**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

 **СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛЕУШИ**

**Кондинского района**

**Ханты-Мансийского автономного округа - Югры**

**РЕШЕНИЕ**

**Об утверждении порядка предоставления жилищного фонда**

**коммерческого использования**

 Руководствуясь главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 15 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения Леуши, утверждённым решением Совета депутатов сельского поселения Леуши от 14 мая 2009 года № 23 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения Леуши», в целях формирования и определения порядка предоставления муниципального жилищного фонда коммерческого использования, Совет депутатов сельского поселения Леуши решил:

1. Утвердить [Порядок](#P34) предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования (приложение 1).

2. Утвердить формы [договора](#P152) найма жилого помещения коммерческого использования и [договора](#P300) аренды жилого помещения коммерческого использования (приложения 2, 3).

3. Настоящее решение обнародовать в соответствии с решением Совета депутатов сельского поселения Леуши от 05 октября 2017 года № 59 «Об утверждении Порядка опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов и другой официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования сельское поселение Леуши» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Кондинский район.

4. Настоящее решение вступает в силу после его обнародования.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на заместителя главы сельского поселения Леуши.

Председатель Совета депутатов

сельского поселения Леуши И.Г.Зуев

Глава сельского поселения Леуши П.Н. Злыгостев

с. Леуши

«28» декабря 2017 года

№ 92

Приложение 1

к решению Совета депутатов

сельского поселения Леуши

от 28.12.2017 № 92

Порядок

предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования

(далее – Порядок)

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок регулирует предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящегося в собственности муниципального образования сельского поселения Леуши.

В соответствии с данным Порядком жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются:

гражданам (физическим лицам), указанным в [пункте 2.1](#P59) настоящего Порядка, по договорам найма;

юридическим лицам, указанным в [пункте 4.1](#P115) настоящего Порядка, по договорам аренды.

1.2. Отнесение жилых помещений к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, а также исключение жилых помещений из указанного фонда осуществляется постановлением администрации сельского поселения Леуши.

1.3. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются на основании постановления администрации сельского поселения Леуши.

1.4. Форма договора найма жилого помещения коммерческого использования и договора аренды жилого помещения коммерческого использования утверждается решением Совета депутатов сельского поселения Леуши.

1.5. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается между администрацией сельского поселения Леуши и гражданином и определяет права и обязанности нанимателя и членов его семьи, права и обязанности наймодателя, основания расторжения и прекращения договора, внесение платы по договору.

1.6. Договор аренды жилого помещения коммерческого использования заключается между администрацией сельского поселения Леуши и юридическим лицом, указанным в [пункте 4.1](#P115) настоящего Порядка, и определяет права и обязанности арендатора, арендодателя, основания расторжения и прекращения договора, внесение платы по договору.

1.7. Ведение учета, прием, подготовку документов, связанных с предоставлением жилых помещений коммерческого использования, заключение договоров найма, аренды жилых помещений коммерческого использования осуществляет отделом жилищно-коммунального хозяйства администрации сельского поселения Леуши (далее - Отдел).

1.8. В случаях расторжения или прекращения договоров найма, аренды жилого помещения выселение граждан из жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется администрацией сельского поселения Леуши в порядке, установленном действующим законодательством.

1.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а в случае их отсутствия или, если приборы учета не проверены - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

1.10. Размер платы за пользование жилым помещением коммерческого использования, а также за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Предоставление жилых помещений по договорам найма

2.1. Нанимателями муниципальных жилых помещений коммерческого использования могут быть следующие граждане, не обеспеченные жилыми помещениями в населенном пункте на территории сельского поселения Леуши, в котором ими осуществляется трудовая деятельность:

2.1.1. Работники государственных (бюджетных) учреждений Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

2.1.2. Граждане, проходящие государственную службу, а также службу в органах государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, территориальных органах федеральных органов исполнительной власти.

2.1.3. Руководители хозяйственных обществ, учредителями (участниками) которых являются Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, с местом нахождения указанных обществ или их обособленных подразделений на территории муниципального образования сельское поселение Леуши.

2.1.4. Представители религиозных организаций, объединений (священнослужители, осуществляющие деятельность на территории соответствующего населенного пункта в границах муниципального образования сельское поселение Леуши).

2.1.5. Инвалиды I, II групп, ставшие инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (за исключением лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий).

2.1.6. Граждане, работающие в сфере крестьянско-фермерских хозяйств на территории сельского поселения Леуши.

2.2. В целях предоставления муниципальных жилых помещений коммерческого использования, не обеспеченными жилыми помещениями в том населенном пункте сельского поселения Леуши, который является их местом основной работы (службы), признаются граждане, которые:

2.2.1. Не являются нанимателями жилых помещений по договору социального найма или членами семьи нанимателя жилых помещений по договору социального найма.

2.2.2. Не являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения.

2.2.3. Не являются нанимателями жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения.

2.2.4. Не совершали в течение пяти лет гражданско-правовые сделки, связанные с продажей, дарением или отчуждением иным способом принадлежащих им на праве собственности жилых помещений (долей в праве общей собственности на жилые помещения), расположенных на территории соответствующего населенного пункта муниципального образования сельское поселение Леуши.

2.3. Жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования сельского поселения Леуши, предоставляются на основании постановления администрации сельского поселения Леуши при наличии свободных жилых помещений коммерческого использования.

2.4. Муниципальные жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам, указанным в [пункте 2.1](#P59) настоящего Порядка, на период трудовых отношений с государственным (бюджетным) учреждением Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, нахождения на государственной службе, службе в органах государственной власти Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается на срок, не превышающий пяти лет. По заявлению нанимателя, поданному не позднее чем за 1 месяц до истечения срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования, договор найма жилого помещения может быть продлен на новый срок. Порядок заключения договоров найма жилых помещений коммерческого использования на новый срок (в порядке продления) регламентирован [разделом 3](#P97) данного Порядка.

2.5. В случае прекращения семейных отношений с нанимателем муниципального жилого помещения коммерческого использования право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя этого жилого помещения не сохраняется.

2.6. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования гражданам, указанным в [пункте 2.1](#P59) настоящего Порядка, в Отдел предоставляются следующие документы:

2.6.1. Ходатайство работодателя на работника о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

2.6.2. Ходатайство (обращение) руководителя религиозной организации (объединения) о предоставлении жилого помещения для граждан, указанных в [подпункте 2.1.4 пункта 2.1](#P63) настоящего Порядка.

2.6.3. Заявление гражданина на имя главы сельского поселения Леуши о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

2.6.4. Копию трудового договора (контракта) с гражданином либо копии документов, подтверждающих назначение на должность.

2.6.5. Справку с места работы либо копию трудовой книжки работника, заверенной специалистом кадровой службы.

2.6.6. Копии документов, удостоверяющих личность гражданина и членов его семьи, проживающих совместно.

2.6.7. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах гражданина и членов его семьи на недвижимое имущество на территории Кондинского района, а также о совершенных гражданином и членами его семьи сделках с жилыми помещениями за последние пять лет – запрашиваются администрацией сельского поселения Леуши самостоятельно, но может быть предоставлена по желанию гражданина самостоятельно.

2.6.8. Справки Бюджетного учреждения «Центр имущественных отношений» о наличии или об отсутствии у гражданина и членов его семьи жилых помещений на праве собственности на территории Кондинского района – запрашиваются администрацией сельского поселения Леуши самостоятельно, но может быть предоставлена по желанию гражданина самостоятельно.

2.6.9. Справку из органов местного самоуправления поселений, на территории которых находится место работы гражданина о наличии или отсутствии у гражданина и членов его семьи жилых помещений по договорам социального найма, найма и по договорам найма специализированного жилого помещения на территории соответствующего поселения.

2.6.10. Копии учредительных документов государственного учреждения, предприятия Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, некоммерческой организации, хозяйственных обществ, учредителями (участниками) которых являются Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, с местом нахождения указанных обществ или их обособленных подразделений на территории соответствующего населенного пункта Кондинского района (за исключением органов прокуратуры, судебных органов, государственных органов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, территориальных органов федеральных органов исполнительной власти).

2.6.11. Справку медико-социальной экспертизы, выписку из акта по результатам медико-социальной экспертизы, выданные учреждениями медико-социальной экспертизы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.7. Рассмотрение документов о предоставлении жилого помещения осуществляется общественной жилищной комиссией при администрации сельского поселения Леуши, созданной постановлением администрации сельского поселения Леуши.

2.8. Комиссия в течение 15 рабочих дней с момента приема документов, рассматривает их и готовит заключение о возможном предоставлении работнику жилого помещения коммерческого использования.

2.9. На основании принятого комиссией положительного заключения Отдел готовит проект постановления администрации сельского поселения Леуши о предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования, администрация сельского поселения Леуши заключает с гражданином договор найма жилого помещения коммерческого использования.

2.10. Отказ в предоставлении жилого помещения коммерческого использования допускается в случае:

2.10.1. Непредставления полного пакета документов.

2.10.2. Наличия противоречий в представленных документах.

2.10.3. Отсутствия оснований для предоставления жилого помещения коммерческого использования в соответствии с настоящим Порядком.

2.10.4. Отсутствие на территории соответствующего населенного пункта свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2.11. Расторжение договора возможно в одностороннем порядке при утрате оснований предоставления жилого помещения коммерческого использования.

3. Заключение договоров найма жилых помещений

на новый срок (в порядке продления)

3.1. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет право на заключение договора найма на новый срок (в порядке продления) при наличии нуждаемости в жилых помещениях в соответствующем населенном пункте в границах сельского поселения Леуши, а также при отсутствии задолженности по оплате найма жилого помещения, оплате коммунальных услуг за занимаемое жилое помещение.

3.2. Срок действия договора найма жилого помещения продлевается на основании соглашения о продлении (пролонгации) срока действия договора найма жилого помещения, подписанного между администрацией сельского поселения Леуши и нанимателем жилого помещения.

3.3. Для принятия решения о заключении договора найма на новый срок (в порядке продления) наниматель не позднее чем за 1 месяц до окончания срока договора, предоставляет в администрацию сельского поселения Леуши следующие документы:

3.3.1. Заявление на имя главы сельского поселения Леуши о заключении договора найма жилого помещения на новый срок (в порядке продления).

3.3.2. Справку с места работы либо копию трудовой книжки работника, заверенной специалистом кадровой службы.

3.3.3. Справки об отсутствии задолженности по коммунальным платежам.

3.3.4. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах гражданина и членов его семьи на недвижимое имущество на территории Кондинского района, а также о совершенных гражданином и членами его семьи сделках с жилыми помещениями за последние пять лет.

3.3.5. Справку из органов местного самоуправления поселений, на территории которых находится место работы гражданина, о наличии или отсутствии у гражданина и членов его семьи жилых помещений по договорам социального найма, найма и по договорам найма специализированного жилого помещения на территории соответствующего поселения.

3.4. Непредставление в администрацию сельского поселения Леуши документов, указанных в [пункте 3.3](#P103) настоящего Порядка, либо наличие у нанимателя и (или) членов его семьи жилых помещений в собственности, найме, социальном найме, при наличии задолженности по оплате найма жилого помещения, а также отсутствие трудовых отношений с учреждениями, организациями, предприятиями, указанными в [п. 2.1](#P59) настоящего Порядка, является основанием для отказа в заключении договора найма жилого помещения коммерческого использования на новый срок (в порядке продления).

4. Предоставление жилых помещений по договорам аренды.

4.1. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются на условиях договора аренды государственным органам исполнительной и судебной власти, федеральным органам, государственным учреждениям (далее по тексту - органы, учреждения).

4.2. Орган, учреждение может использовать предоставленное ему жилое помещение коммерческого использования только для проживания граждан, находящихся с ним в трудовых отношениях и не являющихся собственниками и/или членами семьи собственника жилого помещения, нанимателями и/или членами семьи нанимателя по договору социального найма жилого помещения, найма специализированного жилого помещения, ссудополучателями по договору безвозмездного пользования жилым помещением, расположенным в соответствующем населенном пункте.

4.3. Для заключения договора аренды жилого помещения коммерческого использования орган, учреждение предоставляет в администрацию сельского поселения Леуши следующие документы:

4.3.1. Ходатайство органа, учреждения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования в письменном виде, содержащее следующие сведения:

- полное наименование органа, учреждения, с указанием его организационно-правовой формы, юридический адрес, фактическое местонахождение органа, учреждения (для направления корреспонденции);

- фамилия, имя, отчество, занимаемая должность, стаж работы специалиста, для которого орган, учреждение ходатайствует о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

- обоснование необходимости обеспечения работника жилым помещением.

Ходатайство подается в двух экземплярах. Один экземпляр ходатайства с отметкой о дате поступления и входящим номером возвращается органу, учреждению.

4.3.2. Копию Устава (Положения) органа, учреждения.

4.3.3. Заявление работника органа, учреждения о предоставлении жилого помещения.

4.3.4. Справку из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и органов, осуществляющих технический учет и инвентаризацию объектов недвижимого имущества, об отсутствии в собственности работника и членов его семьи жилых помещений в соответствующем населенном пункте по месту предоставления жилого помещения.

4.3.5. Копию документов, удостоверяющих личность и гражданство Российской Федерации работника и членов его семьи.

4.3.6. Копию трудовой книжки работника, заверенную специалистом кадровой службы.

4.4. Администрация сельского поселения Леуши в течение 15 рабочих дней со дня получения документов, указанных в [пункте 4.3](#P117) настоящего Порядка, рассматривает их и готовит проект постановления администрации сельского поселения Леуши о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды.

4.5. Копия постановления администрации сельского поселения Леуши о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды направляется администрацией сельского поселения Леуши в адрес органа, учреждения не позднее 30 рабочих дней со дня поступления документов, указанных в [пункте 4.3](#P117) настоящего Порядка.

4.7. В случаях, предусмотренных [пунктом 4.8](#P133) настоящего Порядка, органу, учреждению дается отказ в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды.

4.8. Отказ в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды допускается по следующим основаниям:

4.8.1. Предоставлен неполный перечень документов, указанных в [пункте 4.3](#P117) настоящего Порядка.

4.8.2. Работник органа, учреждения, для проживания которого предоставляется жилое помещение, не относится к числу лиц, указанных в [пункте 4.2](#P116) настоящего Порядка.

4.8.3. Отсутствие на территории соответствующего населенного пункта свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

4.9. Отказ в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору аренды оформляется администрацией сельского поселения Леуши в письменном виде на бланке администрации сельского поселения Леуши, подписывается главой сельского поселения Леуши, в его отсутствие уполномоченным лицом и направляется в адрес органа, учреждения не позднее 30 рабочих дней со дня поступления документов, указанных в [пункте 4.3](#P117) настоящего Порядка.

4.10. В случае принятия постановления о предоставлении жилого помещения коммерческого использования администрация сельского поселения Леуши в течение 15 рабочих дней со дня подписания указанного постановления готовит проект договора аренды жилого помещения коммерческого использования, обеспечивает его согласование, подписание и направляет в адрес органа, учреждения с указанием сроков подписания.

4.11. Заключенный договор аренды жилого помещения является основанием для заключения органом, учреждением договора найма со специалистом на срок, определенный договором аренды.

Приложение 2

к решению Совета депутатов

сельского поселения Леуши

от 28.12.2017 № 92

ДОГОВОР

найма жилого помещения коммерческого использования

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

с. Леуши "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

 Администрация сельского поселения Леуши, в лице главы сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, на основании постановления администрации сельского поселения Леуши о предоставлении жилого помещения от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года № \_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

 1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года № \_\_\_\_\_, состоящее из квартиры общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, кв. \_\_\_, для временного проживания в нем.

 2. Жилое помещение предоставляется в связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (работой, прохождением службы - нужное указать)

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

 4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

 1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

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

 5. Срок найма жилого помещения, указанного в [п. 1](#P169) данного договора, устанавливается на срок \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) лет. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет право на заключение договора найма на новый срок (в порядке продления) при наличии нуждаемости в занимаемом жилом помещении, при отсутствии задолженности по оплате найма жилого помещения, оплате коммунальных услуг за занимаемое жилое помещение и наличие трудовых отношений с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (указать наименование учреждения, предприятия, организации)

Для принятия решения о заключении договора найма на новый срок (в порядке продления) Наниматель не позднее чем за 1 месяц до окончания срока договора обязан предоставить Наймодателю письменное заявление, с приложением необходимых документов.

II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

6. Наниматель имеет право:

1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

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 Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;

4) на расторжение в любое время настоящего Договора;

5) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

7. Наниматель обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

2) соблюдать правила пользования жилым помещением;

3) обеспечивать сохранность жилого помещения;

4) поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;

5) проводить текущий ремонт жилого помещения;

6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные 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;

7) переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке;

8) 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;

9) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

10) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, произвести текущий ремонт жилого помещения либо оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате за наем жилого помещения и коммунальных услуг.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, 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).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя;

12) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение, сняться с регистрационного учета. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке;

13) в течение двух дней, с даты подписания настоящего договора, Наниматель обязан заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

8. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

9. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем. В случае установления Наймодателем факта передачи Нанимателем жилого помещения в поднаем каким-либо физическим (юридическим) лицом, данный договор расторгается по инициативе Наймодателя, в установленном порядке.

10. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

11. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение коммерческого использования по назначению и обеспечивать его сохранность.

12. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи. В случае прекращения семейных отношений с Нанимателем право пользования жилым помещением за бывшими членами семьи не сохраняется.

III. Права и обязанности Наймодателя

13. Наймодатель имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

14. Наймодатель обязан:

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;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

5) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

6) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

7) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

8) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 11 пункта 7](#P216) настоящего Договора;

9) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации;

10) предоставлять другие жилые помещения в связи с расторжением настоящего Договора гражданам, имеющим право на предоставление другого жилого помещения в соответствии со статьей 103 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

15. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

16. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению.

17. Настоящий Договор прекращается в связи:

1) с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) со смертью Нанимателя;

3) окончанием срока действия настоящего договора;

4) с истечением срока трудового договора (контракта);

5) с окончанием срока службы;

6) с истечением срока пребывания на муниципальной должности, выборной должности;

7) в случае установления Наймодателем факта передачи Нанимателем жилого помещения в поднаем физическим (юридическим) лицам;

8) наличие у нанимателя и (или) членов его семьи жилых помещений в собственности, социальном найме.

18. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока трудового договора, окончания срока службы, истечением срока пребывания на государственной службе, службе в органах государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Наниматель и члены его семьи должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

V. Внесение платы по Договору

 19. За указанное в [пункте 1](#P169) настоящего договора жилое помещение Наниматель вносит плату за наем в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц. Указанный размер может изменяться в соответствии с муниципальными правовыми актами администрации сельского поселения Леуши. Об изменении размера платы за жилое помещение заключается дополнительное соглашение к настоящему договору, которое действует с момента вступления в силу муниципального правового акта.

 19.1. Плата за наем вносится Нанимателем ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем перечисления суммы, определенной договором по реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

19.2. Наниматель самостоятельно оплачивает коммунальные услуги в соответствии с тарифами, действующими в населенном пункте. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится Нанимателем в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

19.3. По письменному согласованию с Наймодателем, Наниматель имеет право за свой счет производить улучшения (приобретение) элементов жилого помещения (окна, двери, встроенная мебель и т.п.).

VI. Иные условия

20. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

21. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (подпись)

 М.П.

Приложение 3

к решению Совета депутатов

 сельского поселения Леуши

от 28.12.2017 № 92

ДОГОВОР

аренды жилого помещения коммерческого использования

 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

с. Леуши "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

 Администрация сельского поселения Леуши, в лице главы сельского поселения Леуши \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (полное наименование юридического лица)

именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании постановления администрации сельского поселения Леуши от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года № \_\_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет Договора

 1. Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года № \_\_\_\_\_\_, состоящее из квартиры общей площадью \_\_\_\_кв. метров, расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_, для временного проживания в нем работников Арендатора.

 2. Жилое помещение предоставляется в связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (работой, прохождением службы - нужное указать)

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

 4. Срок аренды жилого помещения, указанного в [п. 1](#P319) настоящего договора, устанавливается на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) лет. По истечении срока договора аренды жилого помещения Арендатор имеет право на заключение договора аренды на новый срок (в порядке продления) при наличии нуждаемости в арендуемом жилом помещении, при отсутствии задолженности по оплате аренды жилого помещения, оплате коммунальных услуг за арендуемое жилое помещение и наличии трудовых отношений

с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (указать наименование учреждения, предприятия, организации)

Для принятия решения о заключении договора аренды на новый срок (в порядке продления) Арендатор не позднее, чем за 1 месяц до окончания срока договора обязан предоставить Арендодателю письменное ходатайство, с приложением необходимых документов. Порядок заключения договора аренды жилого помещения на новый срок (в порядке продления) устанавливается главой администрации сельского поселения Леуши.

II. Права и обязанности Арендатора

5. Арендатор имеет право:

1) на использование жилого помещения для проживания работника, в том числе с членами его семьи;

2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения;

4) на расторжение в любое время настоящего Договора.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

6. Арендатор обязан:

1) обеспечить за свой счет государственную регистрацию права аренды жилого помещения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

3) в течение двух дней с даты подписания настоящего договора, Арендатор обязан заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) обеспечить оплату содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг по договору, заключенному в соответствии с [подпунктом 3](#P353)) настоящего договора;

5) обеспечить соблюдение работником, которому Арендатор предоставил жилое помещение, и членами семьи работника правил пользования жилым помещением;

6) обеспечивать сохранность жилого помещения;

7) поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;

8) проводить текущий ремонт жилого помещения;

9) своевременно вносить арендную плату за жилое помещение. Несвоевременное внесение арендной платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) обеспечить переселение на время капитального ремонта жилого дома работника с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное Арендодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа работника и членов его семьи от переселения в это жилое помещение Арендодатель может потребовать переселения в судебном порядке;

11) обеспечить допуск в арендуемое жилое помещение в заранее согласованное время представителя Арендодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

12) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать о них Арендодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

13) обеспечить пользование жилым помещением работником и членами его семьи с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

14) обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, в том числе произошедших по вине работников, которым Арендатор предоставил жилое помещение;

15) при освобождении жилого помещения работником сдать его в течение 3 дней Арендодателю в надлежащем состоянии, произвести текущий ремонт жилого помещения либо оплатить стоимость не произведенного Арендатором и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате за аренду жилого помещения и коммунальных услуг.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Арендатором за свой счет, 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).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Арендодателя;

16) при расторжении или прекращении настоящего договора освободить жилое помещение, обеспечить снятие работника, членов его семьи с регистрационного учета. В случае отказа освободить жилое помещение работник Арендатора и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

Арендатор несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

7. Временное отсутствие работника Арендатора и членов его семьи не влечет изменение прав и обязанностей Арендатора по настоящему Договору.

8. Арендатор не вправе осуществлять обмен арендуемого жилого помещения, а также передавать его в субаренду, наем иным лицам, не являющимся его работниками, за исключением передачи таких жилых помещений работникам в связи с характером их трудовых отношений по договорам найма. В случае установления Арендодателем факта передачи Арендатором жилого помещения в субаренду, наем каким-либо физическим (юридическим) лицам, данный договор расторгается по инициативе Арендодателя в установленном порядке.

9. Члены семьи работника Арендатора имеют право пользования жилым помещением наравне с работником Арендатора, если иное не установлено соглашением между работником и членами его семьи.

10. Члены семьи работника Арендатора обязаны использовать жилое помещение коммерческого использования по назначению и обеспечивать его сохранность.

11. Дееспособные члены семьи работника Арендатора несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между работником Арендатора и членами его семьи.

12. В случае прекращения семейных отношений с работником Арендатора право пользования жилым помещением за бывшими членами семьи работника не сохраняется.

III. Права и обязанности Арендодателя

13. Арендодатель имеет право:

1) осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий настоящего Договора, в том числе требовать от Арендатора представления документов, подтверждающих наличие оснований для проживания работников, которым предоставлено жилое помещение в связи с характером их трудовых отношений;

2) с предварительным уведомлением Арендатора производить осмотр жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом помещении, с целью проверки его состояния и соблюдения Арендатором условий его использования;

3) в аварийных ситуациях (дефекты систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии работников, которым Арендатор предоставил жилое помещение, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, Арендатора, управляющей организации с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения;

4) в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) муниципальных правовых актов администрации сельского поселения Леуши, регулирующих исчисление размера арендной платы, изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке;

5) требовать своевременного внесения арендной платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Арендатором, его работником, которому предоставлено жилое помещение, и членами его семьи жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

Арендодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

14. Арендодатель обязан:

1) передать Арендатору свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) информировать Арендатора о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

Арендодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

15. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

16. Расторжение настоящего Договора по требованию Арендодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения Арендатором арендной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения работником Арендатора или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению.

17. Настоящий Договор прекращается в связи:

1) с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) с ликвидацией Арендатора;

3) окончанием срока действия настоящего договора;

4) с истечением срока трудового договора (контракта) с работником;

5) с окончанием срока службы работника;

6) в случае установления Арендодателем факта передачи Арендатором жилого помещения в субаренду юридическим лицам, поднаем физическим лицам, не являющимся работниками Арендатора;

7) наличие у работника и (или) членов его семьи жилых помещений в собственности, социальном, служебном найме.

18. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока трудового договора, окончания срока службы, истечением срока пребывания на государственной службе, службе в органах государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, работник Арендатора и члены его семьи должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

V. Внесение платы по Договору

19. За указанное в [пункте 1](#P319) настоящего договора жилое помещение Арендатор вносит арендную плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц. Указанный размер может изменяться в соответствии с муниципальными правовыми актами администрации сельского поселения Леуши. Об изменении размера арендной платы за жилое помещение заключается дополнительное соглашение к настоящему договору, которое действует с момента вступления в силу муниципального правового акта.

20. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем перечисления суммы, определенной договором по реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

21. Арендатор самостоятельно оплачивает коммунальные услуги в соответствии с тарифами, действующими в населенном пункте. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится Арендатором в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

22. По письменному согласованию с Арендодателем, Арендатор имеет право за свой счет производить улучшения (приобретение) элементов жилого помещения (окна, двери, встроенная мебель и т.п.).

VI. Иные условия

23. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

24. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, другой - у Арендатора.

Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (подпись)

 М.П.­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­