наймодателем» в поднаём кому-либо.**

1.6. Отношения, между «Нанимателем» и совместно проживающими лицами, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ответственность перед «Наймодателем» за действия таких лиц (в т.ч. и членов семьи), в случае нарушения ими условий настоящего Договора, несет «Наниматель».

1.7. Риск случайной гибели жилого помещения, не связанный с неправомерным использованием жилого помещения «Нанимателем», лежит на «Наймодателе», в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**2.ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

2.1. Плата за жилое помещение для «Нанимателя» по настоящему Договору включает в себя:

2.1.1. плата за наем **установлена;**

*(указать установлена/не установлена, заверить печатью);*

2.1.2 плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в котором расположено жилое помещение и содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме;

2.1.3. плата за коммунальные услуги.

2.2. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается и изменяется решениями Совета депутатов сельского поселения Алакуртти Кандалакшского муниципального района, также опубликованными на сайте «Наймодателя»: <http://alakadm.ru/documents>.

2.3. «Наниматель» вправе требовать уменьшения платы за наем, если, в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим Договором, или состояние имущества существенно ухудшились.

2.4. «Наниматель» освобождается от внесения платы за наем жилого помещения, в случае, если внесение платы за наем повлечет возникновения у «Нанимателя» права на получение субсидии на оплату жилого помещения[[1]](#footnote-1).

2.5. Решение об освобождении «Нанимателя» от внесения платы за наем на момент заключения настоящего Договора, принимается «Наймодателем» на основании сведений, предоставление которых предусмотрено законодательством Российской Федерации для получения субсидии.

2.6. В случае приобретения «Нанимателем» права на получение субсидии в течение срока действия настоящего Договора, «Наниматель» освобождается от внесения платы за наем со дня принятия уполномоченным органом решения о предоставлении субсидии.

2.7. «Наниматель» не позднее десяти рабочих дней после принятия уполномоченным органом решения о предоставлении субсидии, обязан представить «Наймодателю» документы, подтверждающие право на получение субсидии для принятия решения об освобождении «Нанимателя» от платы за наем.

2.8. В случае утраты «Нанимателем» права на получение субсидии, либо не подтверждение «Нанимателем» права на получение субсидии, обязанность по внесению платы за наем жилого помещения возникает у «Нанимателя», начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором «Нанимателем» было утрачено или не подтверждено право на получение субсидии.

2.9. Плата за наем, вносится «Нанимателем» ежемесячно до 20 числа текущего месяца, на расчетный счет «Наймодателя», указанный в квитанциях.

2.10. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги, вносятся «Нанимателем» организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором расположено жилое помещение. Порядок и сроки внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с порядком и сроками, установленными договором управления, заключенным «Наймодателем» с такой управляющей организацией.

2.11. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится на расчетный счет или непосредственно в кассу управляющей организации на основании платежного документа, предъявляемого управляющей организацией.

**3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. «Наймодатель» обязан:

3.1.1. не позднее пяти рабочих дней после вступления в силу настоящего Договора передать «Нанимателю» жилое помещение по «Акту приема-передачи жилого помещения»;

3.1.2. производить капитальный ремонт переданного в наем жилого помещения при проведении капитального ремонта всего многоквартирного дома в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.1.3. уведомить «Нанимателя» о предстоящем капитальном ремонте многоквартирного дома не позднее трех месяцев до начала производства работ, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставить иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам;

3.1.4. обеспечивать надлежащее содержание и ремонт имущества (общего имущества) многоквартирного дома, в котором находится арендованное жилое помещение;

3.1.5. обеспечивать, в соответствии со степенью благоустройства арендованного жилого помещения, предоставление коммунальных услуг;

3.1.6. в случае, если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для использования по назначению, аварийном состоянии, а также подлежит сносу, «Наймодатель» обязан в течение 3 месяцев заключить с «Нанимателем» договор найма на иное жилое помещение либо по желанию «Нанимателя» расторгнуть настоящий Договор;

3.1.7. обеспечить информирование «Нанимателя» об изменении размера платы за найм, платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги путём размещения соответствующей информации на сайте «Наймодателя» (<http://alakadm.ru>). Индивидуальное информирование «Нанимателя» об изменении размера платы за найм, платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги «Наймодателем» не осуществляется.

3.2. «Наниматель» обязан:

3.2.1. своевременно и в полном объеме вносить плату за найм жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги;

3.2.2. использовать жилое помещение только в соответствии с его назначением;

3.2.3. соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушать права и интересы соседей;

3.2.4. содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, производить за свой счёт: текущий ремонт жилого помещения, инженерного оборудования и коммуникаций, устанавливать и производить замену счетчика электрической энергии, приборов индивидуального учета холодного и горячего водоснабжения, находящихся в жилом помещении и обслуживающих только это помещение;

3.2.5. при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также возникновении аварийных ситуаций, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости извещать о них в соответствующую аварийную службу управляющей организации;

3.2.6. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования многоквартирного дома, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные управляющей организацией. Не допускать сбрасывания в санитарный узел, в окна и в подъезды мусора и отходов;

3.2.7. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами;

3.2.8. бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома в котором находится жилое помещение, техническому оборудованию, объектам благоустройства, не допускать халатного отношения к имуществу многоквартирного дома и способствовать пресечению и/или прекращению противоправных действий по отношению к жилому помещению и имуществу многоквартирного дома лицами, проживающими совместно с «Нанимателем»;

3.2.9. своевременно извещать аварийные службы об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования многоквартирного дома, а также приборов учета и снижения параметров качества коммунальных услуг;

3.2.10. обеспечивать доступ в жилое помещение в дневное время (с 08 ч. 00 мин. до 19 ч. 00 мин.) представителям «Наймодателя», управляющей организации (или иной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание данного многоквартирного дома) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий, а также для проведения осмотра помещения на предмет вселения не согласованных с «Наймодателем» лиц;

3.2.11. обеспечивать доступ в жилое помещение в ночное время (с 19 ч. 00 мин. до 08 ч. 00 мин.) представителям управляющей организации (или иной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание данного многоквартирного дома), по предъявлению служебных удостоверений, для ликвидации аварий на инженерных сетях и коммуникациях многоквартирного дома;

3.2.12. уведомлять управляющую организацию (или иную организацию осуществляющую жилищно-коммунальное обслуживание данного дома) о временном отсутствии проживающих в арендованном помещении в течении длительного (более 7 суток) срока и предоставлять контактную информацию для обеспечения, в отсутствие проживающих, оперативного и беспрепятственного доступа (в случае аварии или иных событий чрезвычайного характера), работников управляющей организации (или иной организации осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание данного многоквартирного дома) в арендуемое помещение без нанесения ущерба его имуществу, с целью устранения причин и (или) последствий аварии;

3.2.13. не производить перепланировок и переоборудования жилого помещения без письменного разрешения «Наймодателя»;

3.2.14. согласовывать с управляющей организацией (или иной организацией, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание данного дома) установку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, устанавливаемых по инициативе «Нанимателя»;

3.2.15. в трехдневный срок уведомлять управляющую организацию (или иную организацию, осуществляющую жилищно-коммунальное обслуживание данного дома) об изменении количества проживающих лиц и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение;

3.2.16. при освобождении жилого помещения произвести текущий ремонт занимаемого жилого помещения (к текущему ремонту, выполняемому «Нанимателем» за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замена или восстановление работоспособности сантехнических приборов и подводящих сетей);

3.2.17. передать «Наймодателю» жилое помещение с улучшениями неотделимыми без вреда для конструкций помещения по истечении срока настоящего Договора, а также при досрочном его расторжении;

3.2.18. освободить помещение и передать «Наймодателю» по Акту приема-передачи в технически исправном состоянии в 5-дневный срок по окончания срока действия настоящего Договора, указанного в разделе 1.3. или в случае досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором;

3.2.19. информировать «Наймодателя» по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение и возникающим в связи исполнением Сторонами настоящего Договора. Сообщения должны быть своевременными и полными.

3.2.20. в случае желания заключить Договор (пролонгировать) на новый срок, «Наниматель» обязан письменно обратиться с соответствующим заявлением к «Наймодателю» не позднее одного месяца до срока окончания действия настоящего Договора.

3.3. «Наниматель» имеет право:

3.3.1. вернуть квартиру «Наймодателю» до истечения срока найма, письменно предупредив «Наймодателя» об этом не позднее чем за 20 дней;

3.3.2. на заключение Договора найма на новый срок, при условии отсутствия задолженностей по оплате за жилое помещение, предусмотренных разделом 2.1. настоящего Договора, перед «Наймодателем», управляющей организацией, а также ресурсно-снабжающими организациями. При этом «Наниматель» обязан письменно обратиться с заявлением к «Наймодателю» не позднее одного месяца до срока окончания действия настоящего Договора, предусмотренного в разделе 1.3. Договора.

3.3.3. допускать проживание в квартире третьих лиц (временных жильцов) по своему выбору без передачи квартиры в поднаем только с письменного согласия «Наймодателя». Ответственность за действия временных жильцов перед «Наймодателем» несет «Наниматель»;

3.3.4. осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством.

3.4. «Наймодатель» имеет право:

3.4.1. осуществлять проверки предоставленного жилого помещения в дневное время (с 08 ч. 00 мин. до 19 ч. 00 мин.) на предмет соблюдения условий настоящего Договора, в том числе на предмет вселения иных лиц, не предусмотренных п. 1.4 настоящего Договора.

3.4.2. досрочно расторгнуть настоящий договор в случае нарушения «Нанимателем» условий настоящего Договора.

3.4.3. не продлять на новый срок Договор найма жилого помещения в случае наличия у «Нанимателя» задолженностей по оплате за жилое помещение, предусмотренных разделом 2.1. настоящего Договора.

**4. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

4.1. Досрочное расторжение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2. «Наниматель» вправе в любое время расторгнуть настоящий Договор, уведомив «Наймодателя» не позднее 30 календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

4.3. Настоящий Договор, может быть расторгнут «Наймодателем» в одностороннем порядке в следующих случаях:

4.3.1 использования «Нанимателем» жилого помещения (в целом или его части) не по назначению;

4.3.2. умышленной порчи или разрушении жилого помещения «Нанимателем», либо лицом, за действия которого он отвечает;

4.3.3. невнесения без уважительной причины платы за наем или платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги в течение двух календарных месяцев;

4.3.4. вселения иных лиц, кроме несовершеннолетних членов семьи «Нанимателя» (детей) без письменного согласия «Наймодателя», оформленного в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.3.5. сдачи в поднаём предоставленного «Нанимателю» помещения без согласия «Наймодателя».

4.4. По солидарному требованию «Нанимателя» и лиц, постоянно с ним проживающих, с согласия «Наймодателя», «Наниматель» по настоящему Договору может быть заменен одним из дееспособных лиц, постоянно проживающих с «Нанимателем».

4.5. В случае смерти «Нанимателя» или его выбытия из помещения, по требованию лиц, совместно проживавших с «Нанимателем», «Нанимателем» может стать одно из дееспособных лиц, при условии отсутствия задолженностей по оплате за найм предусмотренной п. 2.1. настоящего Договора. В случае не достижения согласия в вопросе о личности нового «Нанимателя», все лица, проживавшие с прежним «Нанимателем», признаются сонанимателями. В противном случае настоящий Договор подлежит прекращению.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Нанимателем» своих обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, повлекшее возникновение ущерба, «Наниматель» обязан возместить «Наймодателю» материальный ущерб и понесенные убытки.

5.3. В случае нарушения «Нанимателем» сроков внесения платы за наем и платы за жилое помещение либо неполного внесения платы за наем и платы за жилое помещение, «Наниматель» обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.4. Уплата пени не освобождает «Нанимателя» от исполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ни одна из сторон не может оказать влияния и за возникновение которых ни одна из сторон не несет ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления и т.п.

**6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Спор Сторон, возникший в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, разрешается Сторонами путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

6.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Акт приема-передачи жилого помещения, подписанный Сторонами **(**Приложение № 1**)**, если помещение предоставляется «Нанимателю» впервые, и расчет размера платы за найм **(**Приложение № 2), если плата за найм установлена. Памятка «Нанимателю» с основными выдержками настоящего Договора **(**Приложение № 3).

6.4. Все изменения и дополнения к данному Договору оформляются в виде Дополнительного соглашения.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Наймодатель»:**  Администрация муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района  184060 Мурманская область, Кандалакшский район, с. Алакуртти, ул. Данилова, д. 11  Контактный телефон (81533) 5-36-82  ИНН: 5102050715  КПП: 510201001  Управление Федерального казначейства по Мурманской области (Администрация муниципального образования сельское поселение Алакуртти Кандалакшского муниципального района  л/с 04493122520)  Р/счет 40101810000000010005  отделение г. Мурманск  БИК 044705001  ОКПО 76976235  ОГРН 1065102000270  Врио главы администрации с.п. Алакуртти  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Л.М.Зайцев  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г. | **«Наниматель»:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон: +7\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г. |

1. Далее по тексту - субсидия [↑](#footnote-ref-1)