



ПРОЕКТ

**АДМИНИСТРАЦИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРАСНЫЙ ЯР
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКИЙ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «» декабря 2023 года №

**Об утверждении примерного договора найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда коммерческого использования
сельского поселения Красный Яр муниципального района
Красноярский Самарской области для участников мероприятия по
строительству жилья на сельских территориях, предоставляемого по
договору найма жилого помещения**

В целях реализации государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696, и руководствуясь пунктом 4.8 Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области участникам мероприятия по строительству жилья на сельских территориях, предоставляемого по договору найма жилого помещения, утвержденного решением Собрании представителей сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области от 10.12.2020 № 46, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемый примерный договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области для участников мероприятия по строительству жилья на сельских территориях, предоставляемого по

договорам найма жилого помещения.

2. Признать утратившим силу Постановление Главы сельского поселения Красный Яр от 18.01.2021 года № 5 «Об утверждении примерного договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области для участников мероприятия по строительству жилья на сельских территориях, предоставляемого по договору найма жилого помещения».

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Планета Красный Яр» и разместить на официальном сайте Администрации сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области: <https://kryarposelenie.ru>.

4. Постановление вступает в силу с момента официального опубликования.

Глава сельского поселения Красный Яр
муниципального района Красноярский
Самарской области

А.Г. Бушов

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Администрации
сельского поселения Красный Яр
муниципального района
Красноярский Самарской области
от

**ДОГОВОР НАЙМА
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРАСНЫЙ
ЯР МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЛЯ УЧАСТНИКОВ МЕРОПРИЯТИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
(ПРИБРЕТЕНИЮ) ЖИЛЬЯ НА СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМОГО ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ ____**

с. Красный Яр

« ____ » ____ 2023 г.

Администрация сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области, на основании ____ № ____ от ____ г., в лице _____, действующей на основании доверенности _____, выданной _____, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданка _____, _____ г.р., паспорт серии ____ номер _____ выдан _____ г., именуемая в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании постановления администрации сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области от « ____ » ____ 2023 г. № ____ «О _____» заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания жилое помещение, общей площадью ____ кв. метров, расположенное по адресу: _____, кадастровый номер _____ (далее – жилое помещение).

1.2. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего договора указанное в пункте 1.1 настоящего договора жилое помещение не обременено правами третьих лиц, под арестом, в залоге не состоит.

1.3. Жилое помещение пригодно для проживания и передается Нанимателю по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 1 к настоящему Договору).

Техническое состояние жилого помещения отражается в акте приема-передачи жилого помещения.

2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его сторонами и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

2.2. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет с « ____ » ____ 2023 года по « ____ » ____ 2028 года.

2.3. В случае если ни одна из сторон не заявит о прекращении данного договора не менее чем за десять рабочих дней до истечения срока его действия, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий срок (5 лет).

Количество пролонгаций договора не ограничено.

3. Вселение граждан, постоянно проживающих с нанимателем

3.1. В жилом помещении вместе с Нанимателем будут постоянно проживать:

- _____, _____ г.р., _____.

3.2. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные права и обязанности по пользованию жилым помещением.

Дееспособные граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

3.3. Ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в случае нарушения ими условий настоящего Договора несет Наниматель.

3.4. Иные граждане могут быть вселены в жилое помещение с согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в качестве постоянно проживающих с Нанимателем.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется.

4. Временные жильцы

4.1. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением Наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев.

4.2. Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед Наймодателем несет Наниматель.

4.3. Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

4.4. Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования Нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим, либо требования Наймодателя.

5. Права и обязанности Наймодателя

5.1. Наймодатель имеет право:

1) контролировать использование и содержание Нанимателем жилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора;

2) требовать от Нанимателя, допустившего самовольное переустройство /перепланировку или переоборудование жилого помещения, приведения его в прежнее состояние за счет средств Нанимателя;

3) требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и платы за коммунальные услуги;

4) изменять плату за пользование жилым помещением (плату за наем) в одностороннем порядке в соответствии с п.7.1 настоящего Договора;

5) требовать допуска в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя, уполномоченных им лиц, при необходимости работников ресурсоснабжающих организаций, а также представителей органов государственного/муниципального надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

6) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы;

7) в целях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором, требовать расторжения в судебном порядке настоящего договора и выселения Нанимателя;

8) осуществлять иные права, предоставленные наймодателям жилых помещений действующим законодательством и настоящим договором.

5.2. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора;

2) не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании жилым помещением;

3) принять в течение 3 рабочих дней жилое помещение у Нанимателя при условии соблюдения условий, предусмотренных подпунктом 9 пункта 6.2 настоящего Договора;

4) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством.

6. Права и обязанности Нанимателя

6.1. Наниматель имеет право:

1) использовать жилое помещение для проживания;

2) с согласия Наймодателя производить за счет собственных средств улучшения жилого помещения, неотделимые без вреда для жилого помещения. В случае, когда Наниматель произвел за счет собственных средств улучшения жилого помещения, неотделимые без вреда для жилого помещения, стоимость произведенных улучшений Наймодателем возмещению не подлежит;

3) по истечении 5 лет работы по трудовому договору с _____, ИНН ____, ОГРН _____ (далее-Работодатель) на приобретение жилого помещения в свою собственность по цене, не превышающей 10 процентов расчетной стоимости строительства жилья (далее - выкупная цена жилья), а по истечении 10 лет - по цене, не превышающей 1 процента выкупной цены жилья. Уплата средств в размере выкупной цены жилья может производиться по усмотрению Нанимателя жилого помещения ежемесячно (ежеквартально) равными долями в течение указанных 5 или 10 лет без права досрочного внесения платежей;

4) расторгнуть в любое время настоящий договор, с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, предупредив (в письменной форме) об этом Наймодателя не менее чем за 3 месяца до даты расторжения настоящего договора;

5) трудоустроиться на сельских территориях в пределах субъекта Российской Федерации, в котором гражданину предоставлено жилое помещение (жилой дом) на условиях коммерческого найма жилья, в срок, не превышающий 6 месяцев, в случае если право собственности на долю работодателя в общей собственности на жилое помещение (жилой дом) переходит к другим лицам и приводит к расторжению трудового договора, заключенного гражданином с прежним работодателем;

6) по истечении 5 лет работы по трудовому договору с работодателем на приобретение указанного жилого помещения в свою собственность по цене не превышающей 10 процентов расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья (далее – выкупная цена жилья), а по истечении 10 лет – по цене, не превышающей 1 процента выкупной цены жилья. Уплата средств в размере выкупной цены жилья может производиться по усмотрению нанимателя жилого помещения либо ежемесячно (ежеквартально) равными долями в течение указанных 5 или 10 лет без права досрочного внесения платежей, либо единовременно по истечении 5 или 10 лет;

7) осуществлять иные права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. Наниматель обязан:

1) принять от Наймодателя по акту приема-передачи в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение;

2) использовать жилое помещение для проживания,

3) обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать его 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 сообщать о них Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

4) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

5) производить текущий и капитальный ремонт занимаемого жилого помещения;

6) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

7) не производить переоборудование жилого помещения, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя;

8) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение (плату за наем) и коммунальные услуги;

9) при расторжении настоящего договора или по истечении срока его действия Наниматель обязан в течение 3 рабочих дней освободить и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по плате за жилое помещение (плате за наем) и коммунальные услуги, сняться с регистрационного учета по месту жительства или месту пребывания самому и предпринять меры по снятию с указанного учета лиц, зарегистрированных с ним в жилом помещении, указанном в п. 1.1 настоящего Договора;

10) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя, уполномоченных им лиц, при необходимости работников ресурсоснабжающих организаций, а также представителей органов государственного/муниципального надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

11) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, не позднее 3 рабочих дней со дня такого изменения;

12) в течение 10 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора дополнительно заключить договоры на оказание коммунальных и прочих услуг с организациями, оказывающими соответствующие виды услуг;

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

14) в случае аварийной ситуации в жилом помещении принять все необходимые меры для немедленного устранения последствий;

15) за свой счет устранять последствия аварий и неисправностей, произошедших в жилом помещении по вине Нанимателя;

16) не передавать жилое помещение третьим лицам по договору поднайма или иному договору;

17) работать у работодателя _____ по трудовому договору или осуществлять предпринимательскую деятельность (основное место работы) на сельских территориях сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области в течение не менее 5 лет со дня оформления настоящего договора, за исключением случая, указанного в подпункте 5 пункта 6.1 настоящего договора.

В случае несоблюдения данного условия наниматель лишается права приобрести жилое помещение, переданное во владение и пользование по настоящему договору, в свою собственность по выкупной цене;

18) нести иные обязанности, предусмотренные для нанимателей законодательством и настоящим договором.

7. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем)

7.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) устанавливается в соответствии с _____ и составляет _____ (_____) рубля в месяц.

Плата за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования устанавливается с 1 января ежегодно с применением индекса потребительских цен, выраженного в процентах и определяемого Министерством экономического развития Российской Федерации.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наём) может быть изменен Наймодателем в одностороннем порядке, при этом дополнительное соглашение к настоящему Договору не заключается.

7.2. Плата за наем производится Нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по следующим реквизитам: _____.

7.3. Коммунальные и иные платежи, связанные с использованием данным жилым помещением, не входят в плату за наем и оплачиваются Нанимателем самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Неиспользование помещения Нанимателем и другими гражданами, постоянно проживающими с ним, не является основанием невнесения платы за наем и коммунальные услуги. Временное отсутствие Нанимателя и других граждан, постоянно проживающих с ним, не является основанием для невнесения Нанимателем платы за жилое помещение.

8. Ответственность Сторон

8.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении договора и не были и не могли быть известны Нанимателю.

8.2. За несвоевременное внесение и (или) внесение платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не в полном размере начисляются пени в размере 10% от вовремя не выплаченной суммы за каждый день просрочки.

8.3. В случае использования жилого помещения не по назначению или неисполнения Нанимателем п.п.16 п.6.2. настоящего договора, Наниматель уплачивает штраф, в размере суммы годовой оплаты за пользование жилым помещением (платы за наем). Исполнение Нанимателем обязательств по данному пункту Договора не лишает Наймодателя права предпринимать меры для расторжения Договора в установленном законом порядке.

8.4. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением имущества, взятого в наем, использованием жилого помещения и придомовой территорией не в соответствии с условиями Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.5. В случае неисполнения Нанимателем обязанности по своевременному освобождению и передаче жилого помещения Наймодателю согласно п.п. 9 п. 6.2 настоящего Договора Наниматель уплачивает Наймодателю штраф в размере 50%

месячного размера платы за наём Помещения за каждый день просрочки.

В случае если Наниматель не освободил и не сдал жилое помещение по окончании срока Договора/ расторжения договора Наймодатель имеет право требовать внесения платы предусмотренной пунктом 7.1 настоящего Договора за все дни пользования жилым помещением.

8.6. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

8.7. В случае несоблюдения Нанимателем жилого помещения условий, указанных в подпункте 17 пункта 6.2 и подпункте 5 пункта 6.1. настоящего договора, Наниматель лишается приобрести жилое помещение в свою собственность по выкупной цене жилья.

9. Расторжение договора

9.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор с письменным предупреждением Наймодателя не менее чем за три месяца.

9.2. В случае прекращения трудовых отношений Нанимателя с Работодателем по трудовому договору ранее срока, указанного в подпункте 17 пункта 6.1 настоящего договора, договор подлежит расторжению с момента прекращения трудовых отношений с работодателем, за исключением случая, указанного в подпункте 5 пункта 6.1 настоящего договора.

В случае несоблюдения нанимателем условия, установленного подпунктом 5 пункта 6.1 настоящего договора, в части трудоустройства на сельских территориях в пределах субъекта Российской Федерации, настоящий договор подлежит расторжению по истечении 6 месяцев с момента прекращения трудовых отношений с работодателем.

Договор подлежит расторжению по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - в одностороннем порядке по требованию Наймодателя.

9.3. Расторжение настоящего договора по требованию Наймодателя допускается, в том числе, в судебном порядке в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за пользование жилым помещением (платы за наем) за шесть месяцев (при краткосрочном найме – невнесения платы более двух раз по истечении установленного настоящим Договором срока платежа);

2) разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) передачи жилого помещения Нанимателем в поднаем;

4) если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение и (или) придомовую территорию не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, после однократного предупреждения Наймодателя и в случае не устранения нарушения;

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в том числе, если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

9.5. Если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

9.6. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и проживающие с ним совместно члены его семьи подлежат выселению из занимаемого жилого помещения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.7. Настоящий договор может быть расторгнут, в том числе в судебном порядке, в

других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10. Иные условия

10.1. Изменение и дополнения условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ или настоящим Договором.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в течение 10 рабочих дней и оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством в суде Красноярского района Самарской области.

10.3. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

К договору прилагаются:

1) Приложение N 1 - Акт приёма-передачи Помещения.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Наймодатель:

Наниматель:

(подпись)

Приложение 1
к договору найма жилого помещения
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования
№ ___ от ___ ___ 2023 года

АКТ ПРИЁМА-ПРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

п. Светлодольск

"___" _____ 2023 г.

Администрации сельского поселения Красный Яр муниципального района Красноярский Самарской области, на основании ___ г., в лице ____, действующей на основании _____, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданка _____, _____ г.р., паспорт серии _____ номер _____ выдан _____ г., именуемая в дальнейшем «Наниматель», вместе именуемые "Стороны", составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Наймодатель передаёт, а Наниматель принимает жилое помещение, общей площадью ___ кв. метров, расположенное по адресу: _____, кадастровый номер _____ (далее по тексту - жилое помещение).

2. На момент передачи показания индивидуальных приборов учета жилого помещения зафиксированы Сторонами в следующих значениях:

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показания
1	Показания газового счетчика	м3	
2	Показания электрического счетчика	кВт	
3	Показания водяного счетчика	м3	

3. На момент передачи жилое помещение находится в удовлетворительном состоянии, пригодно для постоянного проживания.

4. Установленное в жилом помещении санитарно-техническое и иное оборудование находятся в исправном состоянии.

5. Ключи от жилого помещения в количестве ___ шт. переданы Наймодателем Нанимателю.

6. Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

7. Настоящий акт составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Наймодатель:

Наниматель:

(подпись)