****

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ТРОСНЯНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

**1 февраля 2023 г. № 80**

с.Тросна

**Об утверждении Положения о порядке**

**предоставления жилых помещений**

**муниципального жилищного фонда Троснянского**

**района Орловской области по договорам**

**социального и специализированного найма**

Принято на двадцать первом заседании

Троснянского районного Совета народных

депутатов шестого созыва

В соответствии с [Гражданским кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/9027690#7D20K3), [Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](https://docs.cntd.ru/document/901876063#7D20K3), Уставом Троснянского района Орловской области в целях установления порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области по договорам коммерческого найма Совет народных депутатов решил:

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области по договорам социального найма согласно приложениям к настоящему решению.

2. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области по договорам специализированного найма согласно приложениям к настоящему решению.

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его обнародования.

**Председатель районного Совета Глава района**

**народных депутатов**

**А.Г. Кисель А.В. Левковский**

Приложение 1

к решению Троснянского районного Совета народных депутатов

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года №\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТРОСНЯНСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», [приказом Минстроя России от 27.09.2016 N 668/пр "Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда"](https://docs.cntd.ru/document/420379949), приказом Минстроя России от 14.05.2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Уставом Троснянского района и определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования Троснянского района Орловской области по договорам социального найма жилого помещения и аренды жилого помещения.

**Статья 1. Общие положения о социальном найме жилого помещения**

1. Социальный наем жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования (далее - жилое помещение) представляет собой предоставление гражданам жилых помещений в срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями, основанное на заключении договора социального найма жилищного фонда Троснянского района Орловской области (договор социального найма).

2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор социального найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме. Форма договора приведена в приложении N 2 к Положению.

3. Договор социального найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор социального найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем, если иной срок не установлен в самом договоре.

В договоре социального найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора социального найма жилого помещения.

4. Объектом договора социального найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям региона и отвечающее санитарным и техническим нормам. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения (приложение N 3 к Положению).

5. Предоставление и использование жилого помещения по договору социального найма допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду Троснянского района Орловской области социального использования.

6. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд социального использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании постановления Администрации Троснянского района Орловской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Сдача жилого помещения в социальный наем не влечет передачу права собственности на него. Переход права собственности на сданное в социальный наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора социального найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора социального найма жилого помещения.

8. Предоставление жилых помещений по договору социального найма связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

9. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области по договору социального найма является муниципальной услугой, оказываемой на основании утвержденного Административного регламента.

**Статья 2. Условия социального найма жилого помещения**

1. Наймодателем жилого помещения по договору социального найма жилого помещения является Глава Троснянского района Орловской области.

2. Нанимателем жилого помещения по договору социального найма может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, не имеющий жилых помещений в собственности в соответствующем населенном пункте Троснянского района Орловской области.

3. Договор социального найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. По истечении установленного срока, Наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение, оплатить имеющуюся задолженность и передать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю в срок не превышающий 7 календарных дней.

В случае, если имеется потребность в продлении срока проживания в жилом помещении социального использования, Наниматель обязан в течение 10 дней до истечения срока, установленного в договоре, обратиться за заключением договора социального найма на новый срок.

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

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре социального найма в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору социального найма в соответствии с частью 2 статьи 686 ГК РФ.

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

6. По требованию Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, а также с согласия Наймодателя Наниматель в договоре социального найма может быть заменён одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

7. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору социального найма жилого помещения, которые нарушают условия договора социального найма жилого помещения.

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

8. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока действия договора или при расторжении договора социального найма он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по договору (плата за социальный найм), а также за коммунальные услуги.

9. Если Наниматель не возвратил жилое помещение по Акту в срок, установленный в договоре, либо возвратил его несвоевременно, Наниматель обязан внести плату за жилое помещение, социального найм и коммунальные услуги, за все время просрочки.

10. Наниматель обязан в установленные договором социального найма жилого помещения сроки вносить плату за социального наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

11. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре социального найма жилого помещения (за исключением п. 2 ст. 6 настоящего Положения).

12. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора социального найма жилого помещения определяются договором социального найма.

**Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма**

1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору социального найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации Троснянского района (далее - Постановление).

2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор социального найма жилого помещения, заключаемый между Наймодателем и Нанимателем, в установленном законом порядке и настоящим Положением.

3. Для предоставления (или продления существующего договора) жилого помещения по договору социального найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию района:

3.1. Личное заявление.

3.2. Копии документов, подтверждающих семейные отношения Заявителя и членов его семьи (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, судебное решение о признании членом семьи и др.).

3.3. Паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя.

3.4. Паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем.

3.5. Заверенная надлежащим образом копия доверенности на представителя (при наличии).

3.6. Согласие гражданина и членов его семьи на обработку Администрацией их персональных данных;

3.7. Документ, подтверждающий статус нуждающегося в жилом помещении.

4. Днём подачи заявления считается день представления Заявителем всех необходимых документов.

5. В 30-дневный срок со дня регистрации заявления в установленном порядке:

- Администрация района принимает решение о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору социального найма либо об отказе в предоставлении, о чем извещает Заявителя в течение 5-ти рабочих дней.

При положительном решении выносится постановление Администрации района о предоставлении жилого помещения по договору социального найма жилого помещения. На основании указанного постановления Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации района готовит договор социального найма.

6. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения Заявителю по договору социального найма принимается в следующих случаях:

- при предоставлении неполного пакета документов, требуемого в соответствии с частью 3 настоящей статьи;

- при наличии у заявителя или членов его семьи жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности или занимаемых по договору социального найма на территории Троснянского района;

- при выявлении в предоставленных документах недостоверных сведений;

- отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования.

7. Договор социального найма должен быть заключен не позднее 20 рабочих дней с момента вынесения постановления Администрации района о предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

8. В случае невозможности прибыть для заключения договора социального найма  Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию района о невозможности прибыть в Администрацию района для заключения договора в указанный день.

9. В случае пропуска Заявителем 20-дневного срока на заключение договора социального найма жилого помещения без уважительных причин постановление Администрации район о предоставлении жилого помещения по договору социального найма может быть отменено.

 В случае пропуска Заявителем установленного срока на заключение договора социального найма по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) этот срок продлевается при условии уведомления Заявителем Администрацию района о невозможности заключения договора в указанный срок и предоставления документов, подтверждающих наличие уважительной причины.

**Статья 4. Порядок оплаты за жилое помещение по договору социального найма**

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

- плата за социальный наем;

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги;

- плата за коммунальную услугу по обращению с ТКО.

2. Плата за социальный наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с экспертным заключением по определению годовой арендной платы недвижимого имущества.

3. Плата за социальный наем жилого помещения полностью перечисляется в бюджет Троснянского района.

4. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма жилого помещения, в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги соответствующей управляющей организации, в размере, установленном договором управления.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма жилого помещения в данном доме может вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Нанимателем жилого помещения по договору социального найма жилого помещения своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

5. Изменение платы за социальный наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения расчета платы.

6. Сроки внесения платы за социальный наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за социальный наем определяются договором социального найма жилого помещения.

7. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) и иными нормативными правовыми актами.

8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по договору социального найма жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором социального найма жилого помещения.

9. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг за счет средств районного бюджета не предоставляется.

**Статья 5. Размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма**

При установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать положения [части 5 статьи 156](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100930&field=134) Жилищного кодекса, согласно которым установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1. Размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

Формула 1

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj, где

Пнj - размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Кс - коэффициент соответствия платы;

Пj - общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

2. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, по договорам социального найма в интервале [0;1], по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в интервале [1;2]. При этом коэффициент соответствия платы может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцированно для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации.

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 2:

Формула 2

НБ = СРс \* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

4. Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС) (по всем типам квартир).

В случае отсутствия указанной информации по субъекту Российской Федерации используется средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу, в который входит этот субъект Российской Федерации (по всем типам квартир).

5. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

Формула 3

, где

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 - коэффициент, месторасположение дома.

Значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

**Статья 6. Обязанности Нанимателя по договору**

**социального найма**

1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных [статьей 17](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100142&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей.

3. Обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме.

4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования.

5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю.

6. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

7. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 153](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100894&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя жилого помещения по договору социального найма возникает с момента заключения такого договора.

8. Информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением.

9. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

10. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного [статьями 25](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=831&field=134), [26](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=834&field=134) и [28](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=852&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации.

11. При прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором социального найма жилого помещения.

**Статья 7. Права Нанимателя по договору социального найма**

**жилого помещения**

1. В соответствии со [статьей 70](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100467&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей; с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления в соответствии с [частью 5 статьи 50](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100360&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

2. В соответствии со [статьей 76](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100496&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации передавать с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем.

3. В соответствии со [статьей 80](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100518&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами его семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов).

4. в соответствии со [статьей 72](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100472&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации осуществлять с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

5. В соответствии с [пунктом 5 части 1 статьи 67](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100450&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором социального найма жилого помещения.

**Статья 8. Права, обязанности и ответственность Наймодателя по договору социального найма жилого помещения**

1. Наймодатель в месячный срок после подписания договора социального найма обязан передать свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора социального найма и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в социальной наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора социального найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора социального найма или передаче жилого помещения.

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

**Статья 9. Расторжение и прекращение договора социального найма**

1. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- систематического разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения Нанимателем платежей за оплату социального найма и (или) оплату коммунальных платежей, указанных в договоре, в течение 6 месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору;

- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ и договором социального найма жилого помещения.

2. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в социальной наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора социального найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора социального найма или передаче жилого помещения.

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

4. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

5. В случае расторжения договора социального найма жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении на момент расторжения договора, подлежат выселению в установленном действующим законодательством РФ порядке.

Приложение № 2 к решению Троснянского районного

Совета народных депутатов

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_

Утвержден

Постановлением Правительства

Российской Федерации

от 21 мая 2005 г. N 315

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

N \_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(наименование муниципального образования) (дата, месяц, год)

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

(наименование уполномоченного органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного управомоченного собственником лица) действующий от имени собственника жилого помещения

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

(указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование)

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. N \_\_\_,

(наименование уполномочивающего документа)

именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.

N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем.

**I. Предмет договора**

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в

бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(государственной, муниципальной - нужное указать)

собственности, состоящее из \_\_\_ комнат(ы) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

квартире (доме) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе жилой

\_\_\_\_\_ кв. метров, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дом N \_\_\_\_\_\_, корпус N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для

проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату

коммунальных услуг: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(электроснабжение, газоснабжение, в том числе

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

газ в баллонах, холодное водоснабжение, водоотведение

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

(канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление),

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

в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии

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

печного отопления, - нужное указать)

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

3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

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

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

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

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

**II. Обязанности сторон**

1. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать [правила](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_395021/d737c84a5bac71adb9c34f634091b84261915c2d/#dst100010) пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) 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 сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

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

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

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 организацией, предложенной им;

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

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным [кодексом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/) Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным [кодексом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/) Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки 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 оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного 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;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным [кодексом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/) Российской Федерации и федеральными законами.

2. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным [кодексом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/) Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

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

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

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

**III. Права сторон**

1. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

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

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления, предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным [кодексом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/) Российской Федерации и федеральными законами.

2. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

3. Наймодатель вправе:

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

б) 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 договора, а для ликвидации аварий - в любое время; В соответствии с [Решением](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75121/#dst100032) Верховного Суда РФ от 16.01.2008 N ГКПИ07-1022 в подпункте "в" пункта 8 не предусмотрено право наймодателя запретить вселение нанимателем в занимаемое им жилое помещение своего супруга, своих детей и родителей в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

в) 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.

**IV. Порядок изменения, расторжения**

**и прекращения договора**

1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

2. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

3. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

4. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным [кодексом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/) Российской Федерации.

**5. Внесение платы по Договору**

5.1. Наниматель вносит следующие платежи:

плата за социальный наем в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей на счет 40101810100000010001 УФК по Орловской области ( Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Троснянского района Орловской области л/с 04543404320) ИНН 5724001400 КПП 572401001 ГРКЦ ГУ Банка России по Орловской области г.Орел БИК 045402001 КБК 006 111 05035 05 0000 120 ОКАТО 54254000000.

Расчет платы за социальный наем (арендная плата) произведен в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты документа)

5.2. Плата за социальный наем исчисляется с момента подписания сторонами акта приёма-передачи жилого помещения.

Показатели:

Площадь жилого помещения – кв.м.

Рыночная стоимость объекта оценки в месяц ( без НДС) за 1 кв.м. – рублей

5.3. Порядок внесения платежей за социальный наем:

а) ежемесячно;

б) срок платежей – за каждый месяц , не позднее 25 числа текущего месяца;

в) пеня за просрочку платежей перечисляется на счет Наймодателя с пометкой «Пеня».

5.4. Плата за социальный наем может быть пересмотрена не чаще одного раза в год. При изменениях платы Нанимателю направляется уведомление и заключается дополнительное соглашение к договору. Основанием для пересмотра платы могут быть изменения размера платы на рынке аналогичных услуг, установленного на основании отчета независимого оценщика.

5.5. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

**6. Иные условия**

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

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

**VII. Прочие условия**

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

2. 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 Троснянского районного

Совета народных депутатов

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_

**Проект акта передачи жилого помещения**

**к договору социального найма жилого помещения № \_\_\_**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

В соответствии с договором социального найма жилого помещения отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Троснянского района Орловской области передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. нанимателя)

принимает с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Техническое состояние жилого помещения – хорошее.

**Наймодатель Наниматель**

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

М.П.

Приложение № 4

к решению Троснянского районного

Совета народных депутатов

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТРОСНЯНСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным законом от 21.12.1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», приказом Минстроя России от 14.05.2021 года № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Уставом Троснянского района и определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда специализированного использования Троснянского района Орловской области по договорам специализированного найма жилого.

Статья 1. Общие положения о специализированном найме

жилого помещения

1. Специализированный наем жилых помещений муниципального жилищного фонда специализированного использования (далее - жилое помещение) представляет собой предоставление гражданам жилых помещений в срочное безвозмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями, основанное на заключении договора специализированного найма жилищного фонда Троснянского района Орловской области (договор специализированного найма).

2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор специализированного найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме. Форма договора приведена в приложении N 5 к Положению.

3.  Отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается, если жилые помещения заняты по договорам специализированного найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество.

4. Договор специализированного найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона - собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор специализированного найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем, если иной срок не установлен в самом договоре.

В договоре специализированного найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора специализированного найма жилого помещения.

5. Объектом договора специализированного найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям региона и отвечающее санитарным и техническим нормам. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения (приложение N 6 к Положению).

6. Предоставление и использование жилого помещения по договору специализированного найма допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду Троснянского района Орловской области специализированного использования.

7. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд специализированного использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании постановления Администрации Троснянского района Орловской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Сдача жилого помещения в специализированного наем не влечет передачу права собственности на него. Переход права собственности на сданное в специализированный наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора специализированного найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора специализированного найма жилого помещения.

9. Предоставление жилых помещений по договору специализированного найма связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам специализированного найма.

10. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда Троснянского района Орловской области по договору специализированного найма является муниципальной услугой, оказываемой на основании утвержденного Административного регламента.

**Статья 2. Условия специализированного найма жилого помещения**

1. Наймодателем жилого помещения по договору специализированного найма жилого помещения является Глава Троснянского района Орловской области.

2. Нанимателем жилого помещения по договору специализированного найма может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный на территории Российской Федерации в установленном порядке, не имеющий жилых помещений в собственности в соответствующем населенном пункте Троснянского района Орловской области.

3. Договор специализированного найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. По истечении установленного срока, Наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение, оплатить имеющуюся задолженность и передать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю в срок не превышающий 7 календарных дней.

В случае, если имеется потребность в продлении срока проживания в жилом помещении специализированного использования, Наниматель обязан в течение 10 дней до истечения срока, установленного в договоре, обратиться за заключением договора специализированного найма на новый срок.

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

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре специализированного найма в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору специализированного найма в соответствии с частью 2 статьи 686 ГК РФ.

5. Договор специализированного найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства РФ.

6. По требованию Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, а также с согласия Наймодателя Наниматель в договоре специализированного найма может быть заменён одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

7. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору специализированного найма жилого помещения, которые нарушают условия договора специализированного найма жилого помещения.

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

8. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока действия договора или при расторжении договора специализированного найма он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность за коммунальные услуги.

9. Если Наниматель не возвратил жилое помещение по Акту в срок, установленный в договоре, либо возвратил его несвоевременно, Наниматель обязан внести плату за коммунальные услуги, за все время просрочки.

10. Наниматель обязан в установленные договором специализированного найма жилого помещения своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

11. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре специализированного найма жилого помещения (за исключением п. 2 ст. 5 настоящего Положения).

12. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору специализированного найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора специализированного найма жилого помещения определяются договором специализированного найма.

**Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам специализированного найма**

1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору специализированного найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Администрации Троснянского района (далее - Постановление).

2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор специализированного найма жилого помещения, заключаемый между Наймодателем и Нанимателем, в установленном законом порядке и настоящим Положением.

3. Для предоставления (или продления существующего договора) жилого помещения по договору специализированного найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию района:

3.1. Личное заявление.

3.2. Копии документов, подтверждающих семейные отношения Заявителя и членов его семьи (свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, судебное решение о признании членом семьи и др.).

3.3. Паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя.

3.4. Паспорта или документы, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем.

3.5. Заверенная надлежащим образом копия доверенности на представителя (при наличии).

3.6. Согласие гражданина и членов его семьи на обработку Администрацией их персональных данных;

3.7. Документ, подтверждающий статус нуждающегося в жилом помещении.

4. Днём подачи заявления считается день представления Заявителем всех необходимых документов.

5. В 30-дневный срок со дня регистрации заявления в установленном порядке:

- Администрация района принимает решение о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору специализированного найма либо об отказе в предоставлении, о чем извещает Заявителя в течение 5-ти рабочих дней.

При положительном решении выносится постановление Администрации района о предоставлении жилого помещения по договору специализированного найма жилого помещения. На основании указанного постановления Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации района готовит договор специализированного найма.

6. Решение об отказе в предоставлении жилого помещения Заявителю по договору специализированного найма принимается в следующих случаях:

- при предоставлении неполного пакета документов, требуемого в соответствии с частью 3 настоящей статьи;

- при наличии у заявителя или членов его семьи жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности или занимаемых по договору специализированного найма на территории Троснянского района;

- при выявлении в предоставленных документах недостоверных сведений;

- отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда специализированного использования.

7. Договор специализированного найма должен быть заключен не позднее 20 рабочих дней с момента вынесения постановления Администрации района о предоставлении жилого помещения по договору специализированного найма.

8. В случае невозможности прибыть для заключения договора специализированного найма  Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Администрацию района о невозможности прибыть в Администрацию района для заключения договора в указанный день.

9. В случае пропуска Заявителем 20-дневного срока на заключение договора специализированного найма жилого помещения без уважительных причин постановление Администрации район о предоставлении жилого помещения по договору специализированного найма может быть отменено.

 В случае пропуска Заявителем установленного срока на заключение договора специализированного найма по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) этот срок продлевается при условии уведомления Заявителем Администрацию района о невозможности заключения договора в указанный срок и предоставления документов, подтверждающих наличие уважительной причины.

**Статья 4. Порядок оплаты за жилое помещение по договору специализированного найма**

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

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги;

- плата за коммунальную услугу по обращению с ТБО.

2. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору специализированного найма жилого помещения, в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги соответствующей управляющей организации, в размере, установленном договором управления.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору специализированного найма жилого помещения в данном доме может вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Нанимателем жилого помещения по договору специализированного найма жилого помещения своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

3. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919946#7D20K3) и иными нормативными правовыми актами.

4. Плата за коммунальные услуги по договору специализированного найма жилого помещения вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором специализированного найма жилого помещения.

5. Компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг за счет средств районного бюджета не предоставляется.

**Статья 5. Обязанности Нанимателя по договору**

**специализированного найма**

В качестве пользователя жилым помещением по договору найма специализированного жилого помещения наниматель обязан:

1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- для временного проживания в связи с работой, прохождением службы, обучением, назначением на государственную должность Российской Федерации, государственную должность субъекта Российской Федерации, на выборную должность;

- для временного проживания нанимателя и членов его семьи в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, утратой жилого помещения в результате обращения взыскания на это помещение, признанием жилого помещения непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

- для временного проживания в случае, если наниматель в установленном законодательством Российской Федерации порядке отнесен к числу граждан, нуждающихся в социальном обслуживании;

- для временного проживания в случае, если наниматель признан в установленном законодательством Российской Федерации порядке вынужденным переселенцем или беженцем;

- для временного проживания в случае, если наниматель в соответствии с законодательством Российской Федерации отнесен к числу граждан, нуждающихся в специальной социальной защите;

- для временного проживания в случае, если наниматель в установленном законодательством Российской Федерации порядке отнесен к числу детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, к лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

2. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

3. Обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;

4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, в подъездах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме;

5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;

6. Проводить текущий ремонт жилого помещения;

7. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги в порядке и размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации;

8. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

9. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10. При прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором специализированного найма.

**Статья 6. Права Нанимателя по договору специализированного найма**

**жилого помещения**

1. В соответствии со [статьей 70](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100467&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселять в занимаемое им жилое помещение по договору специализированного найма своего супруга, своих детей и родителей; с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя вселять в занимаемое им жилое помещение по договору специализированного найма других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления в соответствии с [частью 5 статьи 50](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100360&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя.

2. В соответствии со [статьей 76](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100496&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации передавать с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем.

3. В соответствии со [статьей 80](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100518&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами его семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов).

4. В соответствии со [статьей 72](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100472&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации осуществлять с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору специализированного найма другому нанимателю.

5. В соответствии с [пунктом 5 части 1 статьи 67](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100450&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором специализированного найма жилого помещения.

**Статья 7. Права, обязанности и ответственность Наймодателя по договору специализированного найма жилого помещения**

1. Наймодатель в месячный срок после подписания договора специализированного найма обязан передать свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора специализированного найма и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в специализированный наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора специализированного найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора специализированного найма или передаче жилого помещения.

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

**Статья 8. Расторжение и прекращение договора специализированного найма**

1. Договор специализированного найма жилого помещения, может быть, расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- систематического разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- невнесения Нанимателем платежей за оплату коммунальных платежей, указанных в договоре, в течение 6 месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору;

- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ и договором специализированного найма жилого помещения.

2. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в специализированный наем жилого помещения, которые были им, оговорены при заключении договора специализированного найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора специализированного найма или передаче жилого помещения.

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

4. Договор специализированного найма жилого помещения, может быть, расторгнут в любое время по соглашению сторон.

5. В случае расторжения договора специализированного найма жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении на момент расторжения договора, подлежат выселению в установленном действующим законодательством РФ порядке.

**Статья 9. Выселение граждан из специализированных жилых помещений**

1. В случаях расторжения или прекращения договоров найма специализированных жилых помещений граждане должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные граждане подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2 статьи 102](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/11bffd5742db47988a4d3139ac0ee840a7cd2c8f/#dst100620) Жилищного Кодекса и [частью 2](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/1076ec784b74bf399f829109f6d21a7a4fa7f4fa/#dst100623) настоящей статьи.

2. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам специализированного найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору специализированного найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, органов принудительного исполнения Российской Федерации, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

2) пенсионеры по старости;

3) члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

4) инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы, семьи, имеющие в своем составе детей-инвалидов, инвалидов с детства.

3. Гражданам, указанным в [части 2](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/1076ec784b74bf399f829109f6d21a7a4fa7f4fa/#dst100623) настоящей статьи, предоставляются другие жилые помещения, которые должны находиться в черте соответствующего населенного пункта.

4. При расторжении с детьми-сиротами и детьми, оставшимися без попечения родителей, лицами из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, договора найма специализированного жилого помещения по основаниям, предусмотренным [частью 4 статьи 101](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_428380/cff3c7bdc3de5d2316cbb4d701f71669c015a292/#dst791) настоящего Кодекса, они и проживающие совместно с ними члены их семей подлежат выселению с предоставлением в границах соответствующего населенного пункта другого благоустроенного жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Приложение № 5 к решению Троснянского районного

Совета народных депутатов

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР**

**найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения** **родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения** **родителей**

**N \_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(место заключения договора) (дата заключения договора)

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

(наименование собственника жилого помещения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти

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

субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления)

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

либо уполномоченного им лица, наименование и реквизиты

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

документа, на основании которого действует уполномоченное лицо)

именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны, и гражданин(ка)

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

(фамилия, имя, отчество)

именуемый(ая) в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, на основании

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

(наименование органа исполнительной власти

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

субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления)

о предоставлении жилого помещения от "  "\_\_\_\_\_\_20   г. N\_\_\_\_заключили настоящий договор о нижеследующем.

**I. Предмет Договора**

     1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от "  "  г. N      , состоящее из квартиры (жилого дома) общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_, корп.\_\_, кв.\_\_\_, для временного проживания в нем с правом оформления регистрации по месту жительства.

    2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его

технического состояния, а также санитарно-технического и иного

оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого

помещения. Жилое помещение является благоустроенным применительно к условиям \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(наименование населенного пункта)

    3. Предоставляемое жилое помещение отнесено к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на основании решения

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

(наименование органа, осуществляющего управление жилищным фондом,

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

дата и номер решения)

    4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его

семьи:

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

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

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

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

5. Срок действия Договора составляет 5 лет с " " \_\_\_\_\_\_\_\_\_20  г. по " " \_\_\_\_\_\_\_20 г.

6. По окончании срока настоящего договора при наличии обстоятельств,

свидетельствующих о необходимости оказания Нанимателю содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, договор найма

специализированного жилого помещения может быть заключен с Нанимателем неоднократно на новый 5-летний срок.

**II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи**

    7. Наниматель имеет право:

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

членами своей семьи (супругой(ом) и несовершеннолетними детьми);

    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 Нанимателя и членов его семьи иначе, как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении Наниматель и члены его семьи не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе, как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены [Жилищным кодексом](https://base.garant.ru/12138291/5cb260c13bb77991855d9c76f8d1d4c8/#block_35) Российской Федерации и другими федеральными законами;

    4) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных

услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](https://base.garant.ru/12138291/7f1391d5bfd3db19990900228372be85/#block_159) Жилищного

кодекса Российской Федерации;

    5) на предоставление в соответствии с [частью 5 статьи 103](https://base.garant.ru/12138291/67c2a8d30625b9de7e93b635b19812ca/#block_10305) Жилищного

кодекса Российской Федерации другого благоустроенного жилого помещения в границах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование населенного пункта)

в случае расторжения настоящего договора и выселения Нанимателя и членов его семьи;

    6) на заключение договора специализированного найма в отношении занимаемого жилого помещения после окончания срока действия настоящего договора при отсутствии оснований для заключения с Нанимателем договора найма специализированного жилого помещения на новый 5-летний срок.

    Наниматель может иметь иные права, предусмотренные

[законодательством](https://base.garant.ru/12138291/c7672a3a2e519cd7f61a089671f759ae/#block_67).

    8. Наниматель обязан:

    1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах,

установленных [Жилищным кодексом](https://base.garant.ru/12138291/a7b26eafd8fd23d18ca4410ac5359e0e/#block_17) 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 допускаются;

    5) проводить текущий ремонт жилого помещения;

    6) своевременно вносить плату за коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора. Несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые предусмотрены [статьей 155](https://base.garant.ru/12138291/7857a3686529a3bb96e86e89fe5b1de8/#block_155) Жилищного кодекса Российской Федерации;

    7) переселиться на время капитального ремонта или реконструкции

жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное

Наймодателем в границах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование населенного пункта)

(когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа

Нанимателя и членов семьи от переселения в это жилое помещение

Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке;

    8) допускать в жилое помещение 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 в случае

необходимости сообщать об указанных неисправностях 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.

    Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные

[законодательством](https://base.garant.ru/12138291/c7672a3a2e519cd7f61a089671f759ae/#block_6703).

    9. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет

изменения их прав и обязанностей по настоящему договору.

    10. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а

также передавать его в поднаем.

   11. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем.

    12. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по

назначению и обеспечивать его сохранность.

    13. 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.

**III. Права и обязанности Наймодателя**

    14. Наймодатель имеет право:

    1) требовать своевременного внесения платы за коммунальные услуги;

    2) требовать соблюдения правил пользования жилым помещением,

обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

    Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные [законодательством](https://base.garant.ru/12138291/d4d1c020f5ac1ff694cd399cf1a90fc2/#block_65).

    15. Наймодатель обязан:

    1) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц, пригодное для

проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, являющееся благоустроенным применительно к условиям \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(наименование населенного пункта)

    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) в границах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование населенного пункта)

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) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения

требования, установленные [Жилищным кодексом](https://base.garant.ru/12138291/bab98b384321e6e745a56f88cbbe0486/#block_400) Российской Федерации;

    9) предоставить другое благоустроенное жилое помещение в границах

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

(наименование населенного пункта)

в случае расторжения настоящего договора по основаниям и в порядке,

предусмотренным [Жилищным кодексом](https://base.garant.ru/12138291/9d89ba6e3e633b0dac1a8caf5a5a81d3/#block_83) Российской Федерации;

    10) заключить договор специализированного найма в отношении занимаемого жилого помещения без выселения Нанимателя и членов его семьи после окончания срока действия настоящего договора при отсутствии оснований для заключения договора найма специализированного жилого помещения на новый 5-летний срок.

    Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные

[законодательством](https://base.garant.ru/12138291/d4d1c020f5ac1ff694cd399cf1a90fc2/#block_65).

**IV. Расторжение и прекращение договора**

    16. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по

соглашению сторон.

    17. Расторжение настоящего договора по требованию Наймодателя

допускается в судебном порядке при неисполнении Нанимателем и членами его семьи обязательств по настоящему договору, а также в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за коммунальные услуги в течение более одного года и отсутствия соглашения по погашению образовавшейся задолженности по оплате коммунальных услуг;

2) разрушения или систематического повреждения жилого помещения

Нанимателем или проживающими совместно с ним членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей,

которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

    18. Настоящий договор прекращается:

1) в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) по иным основаниям, предусмотренным [Жилищным кодексом](https://base.garant.ru/12138291/9d89ba6e3e633b0dac1a8caf5a5a81d3/#block_83) Российской Федерации.

 В случае прекращения настоящего договора в связи с утратой

(разрушением) жилого помещения Нанимателю предоставляется другое

благоустроенное жилое помещение, находящееся в границах

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

(наименование населенного пункта)

По истечении срока действия настоящего договора Наниматель и члены

его семьи не подлежат выселению из жилого помещения, в отношении

занимаемого жилого помещения с Нанимателем заключается договор

специализированного найма либо в соответствии с [пунктом 6 статьи 8](https://base.garant.ru/10135206/31de5683116b8d79b08fa2d768e33df6/#block_600) Федерального закона "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей" неоднократно договор найма специализированного жилого помещения на новый 5-летний срок.

**V. Иные условия**

    19. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему

договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

    20. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых

находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель Наниматель

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

(подпись) (подпись)

М.П.

Приложение к договору

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_

**Акт передачи**

**жилого помещения к договору найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей**

ДОМ № \_\_\_\_, КОРПУС № \_\_\_\_, КВАРТИРА № \_\_\_\_,

по улице: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

округ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

общей площадью – \_\_\_\_ кв. метров

жилой площадью - \_\_\_\_\_\_ кв. метров

1. Год постройки: \_\_\_\_\_ г.

1. Этажность дома – этажный.
2. Планировка и благоустройство квартиры: согласно технического плана.
3. Материал стен: \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. Физический износ – %.
5. Кадастровая стоимость жилого помещения на момент заключения договора найма - рублей копеек.
6. Особые условия: жилое помещение пригодно для проживания без проведения дополнительных работ.
7. Переданы ключи в количестве штук.

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

М.П.