

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ НОВОСЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

СМОЛЕНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 13.11.2015 № 14

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области коммерческого использования. |  |

В целях установления единого порядка по предоставлению жилых помещений по договорам коммерческого и некоммерческого найма, находящихся в собственности Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Новосельского поселения Смоленской района Смоленской области

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о коммерческом и некоммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (приложение 1).

2. Утвердить проект договора коммерческого и некоммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (приложение

2).

3. Разместить настоящее решение на официальном сайте Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области и обнародовать на информационных стендах.

Глава муниципального образования

Новосельского сельского поселения

Смоленского района Смоленской области И.П.Андреюшкин

Приложение 1

к постановлению Администрации

Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области

от 13.11.2015 № 14

ПОЛОЖЕНИЕ

О КОММЕРЧЕСКОМ И НЕКОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ НОВОСЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СМОЛЕНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Общие положения

1.1.  Настоящее Положение о коммерческом и некоммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области. Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области и определяет порядок и условия коммерческого и некоммерческого найма жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений и договор найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации и Смоленской области.

1.2.    Коммерческий и некоммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области .

1.3.  Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого и некоммерческого найма, заключаемый в письменной форме.

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

Договор коммерческого и некоммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем. В случае если Наймодателем выступает уполномоченное собственником лицо, данное лицо обязано в течение недели со дня заключения договора коммерческого и некоммерческого найма направить копию заключенного договора собственнику жилых помещений. В случае неисполнения уполномоченным собственником лицом предписаний настоящего абзаца Положения договор коммерческого и некоммерческого найма считается незаключенным.

В договоре коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем.

1.4. Объектом договора коммерческого и некоммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

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

1.5. На условиях коммерческого и некоммерческого найма предоставляются жилые помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого и некоммерческого использования.

1.6. Сдача жилого помещения в коммерческий и некоммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.

1.7. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

1.8. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого и некоммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств или обременении.

2. Условия коммерческого и некоммерческого найма

2.1.   Основанием для заключения договора коммерческого и некоммерческого найма является постановление Администрации Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

Заключение договоров коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения осуществляет Администрация Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения может быть любой гражданин Российской Федерации, в установленном порядке зарегистрированный на территории Российской Федерации.

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого и некоммерческого найма имеют малоимущие семьи с детьми, состоящие в очереди на получение социального жилья, муниципальные служащие, работники бюджетной сферы, муниципальных предприятий и учреждений, приглашенные для работы на территории Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области специалисты (медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов и др.).

2.3.  Договор коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

2.4.  К договору коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 3.2, 3.3.

3. Права и обязанности Нанимателя

3.1.    Наниматель без издания нового или внесения изменения в уже изданное постановление Администрации Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого и некоммерческого найма не обладает правом вселить в жилое помещение других граждан в качестве проживающих с ним, за исключением несовершеннолетних детей.

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

3.3.   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.

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

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

3.6.  Наниматель обязан в установленные договором коммерческого и некоммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги.

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

3.8.     Наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

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

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

3.9.     При освобождении Нанимателем помещения, требующего проведения ремонта, занимаемого по договору коммерческого и некоммерческого найма, он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет.

3.10. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

4. Права и обязанности Наймодателя

4.1.  Наймодатель обязан предоставить свободное жилое помещение Нанимателю в состоянии, пригодном для проживания, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

4.2.   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.

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

4.4.    Эксплуатирующие 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 в установленном законодательством порядке.

5. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору

коммерческого и некоммерческого найма

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

-  плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий и некоммерческий наем);

-   плату за содержание и ремонт жилого помещения;

-   плату за коммунальные услуги.

5.2. Плата за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения и направляется в бюджет Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

Методика расчета платы за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения утверждается Советом депутатов Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

Изменение платы за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения методики расчета платы за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения в соответствии с решением Совета депутатов Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, но не чаще одного раза в календарный год.

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

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.  Наймодатель обязан производить расчет платежей Нанимателю за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, установленных действующим законодательством для определенных категорий граждан. Плата за жилое помещение вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

6. Расторжение и прекращение договора коммерческого и некоммерческого найма

6.1.  Расторжение договора коммерческого и некоммерческого найма допускается по соглашению сторон.

6.2. По истечении срока договора коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

6.3.  Наймодатель обязан письменно не позднее чем за три месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого и некоммерческого 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 и некоммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в коммерческий и некоммерческий наем в течение не менее года.

6.4.  Договор коммерческого и некоммерческого 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 Наймодателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

-   если Наниматель не внес 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;

-   систематического нарушения прав и законных интересов соседей.

6.5.  Договор коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре в случае:

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

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

6.7. Договор коммерческого и некоммерческого 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.

6.8.  В случае расторжения или прекращения договора коммерческого и некоммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, 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 на основании решения суда.

7. Заключительные положения

7.1.  Основанием для составления с Нанимателем акта передачи жилого помещения по договору коммерческого и некоммерческого найма является постановление Администрации Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

7.2.  Наниматель обязан в десятидневный срок с момента заключения договора коммерческого и некоммерческого найма принять жилое помещение по акту.

7.3. В случае пропуска срока на составление акта передачи жилого помещения, указанного в п. 7.2 настоящего Положения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении Наймодатель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 10 дней.

Приложение 2

к постановлению Администрации Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области

от 13.11.2015 № 14

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

КОММЕРЧЕСКОГО И НЕКОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО

ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НОВОСЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СМОЛЕНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ №

д.Новосельский «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области в лице Главы Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

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

(наименование документа, удостоверяющего личность,

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

серия, номер, кем и когда выдан)

действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании постановления Администрации Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из

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

(указываются количество комнат, номер квартиры, номер дома,

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

название улицы, название населенного пункта)

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) года с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. по «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

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

(указываются фамилия, имя, отчество гражданина, год рождения)

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с гражданами, постоянно с ним проживающими.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. 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 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 федеральным законодательством.

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

2.1.5. На расторжение в любое время настоящего договора.

2.1.6. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство, реконструкция или перепланировка жилого помещения не допускаются.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения икоммунальные услуги (обязательные платежи).

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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. 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.

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

2.2.9. При освобождении жилого помещения сдать его в течение трех 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.

2.2.10. При расторжении или прекращении настоящего договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.11. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2.12. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему договору.

2.2.13. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения.

2.2.14. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между ними.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. 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.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего договора.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель, эксплуатирующая организация обязаны:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

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

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.4. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за два месяца до начала работ.

3.2.5. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.6. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.7. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.11 настоящего договора.

3.2.8. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение договора

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.3. Расторжение настоящего договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

-   невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

-   разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

-   систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

-   использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий договор прекращается в связи:

-   с утратой (разрушением) жилого помещения;

-   с окончанием срока договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего договора 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 на основании решения суда.

4.6. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель 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.

5. Внесение платы по договору

5.1. Наниматель ежемесячно вносит плату за коммерческий и некоммерческий наем жилого помещения в соответствии с Порядком определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденным решением Совета депутатов Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, в бюджет Новосельского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

5.2. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленных законодательством.

6. Иные условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2.  Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй — у Нанимателя.

6.3. Если Наймодателем жилого помещения выступает уполномоченное собственником жилого помещения лицо, указанное уполномоченное лицо обязано в течение недели со дня заключения договора коммерческого и некоммерческого найма направить копию заключенного договора собственнику жилых помещений. В случае неисполнения уполномоченным собственником лицом предписаний настоящего пункта договора, настоящий договор считается незаключенным.

Наймодатель                                                   Наниматель

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

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

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

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

|  |
| --- |
|  |