



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

## РЕШЕНИЕ

От 23 мая 2024 года

№ 42-р

Об утверждении Положения о порядке формирования жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории Sosnovskogo муниципального округа Нижегородской области

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 №292/пр, Уставом Sosnovskogo муниципального округа Нижегородской области, Положением об управлении муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Sosnovskogo муниципального округа Нижегородской области, утвержденным решением Совета депутатов Sosnovskogo муниципального округа Нижегородской области от 01.11.2022 №72-р, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Положение о порядке формирования жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории Sosnovskogo муниципального округа Нижегородской области (прилагается).

2. Отменить решения Земского собрания Sosnovskogo муниципального района Нижегородской области:

- от 20.12.2012 № 56-р «Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования»;

- от 20.12.2012 № 57-р «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма»;

- от 24.12.2020 № 41-р «О внесении изменений в решение Земского собрания Сосновского муниципального района Нижегородской области от 20.12.2012 №57-р «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору найма».

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Сосновский вестник», разместить его на официальном сайте администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Сосновского муниципального округа Нижегородской области по бюджету, налогам, экономике, промышленности, поддержки предпринимательства, агропромышленному комплексу, земельным отношениям и лесопользованию.

5. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в газете «Сосновский вестник».

Заместитель председателя Совета  
депутатов Сосновского  
муниципального округа

Г.К.Карлинов

Глава местного самоуправления  
Сосновского муниципального  
округа

А.С.Зимин

УТВЕРЖДЕНО  
решением Совета депутатов  
Сосновского муниципального  
округа Нижегородской области  
от 23.05.2024 № 42-р

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке формирования жилищного фонда коммерческого использования**  
**и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда**  
**коммерческого использования на территории Сосновского**  
**муниципального округа Нижегородской области**

Настоящее Положение о порядке формирования жилищного фонда коммерческого использования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории Сосновского муниципального округа Нижегородской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 №292/пр, Уставом Сосновского муниципального округа Нижегородской области, в целях рационального использования муниципального жилищного фонда Сосновского муниципального округа Нижегородской области.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования в Сосновском муниципальном округе Нижегородской области (далее по тексту - жилищный фонд коммерческого использования), а также определяет порядок и условия предоставления жилых помещений из состава муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

1.2. Целью формирования жилищного фонда коммерческого использования является обеспечение конституционного права на жилище граждан путем развития договорных отношений в жилищной сфере.

1.3. В состав жилищного фонда коммерческого использования включаются жилые помещения в виде квартир, части квартир, комнат, жилых домов, части жилых домов (далее - жилые помещения), отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

1.4. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и их исключение из его состава производятся на

основании постановления администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области.

Не допускается отнесение жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования и их исключение из указанного фонда, если эти жилые помещения заняты по договорам найма, а также имеют обременение прав на это имущество.

1.5. Жилое помещение из жилищного фонда коммерческого использования предоставляется гражданам Российской Федерации по договору коммерческого найма (далее по тексту – коммерческий найм).

Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями с правом пользования жилым помещением и имуществом жилищного фонда коммерческого использования в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.6. Договор коммерческого найма - соглашение, по которому собственник жилого помещения (Наймодатель), передает другой стороне (Наниматель) жилое помещение без ограничения размеров по площади за договорную плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

От имени собственника жилого помещения (Наймодателя) по договору коммерческого найма выступает управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме (приложение к Положению).

1.7. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма не влечёт передачу права собственности на него. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации, а также передаче в поднаем.

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

1.9. Регистрация граждан в жилом помещении коммерческого использования осуществляется в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации на срок, не превышающий срок договора.

## **2. Порядок включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключения жилого помещения из указанного фонда**

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования включаются свободные жилые помещения, отвечающие следующим требованиям:

- находящиеся в муниципальной собственности Сосновского муниципального округа Нижегородской области;
- пригодные для постоянного проживания граждан;
- свободные от прав третьих лиц;
- не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности.

В жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения с частичными удобствами.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования следующих жилых помещений:

- жилое помещение предоставлено иному лицу по предусмотренным действующим законодательством основаниям;
- жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу или реконструкции;
- жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов, или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.3. Основаниями исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования являются:

- утрата оснований, послуживших включению жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования;
- при необходимости использования жилого помещения для иных муниципальных нужд;
- жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания;
- жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов, или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.4. Для рассмотрения вопроса о включении (исключении) жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования создается Комиссия при администрации Сосновского муниципального округа. Данная Комиссия утверждается правовым актом администрации Сосновского муниципального округа.

2.5. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения, находящегося в собственности Сосновского муниципального округа Нижегородской области, в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования:

2.5.1. управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области представляет в Комиссию:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости в отношении жилого помещения (при наличии регистрации объекта недвижимости в ЕГРН);

- справку о том, что жилое помещение не предоставлено кому-либо по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, иным договорам.

2.5.2. управление жилищно-коммунального хозяйства и чрезвычайных ситуаций администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области представляет в Комиссию:

- акт обследования жилого помещения;

- заключения межведомственной комиссии о признании жилых домов (в том числе многоквартирных) аварийными, ветхими, непригодными для проживания для граждан, предусмотренных подразделом 3.1.4.

2.6. Решение Комиссии о включении (исключении) жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования оформляется протоколом и утверждается постановлением администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области в течение 10 дней со дня принятия Комиссией соответствующего решения.

2.7. Учет предоставленных и освобождающихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области.

### **3. Условия предоставления жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма жилого помещения**

3.1. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются гражданам РФ:

3.1.1. Зарегистрированным по месту жительства и проживавшим в жилом помещении, расположенном на территории Сосновского муниципального округа Нижегородской области, которое стало непригодным для проживания в результате пожара или других чрезвычайных обстоятельств при условии, что такое помещение является у гражданина и членов его семьи единственным жилым помещением на территории Сосновского муниципального округа Нижегородской области.

3.1.2. Работникам муниципальных учреждений и муниципальных предприятий Сосновского муниципального округа Нижегородской области, работникам органов местного самоуправления Сосновского муниципального округа Нижегородской области, не имеющим жилья на территории Сосновского муниципального округа Нижегородской области.

3.1.3. Детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, и лицам из их числа, включенным в список детей-сирот, подлежащим обеспечению жилыми помещениями (до момента предоставления им благоустроенного жилого помещения специализированного жилищного фонда),

если они не имеют закрепленного за собой жилого помещения или их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным.

3.1.4. Гражданам, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в случаях признания жилых домов (в том числе многоквартирных) аварийными, ветхими, непригодными для проживания.

3.1.5. Многодетным семьям, постоянно проживающим на территории Сосновского муниципального округа Нижегородской области и не имеющим собственного жилья в Сосновском муниципальном округе.

3.1.6. Пенсионерам и инвалидам, постоянно проживающим на территории Сосновского муниципального округа Нижегородской области и не имеющим собственного жилья в Сосновском муниципальном округе.

3.1.7. Гражданам, проживающим и работающим на территории Сосновского муниципального округа Нижегородской области не менее 1 года, не имеющим регистрации по месту жительства и не имеющим жилого помещения по месту работы (в собственности, по договору социального найма).

3.1.8. Военнослужащим, лицам, заключившим контракт о пребывании в добровольческом формировании, содействующем выполнению задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, лицам, проходящим (проходившим) службу в войсках национальной гвардии Российской Федерации и имеющим специальные звания полиции, постоянно проживающим на территории Сосновского муниципального округа Нижегородской области и не имеющим собственного жилья в Сосновском муниципальном округе Нижегородской области.

3.2. Для получения жилого помещения по договору найма граждане, предусмотренные подразделом 3.1 настоящего Положения, подают заявление в администрацию Сосновского муниципального округа Нижегородской области.

3.2.1. Заявление подписывается всеми дееспособными членами семьи гражданина, желающими получить жилое помещение по договору коммерческого найма.

3.2.2. К заявлению граждане прилагают следующие документы:

- копии паспортов или заменяющих их документов гражданина и членов его семьи, которые будут проживать вместе с ним;
- выписку из трудовой книжки, заверенную в установленном порядке по месту работы, - для граждан, указанных в подпунктах 3.1.2 Положения;
- выписки из домовой книги и лицевого счета по месту регистрации гражданина и членов его семьи - для граждан, указанных в подпунктах 3.1.1, 3.1.3, 3.1.5 и 3.1.6 Положения;
- копию пенсионного удостоверения, копию справки, подтверждающей факт установления инвалидности, - для граждан, указанных в подпункте 3.1.6 Положения;
- ходатайство работодателя для граждан, указанных в подпункте 3.1.7;
- копию удостоверения военнослужащего (для лиц, являющихся военнослужащими Российской Федерации) или сотрудника национальной гвардии Российской Федерации, имеющего специальное звание полиции (для лиц, проходящих (проходивших) службу в войсках национальной гвардии

Российской Федерации и имеющих специальные звания полиции) для граждан, указанных в подпункте 3.1.8;

- копию контракта о пребывании в добровольческом формировании, содействующем выполнению задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации (для лиц, заключивших такой контракт) для граждан, указанных в подпункте 3.1.8.

3.2.3. Сведения из ЕГРН по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии (отсутствии) в собственности гражданина и членов его семьи жилых помещений (долей жилых помещений) в Сосновском муниципальном округе Нижегородской области запрашивает управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области посредством межведомственного взаимодействия (через личный кабинет Росрееста).

3.2.4. Правовой акт администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области, подтверждающий факт включения детей-сирот в список детей-сирот, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, указанными в подпункте 3.1.3 Положения, предоставляется управлением образования администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области.

3.2.5. Заявления от несовершеннолетних граждан, указанных в пункте 3.1.3 Положения, и документы, предусмотренные пунктом 3.2.2. Положения, представляются их законными представителями.

3.2.6. Заявления граждан о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и документы, предусмотренные пунктом 3.2.2. Положения, направляются в администрацию Сосновского муниципального округа.

Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма рассматривается в течение 30 дней с даты подачи заявления.

Для граждан, указанных в подпункте 3.1.8., срок рассмотрения заявления составляет 20 дней с даты подачи заявления.

3.2.7. По итогам рассмотрения заявления утверждается постановление администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с указанием срока, на который заключается договор найма, либо об отказе в его предоставлении.

3.2.8. Гражданину и членам его семьи может быть отказано в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма в случаях:

- непредставления в полном объеме документов, указанных в пункте 3.2.2. Положения;

- отсутствия у гражданина основания для отнесения его к одной из категорий граждан, установленных пунктом 3.1 настоящего Положения;

- наличия у гражданина и (или) членов его семьи жилого помещения в Сосновском муниципальном округе Нижегородской области (а для граждан,

предусмотренных подпунктами 3.1.1, 3.1.4 Положения, другого жилого помещения) на праве собственности и (или) по договорам социального найма или найма специализированных жилых помещений;

- отсутствия свободного жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования для предоставления по договору найма;

- личного заявления гражданина об отказе в предоставлении жилого помещения по договору найма.

3.2.9. Постановление администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области о предоставлении жилого помещения является основанием для заключения договора коммерческого найма.

В договоре найма указываются члены семьи Нанимателя, которые будут постоянно проживать с ним.

3.2.10. Договор найма заключается на срок до 1 года. По окончании срока действия договора, при поступлении заявления от гражданина, договор коммерческого найма может быть заключен на новый срок.

3.2.11. Пользование жилым помещением Наниматель и члены его семьи осуществляют в соответствии с требованиями правил и норм эксплуатации жилищного фонда, нормами Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ.

3.2.12. Наниматель не вправе без согласия Наймодателя вселять в жилое помещение, предоставленное по договору найма, лиц, не указанных в договоре.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи Нанимателя влечет за собой изменение договора найма в части необходимости указания в договоре нового члена семьи Нанимателя.

Лица, вселенные в жилое помещение с согласия Наймодателя в качестве проживающих граждан, приобретают равные с Нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением.

3.2.13. Договор найма сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя.

#### **4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги**

4.1. Наниматель вносит плату за жилое помещение, предоставленное по договору найма (далее - плата за жилое помещение), и плату за коммунальные услуги в сроки, определенные договором найма.

4.2. Плата за жилое помещение включает в себя:

- плату за наем жилого помещения (коммерческий найм);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3. Размер платы за наем жилого помещения рассчитывается в соответствии с Методикой определения размера платы за наем жилого помещения, утвержденной правовым актом администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области. Размер платы может быть изменен, но не чаще одного раза в год.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением. При этом Наниматель (или по его поручению уполномоченное лицо) обязан вносить плату, определенную договором коммерческого найма, за все время отсутствия.

4.5. В случае нарушения сроков внесения платы за наем жилого помещения Наниматель выплачивает Наймодателю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки до погашения долга.

## **5. Изменение, прекращение и расторжение договора коммерческого найма. Ответственность сторон**

5.1. Договор коммерческого найма может быть изменен, прекращен или расторгнут по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также настоящим Положением.

5.2. Договор коммерческого найма может быть расторгнут Наймодателем в установленном порядке в случаях:

- использования Нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;
- если Наниматель систематически нарушает (полностью или частично) обязательства по договору найма;
- принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления в установленном порядке решения о сносе дома, в котором расположено переданное по договору коммерческого найма жилое помещение;
- если Наниматель и (или) члены его семьи произвели самовольную перепланировку и (или) переоборудование жилого помещения;
- предоставления Нанимателю и (или) кому-либо из членов его семьи жилого помещения по договорам социального найма или найма специализированного жилого помещения;
- прекращения гражданином трудовых отношений с организацией - для граждан, указанных в подпунктах 3.1.2, 3.1.7 Положения, за исключением случая, если кто-либо из членов семьи Нанимателя имеет право на предоставление жилого помещения в соответствии с настоящим Положением;
- получения гражданином и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство жилого помещения;
- если Наниматель и (или) кто-либо из членов семьи приобрели в собственность жилое помещение (долю жилого помещения);
- если жилое помещение, переданное по договору коммерческого найма, перестает быть пригодным для постоянного проживания;
- смерти или выезда Нанимателя, за исключением случая, когда кто-либо из членов семьи Нанимателя имеет право на предоставление жилого помещения в соответствии с настоящим Положением.

5.3. При досрочном прекращении или окончании срока договора коммерческого найма Наниматель обязан в течение трех рабочих дней с момента расторжения или прекращения договора передать Наймодателю по акту приема-передачи занимаемое жилое помещение в состоянии, отвечающем

санитарным и техническим требованиям, а также оплатить ему стоимость не произведенного Нанимателем текущего ремонта жилого помещения (в случае если это входило в его обязанности по договору) или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

5.4. В случае если Наниматель возвратил жилое помещение несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за пользование жилым помещением за все время просрочки.

5.5. При нарушении Нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи договора найма и (или) правил пользования жилым помещением в соответствии с действующим законодательством указанные лица обязаны возместить Наймодателю в установленном законом порядке возникшие при этом убытки.

Приложение  
к Положению о порядке  
формирования жилищного фонда  
коммерческого использования и  
предоставления жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
коммерческого использования на  
территории Сосновского  
муниципального округа  
Нижегородской области

ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

р.п.Сосновское

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Администрация Сосновского муниципального округа Нижегородской области**, в лице начальника управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава Сосновского муниципального округа Нижегородской области, утвержденного решением Совета депутатов Сосновского муниципального округа Нижегородской области от \_\_\_\_\_, Положения об управлении муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области, утвержденного решением Совета депутатов Сосновского муниципального округа Нижегородской области \_\_\_\_\_, Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Сосновского муниципального района Нижегородской области, утвержденного решением Земского собрания Сосновского муниципального района Нижегородской области от \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Наймодатель» и **гражданин** \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, при совместном упоминании "Стороны", заключили настоящий договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - договор найма) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании постановления администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области от "\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_ Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, находящееся в собственности Сосновского муниципального округа Нижегородской области, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, для использования в целях проживания.

1.2. Жилое помещение отнесено к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования на основании постановления администрации Сосновского муниципального округа Нижегородской области от "\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_.

1.3. Совместно с Нанимателем в Жилое помещение вселяются:

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

1.4. Техническое состояние, местонахождение и характеристики Жилого помещения указаны в акте приема-передачи Жилого помещения.

1.5. Договор найма заключается на срок: с "\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года по "\_\_" \_\_\_\_\_

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Предоставить Нанимателю Жилое помещение, свободное от прав третьих лиц, путем подписания акта приема-передачи Жилого помещения в течение 10 календарных дней со дня подписания договора найма.

2.1.2. Осуществлять капитальный ремонт Жилого помещения.

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

2.1.4. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

2.1.5. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.1.6. В течение трех рабочих дней с момента расторжения, прекращения или окончания срока действия договора найма принять у Нанимателя Жилое помещение по акту приема-передачи Жилого помещения.

### 2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Принять от Наймодателя Жилое помещение путем подписания акта приема-передачи Жилого помещения в срок, указанный в подпункте 2.1.1 настоящего договора.

2.2.2. Использовать Жилое помещение по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

2.2.3. Содержать Жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила пользования жилым помещением.

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

2.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Жилого помещения, к которому относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) и т.д.

2.2.6. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Жилое помещение для осмотра его текущего состояния, а также контроль за содержанием и сохранностью жилого фонда.

2.2.7. Не вселять в Жилое помещение лиц, не указанных в настоящем договоре, без согласия Наймодателя.

2.2.8. Вносить в установленные договором найма сроки плату за Жилое помещение: плата за наем Жилого помещения, содержание и ремонт Жилого помещения (далее - плата за Жилое помещение), а также коммунальные услуги.

2.2.9. Поддерживать в исправном состоянии Жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. 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 сообщить о них Наймодателю или в соответствующую обслуживающую или управляющую организацию.

2.2.10. В течение трех рабочих дней с момента расторжения, прекращения или окончания срока действия договора найма передать Наймодателю по акту приема-передачи занимаемое Жилое помещение в состоянии, отвечающем санитарным и техническим требованиям, а также оплатить ему стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта Жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

## 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Наймода́тель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за Жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2. Требовать допуска в Жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния Жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем; для выполнения необходимых ремонтных работ - в случае расторжения или прекращения договора, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.3. Требовать от Нанимателя возврата Жилого помещения при расторжении, прекращении или окончании срока действия договора найма в надлежащем состоянии с учетом нормального физического износа или в состоянии, обусловленном договором.

3.1.4. Увеличивать размер платы за Жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Наниматель имеет право:

3.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в котором расположено Жилое помещение.

3.2.2. Сохранять права пользования на Жилое помещение при временном в нем отсутствии его и граждан, постоянно с ним проживающих.

3.2.3. Требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта Жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных договором найма коммунальных услуг надлежащего качества.

3.2.4. Расторгнуть договор найма с письменного согласия постоянно проживающих с Нанимателем граждан.

3.2.5. Осуществлять другие права по пользованию Жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

#### 4. РАЗМЕРЫ ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА

4.1. Наниматель вносит плату за Жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно в размере \_\_\_\_\_ до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.2. Наниматель вносит плату:

- за наем Жилого помещения - на бюджетный счет Наймодателя;
- за содержание, ремонт Жилого помещения и коммунальные услуги - на расчетный счет соответствующей управляющей организации, исходя из размера платы, рассчитанного для соответствующей услуги в порядке, определенным жилищным законодательством.

4.3. Размер платы за наем Жилого помещения, рассчитанный в соответствии с утвержденной методикой расчета платы за Жилое помещение, может быть увеличен Наймодателем не чаще одного раза в год.

4.4. В случае несвоевременной или неполной оплаты за Жилое помещение и коммунальные услуги Наниматель выплачивает Наймодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Договор найма может быть изменен, прекращен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Договор найма расторгается в установленном порядке в случаях:

5.2.1. Использования Нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи Жилого помещения (в целом или части его) не по назначению.

5.2.2. Систематического нарушения Нанимателем (полностью или частично) обязательств по договору найма.

5.2.3. Принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления в установленном порядке решения о сносе дома, в котором расположено Жилое помещение.

5.2.4. Если Наниматель и (или) члены его семьи произвели самовольную перепланировку и (или) переоборудование Жилого помещения.

5.2.5. Предоставления Нанимателю и (или) кому-либо из членов его семьи Жилого помещения по договорам социального найма или найма специализированного Жилого помещения.

5.2.6. Прекращения Нанимателем трудовых отношений с организацией - для Нанимателей, которым Жилое помещение по договору найма предоставлено в связи с трудовыми отношениями.

5.2.7. Получения Нанимателем и (или) одним из членов его семьи от органа государственной власти или органа местного самоуправления социальной выплаты на приобретение или строительство Жилого помещения.

5.2.8. Приобретение Нанимателем и (или) кем-либо из членов семьи в собственность Жилого помещения (доли Жилого помещения).

5.2.9. Выезда Нанимателя, за исключением случая, когда кто-либо из членов семьи Нанимателя имеет право на предоставление Жилого помещения по договору найма.

5.3. Договор найма прекращается, если Жилое помещение, переданное по договору найма, перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в связи со смертью Нанимателя.

5.4. В случае несвоевременного возврата Нанимателем Жилого помещения Наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за пользование жилым помещением за все время просрочки.

5.5. При нарушении Нанимателем и (или) кем-либо из членов его семьи условий договора найма и (или) правил пользования Жилым помещением в соответствии с действующим законодательством указанные лица обязаны возместить Наймодателю в установленном законом порядке возникшие при этом убытки.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору найма действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.

6.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора найма, решаются Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в судебном порядке.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором найма, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор найма вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами.

6.5. Договор найма составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя.

## 7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

НАЙМОДАТЕЛЬ

Администрация Сосновского  
муниципального округа Нижегородской  
области

НАНИМАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_