****

## «ЮКАМЕН ЁРОС» МУНИЦИПАЛ КЫЛДЫТЭТЫСЬ ДЕПУТАТ КЕНЕШ

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЮКАМЕНСКИЙ РАЙОН»**

**РЕШЕНИЕ**

**26 сентября 2013 г. № 105**

**Об утверждении положения «О жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Юкаменский район»**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Жилищным кодексом РФ, руководствуясь Уставом муниципального образования «Юкаменский район», утвержденного решением районного Совета депутатов 31.05.2005 г. № 176,

**Совет депутатов муниципального образования**

**«Юкаменский район решает:**

1. Утвердить прилагаемое [Положение](file:///Z:\Юрист\ПРОЕКТ%20РЕШЕНИЯ%20ДОРОЖНЫЙ%20ФОНД.doc#Par36) «О жилищном фонде коммерческого найма муниципального образования «Юкаменский район».

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в средствах массовой информации.

Глава муниципального образования

«Юкаменский район» Б.В. Востриков

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утверждено  решением Совета депутатов муниципального образования «Юкаменский район»  от «26» сентября 2013 года  № 105 |

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГООБРАЗОВАНИЯ «ЮКАМЕНСКИЙ РАЙОН**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» и определяет порядок, сроки и условия предоставления жилых помещений жилищного фонда муниципального образования «Юкаменский район» по договору коммерческого найма в муниципальном образовании «Юкаменский район», порядок изменения и расторжения договоров коммерческого найма.

**1. Основные понятия и термины**

1.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Юкаменский район».

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования –совокупность жилых помещений, которые используются муниципальным образованием «Юкаменский район» для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Жилищный фонд коммерческого использования составляют жилые помещения, переданные гражданам на условиях возмездного пользования, предоставленные гражданам во владение или пользование по договорам найма, а также жилые помещения, специально построенные (реконструированные) для этих целей за счет средств местного бюджета или бюджетов иных уровней, жилые помещения во вновь вводимых в эксплуатацию многоквартирных домах, жилые помещения муниципального жилищного фонда, освобождаемые в связи с выбытиемграждан или перешедшие в собственность муниципального образования «Юкаменский район» в установленном законодательством порядке, жилые помещения специализированного фонда, переведенные постановлением Администрации муниципального образования «Юкаменский район» в состав жилищного фонда коммерческого использования.

1.3. Договор найма (коммерческого найма) - соглашение, согласно которому Администрация муниципального образования «Юкаменский район» передает нанимателю жилое помещение за плату во временное владение и пользование.

1.4. Объект договора - изолированное жилое помещение (квартира, жилой дом), пригодное для проживания, благоустроенное, отвечающее санитарным и иным нормам законодательства.

**2. Порядок предоставления жилых помещений**

**по договорам коммерческого найма**

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

2.2. Право на получение по договорам найма жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования имеют лица, не имеющие жилых помещенийна территории муниципального образования «Юкаменский район», в населенном пункте по основному месту работы, на праве собственности или по договорам социального найма:

- граждане, состоящие на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях;

- муниципальные служащие органов местного самоуправления, расположенных на территории муниципального образования «Юкаменский район»;

- работники муниципальных учреждений, автономных учреждений, муниципальных унитарных предприятий на территории муниципального образования «Юкаменский район»;

- работники сферы здравоохранения, образования и культуры;

- работники сельскохозяйственных организаций и предприятий, расположенных на территории муниципального образования «Юкаменский район».

2.3. Внеочередным правом на получение по договорам найма жилых помещений из жилищного фонда коммерческого использования обладают следующие категории граждан:

- работники сельскохозяйственных организаций и предприятий, расположенных на территории муниципального образования «Юкаменский район».

2.4. Жилые помещения по договорам коммерческого найма предоставляются гражданам на основании постановления Администрации муниципального образования «Юкаменский район», принятого с учетом решения **Комиссии по предоставлению жилых помещений по договорам коммерческого найма при** Администрации муниципального образования «Юкаменский район».

2.5. **Комиссия по предоставлению жилых помещений по договорам коммерческого найма**при Администрации муниципального образования «Юкаменский район», действующая на основании **Положения о комиссии по предоставлению жилых помещений по договорам коммерческого найма при Админист**рации муниципального образования «Юкаменский район» (далее – Комиссия), отказывает в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в случаях:

- если с заявлением о предоставлении обратился гражданин, не указанный в п. 2.2., п. 2.3. настоящего Положения;

- если установлено наличие у заявителя и членов его семьи жилых помещений на территории муниципального образования «Юкаменский район», в населенном пункте по основному месту работы, на праве собственности или по договорам социального найма.

2.6. Очередность лиц, указанных в п. 2.2., п. 2.3. настоящего Положения, устанавливается **комиссией** согласно дате поступления заявления.

2.7. Решение **комиссии** является основанием для подготовки проекта соответствующего постановленияАдминистрации муниципального образования «Юкаменский район». ПостановлениеАдминистрации муниципального образования «Юкаменский район» о предоставлении жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования направляется в отдел по управлению имущественными отношениями и землепользованию Администрации муниципального образования «Юкаменский район» для исполнения.

2.8. Договор коммерческого найма должен быть заключен не позднее 30 дней после принятия соответствующего решения комиссией о его предоставлении.

2.9. Права, обязанности, ответственность сторон (нанимателя и наймодателя), размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, условия прекращения и расторжения устанавливаются договором найма в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Порядок внесения платы за помещение определяется Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

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

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «Юкаменский район» (Приложение №2).

**3. Договор коммерческого найма жилого помещения**

3.1. Основанием для вселения в жилое помещение является заключенный договор найма жилого помещения и подписанный акт приема-передачи жилого помещения.

3.2. Типовой договор коммерческого найма жилого помещения (по форме согласно приложению 1) заключается в письменной форме между Администрацией муниципального образования «Юкаменский район», с одной стороны, и гражданином - нанимателем, с другой. При этом функции наймодателя осуществляет отдел по управлению имущественных отношений и землепользованию Администрации муниципального образования «Юкаменский район».

3.3. По договору найма жилое помещение предоставляется гражданину в пользование за плату на срок до 5 лет.Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

3.4. После истечения срока договора найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение по договору найма в последний день срока действия договора найма с подписанием акта приема-передачи жилого помещения.

3.5. Договор найма может быть продлен путем подписания сторонами дополнительного соглашения по решению **комиссии**.

3.6. Наниматель, надлежащим образом исполняющий свои обязанности, по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования имеет преимущественное право на заключение договора на следующий срок. Основанием для перезаключения договора является заявление проживающего в данном жилом помещении лица. Заявление должно быть подано в течение последнего календарного месяца до окончания срока договора найма без права выкупа.

3.7. Договор найма без права выкупа подлежит расторжению в случае, если расторгнуты трудовые отношения, явившиеся основанием для заключения такого договора.

3.8. Жилые помещения предоставляются по имеющейся фактической площади жилья, а при наличии и возможности - с учетом нормы предоставления площади жилого помещения, действующие в муниципальном образовании «Юкаменский район».

3.9. Жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования не может быть приватизировано или иным способом приобретено в собственность нанимателем.

3.10. Плата за пользование жилым помещениемпоступают на расчетный счет Администрации муниципального образования «Юкаменский район».

3.11. Лица, указанные в п. 2.2., 2.3. настоящего Положения, заинтересованные в получении жилого помещения, обращаются с заявлением о предоставлении жилых помещений к главе Администрации муниципального образования «Юкаменский район».

3.12. К заявлению в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

- копия паспорта (с предъявлением подлинника);

- копия свидетельства о рождении несовершеннолетних детей, копии паспортов совершеннолетних граждан**,** на всех членов семьи, включенных в договор (с предъявлением подлинников);

- письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи на переселение в предоставляемое жилое помещение на условиях настоящего Положения;

- ходатайство руководителя организации, где работает, служит гражданин;

- копия трудовой книжки, заверенная по месту работы, службы;

- выписка о составе семьи по месту регистрации;

Сведения о наличии или отсутствии права собственности на жилые помещения, **возникшие до 29.12.1999 г.** на заявителя и членов его семьи о наличии или отсутствии жилых помещений на территории муниципального образования «Юкаменский район», в населенном пункте по основному месту работы, на праве собственности**;**выписка из ЕРГП, выданную структурным подразделением Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, о наличии или отсутствии права собственности жилых помещений на территории муниципального образования «Юкаменскийрайон», в населенном пункте по основному месту работы, на праве собственности, возникшие **после 29.12.1999г.**на заявителя и членов его семьи, запрашиваются комиссией самостоятельно.

3.13. Наниматель жилого помещения не вправе осуществлять обмен занимаемого жилого помещения. Наниматель жилого помещения вправе сдавать в поднаем занимаемое жилое помещение с письменного согласия Наймодателя.

3.14. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования, за исключением несовершеннолетних детей.

3.15. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон или по требованию нанимателя.

Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя при неисполнении нанимателем обязательств по договору коммерческого найма жилого помещения, а также в иных, предусмотренных статьей 83 Жилищного кодекса Российской Федерации, случаях.

3.16. 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 или граждане, постоянно проживающие с нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;

- если наниматель не внес платежи, в соответствии со сроками, указанными в договоре.

3.17. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон, если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

3.18. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке только после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение одного месяца.

3.19. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с 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.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в качестве постоянно проживающего с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в соответствии частью 2 ст. 686 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

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

3.21. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования за нарушение условий договора коммерческого найма жилого помещения.

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

3.22. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

3.23.В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или при расторжении договора коммерческого найма он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанность текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

**4. Заключительные положения**

4.1. Если в результате внесения изменений в действующее законодательство настоящее Положение вступит с ним в противоречие, то до внесения изменений в Положение оно действует в части, не противоречащей действующему законодательству.

4.2. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется решением Совета депутатов муниципального образования «Юкаменский район».

4.3. Все вопросы, не урегулированные настоящим Положением, решаются в соответствии с нормами действующего законодательства.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 1  к Положению о жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Юкаменский район». |

**ДОГОВОР**

**НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ БЕЗ ПРАВА ВЫКУПА**

с. Юкаменское «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация муниципального образования «Юкаменский район», именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, игражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

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

именуемый в дальнейшем «Нанимателем», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», на основаниипостановленияАдминистрации муниципального образования «Юкаменский район» о предоставлении жилого помещения от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем,

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(постановленияАдминистрации муниципального образования «Юкаменский район»)

Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение ипользование жилое помещение, являющееся собственностью муниципальногообразования «Юкаменский район», расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_\_\_ комнат, для использования в целях проживания:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нанимателя)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(членов семьи нанимателя)

1.2. Наниматель уплачивает ежемесячную плату за пользование жилым помещением в порядке и на условиях, предусмотренных в разделе 3 настоящегодоговора.

1.3. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристика жилогопомещения изложены в техническом паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет, с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.5. Основанием для заселения и проживания Нанимателя в жиломпомещении, указанном в п. 1.1, является настоящий договор.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ срок после подписания договора предоставить указанное в п. 1.1 жилое помещение Нанимателю с подписанием соответствующего акта приема-передачи жилого помещения.

2.1.2. Обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение после подписания договора.

2.1.3. Производить капитальный ремонт жилого помещения и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

2.1.4. В случае аварии немедленно принимать все необходимые меры к ее устранению.

2.1.5. 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 и прочими услугами.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

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

2.2.3. Не производить переустройство и реконструкцию без письменного разрешения Наймодателя.

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого помещения, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.5. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения до истечения срока договора найма или в связи с окончанием срока договора он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить иные имеющиеся по договору задолженности.

2.2.6. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за наем жилого помещения.

2.2.7. Своевременно вносить платежи за содержание и ремонт жилого помещения, производить оплату коммунальных услуг.

2.2.8. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Наймодателю в течение месяца с подписанием акта приема-передачи жилое помещение с изменениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкции жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение п. 2.2.3.

2.2.9. Произведенные Нанимателем с письменного согласия Наймодателя улучшения за собственные средства Нанимателя подлежат возмещению Наймодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение.

**3. РАЗМЕР ОПЛАТЫ ЖИЛЬЯ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. За указанное в п. 1.1. настоящего договора жилое помещение Нанимательвыплачивает Наймодателю плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Плата вносится ежемесячно не позднее 10 числа следующего за истекшиммесяцем. Плата вносится: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.2. Увеличение размера платы за жилое помещение возможно по соглашению сторон, а также в случае изменения суммы оплаты 1 кв. м по договору найма в соответствии с решением уполномоченного на то органа. Пересчет платы за жилое помещение производится не чаще 1 раза в год.

3.3. Жилищно-коммунальные услуги оплачиваются Нанимателем ежемесячно в сроки и в размере, указанных в счетах-квитанциях соответствующих организаций.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За непредоставление в месячный срок по вине Наймодателя жилого помещения он уплачивает Нанимателю \_\_\_\_\_\_% суммы годовой платы за жилое помещение за каждый день просрочки, начисляемой с первого дня следующего после истечения месяца.

4.2. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере \_\_\_\_\_\_\_% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Удмуртской Республики Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном порядке.

4.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

**5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помещения в нарушение п. 1.1 настоящего договора.

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

5.2.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пунктах 2.2.6, 2.2.7, в течение шести месяцев.

5.2.4. Если Наниматель нарушает обязательства по договору.

5.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон в судебном порядке:

5.3.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в непригодном для проживания 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.

5.3.2. В других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

5.4. Наниматель, выполняющий принятые на себя по договору найма обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в наем, лежит на Наймодателе в соответствии с федеральным законодательством.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Все изменения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в установленном законом порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются федеральным законодательством.

7.4. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

7.5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один у Наймодателя, один экземпляр хранится в жилищно-эксплуатационной организации.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН**

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБОРУДОВАНИЯ, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ, ПЕРЕДАВАЕМОМ В НАЕМ**

с. Юкаменское «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Наймодатель передает во владение и пользование нижеперечисленное оборудование и приборы, которые находятся в жилом помещении, сдаваемом в наем.

Перечень:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Необходимо перечислить все приборы и оборудование, указать название, марку производителя и дать краткое описание каждого предмета. Необходимо также указать, в каком состоянии находится тот или иной предмет.

Наймодатель Наниматель

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение к договору найма жилого помещения без права выкупа |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

с. Юкаменское «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация муниципального образования «Юкаменский район», именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

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

именуемый в дальнейшем «Нанимателем», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о том, что Наймодатель передал во владение и пользование жилое помещение, расположенное по адресу:

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

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

общая площадь которого составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. ми имеет \_\_\_\_\_\_\_ комнат.

На момент подписания акта приема-передачи в жилом помещении былпроизведен капитальный ремонт. Во всех комнатах отсутствует какое-либоимущество (или имеется в наличии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Необходимо дать описание каждой комнаты и их состояние. Имеется или нет водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение, и в какомони состоянии.

Вывод: жилое помещение для проживания пригодно.

Указать, что Наймодатель передал Нанимателю ключи от входной двери в квартиру или жилой дом, если они имеются. При отсутствии каких-либо ключей необходимо этот факт отметить в акте приема-передачи.

Наймодатель Наниматель

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

(подпись расшифровать) (подпись расшифровать)

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 2  к Положению о жилищном фонде коммерческого использования муниципального образования «Юкаменский район». |

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЮКАМЕНКИЙ РАЙОН»**

**1. Расчет платы за наем**

Плата за наем отражает платежи граждан на восстановление жилищного фонда, рассчитанные исходя из утверждаемых Советом депутатов муниципального образования «Юкаменский район» ставок социального найма, скорректированные на коэффициент, отражающий потребительские качества жилья.

Плата за наем аккумулируется на отдельном счетер**/с 40101810200000010001 УФК по Удмуртской Республике (Администрация Юкаменского района л/с 04133003840) ГРКЦ НБ Удмуртской Республики Банка России г. Ижевск, ИНН 1823000329, КПП 183701001, ОКАТО 94248000000, БИК 049401001**. Назначение платежа: прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности муниципального района (плата за наем).

Расчеты размера платы за наем по договору производятся по следующей формуле:

ПК = Спн x Sобщ. x (Кп + Кб), где:

ПК - размер платы за жилое помещение по договору найма;

Спн - ставка платы за наем, утвержденная на соответствующий период времени постановлением Администрациимуниципального образования «Юкаменский район» для Нанимателей жилых помещений по договору социального найма;

Sобщ. - общая площадь жилого помещения;

Кп - коэффициент престижности;

Кб - коэффициент благоустройства жилого помещения.

Общая площадь жилого помещения, переданного по договору найма, определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений и встроенных шкафов.

Площади лоджий, балконов и террас в общую площадь квартиры не включаются.

**Коэффициенты престижности района (Кп)**

В зависимости от престижности расположения жилья муниципального образования «Юкаменский район» делится на две категории, которым присваиваются цифровые показатели:

- с. Юкаменское - цифровой показатель - 15.

- Сельские населенные пункты - цифровой показатель - 7.

**Коэффициент благоустройства жилого помещения (Кб)**

Параметры, повышающие коэффициент:

К1 - изолированность комнат - 1,2;

К2 - площадь кухни свыше 7 кв. м - 1,1;

К3 - этаж, кроме первого и последнего, - 1,1;

К4 - санузел разделен - 1,1;

К5 - балкон (лоджия) - 1,1;

К6 - центральное отопление - 1.1.

Параметры, снижающие коэффициент:

К7 - наличие проходных комнат - 0,8;

К8 - площадь кухни менее 7 кв. м - 0,9;

К9 - первый и последний этаж - 0,9;

К10 - санузел совмещен с ванной - 0,9;

К11 - газоснабжение от баллона - 0,9;

К12 - отопление от газового или электрического котла - 0,9;

К13 - печь - 0,8;

К14 - отсутствие в жилом помещении санузла - 0,5.

Примечание. Коэффициент благоустройства жилого помещения вычисляется путем умножения цифровых показателей, определяющих стоимостную рыночную характеристику жилого помещения, по формуле:

Кб= К1 x К2 x К3 x К4 x ...