

Приложение №1
к Порядку предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования

Договор № ____
найма жилого помещения коммерческого использования

г. Южно-Сахалинск " ____ " _____ г.

"Наймодатель" _____, именуемый в дальнейшем,
(наименование или Ф.И.О.)
в лице _____, действующего на основании
(Ф.И.О., должность)

_____, с одной стороны,
(устава, положения, доверенности или паспорта)
и гражданин _____, именуемый в дальнейшем
(Ф.И.О.)

"Наниматель", паспорт: серия ____ № _____, выдан " ____ " _____ г.
_____, с другой стороны,
(наименование подразделения)

совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование
(коммерческий наем) для проживания принадлежащую ему на праве собственности
_____ в _____ доме, находящуюся по
адресу: _____.

1.2. Указанное жилое помещение имеет следующие характеристики:

- общая площадь - _____ кв. м;
- жилая площадь - _____ кв. м;
- количество комнат - _____.

В жилом помещении установлено следующее оборудование:

- _____;
- _____;
- _____.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанное жилое помещение подтверждается
записью в Едином государственном реестре недвижимости от " ____ " _____ г. №
_____ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " ____ " _____
г. № ____, Приложение № ____)

1.4. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанное жилое
помещение свободно.

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

- _____ (паспорт _____);
(Ф.И.О., дата рождения)
- _____ (паспорт _____);
(Ф.И.О., дата рождения)
- _____ (свидетельство о рождении _____).
(Ф.И.О., дата рождения)

1.6. Лица, указанные в п. 1.5 настоящего Договора, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату за пользование жилым помещением в сроки и порядке, установленные настоящим Договором;
- в период действия настоящего Договора своевременно производить все необходимые коммунальные платежи (за электроэнергию, пользование водой, телефоном и другие) в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг в плату за пользование жилым помещением не входит;
- пользоваться жилым помещением исключительно в целях проживания граждан;
- надлежащим образом относиться к установленному в жилом помещении оборудованию, использовать его соответственно назначению и техническим особенностям;
- обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности жилого помещения и установленного в ней оборудования;
- содержать жилое помещение в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт жилого помещения и установленного в ней сантехнического и иного оборудования;
- возмещать ущерб, причиненный жилому помещению и установленному в ней оборудованию, в том числе по вине проживающих в ней граждан;
- по истечении срока настоящего Договора вернуть жилое помещение Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи (Приложение № 2 к Положению) не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня истечения срока;
- соблюдать интересы соседей;
- выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в жилом помещении оборудования, происшедшими во время действия настоящего Договора.

В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее оборудование на любое другое имущество, приемлемое для Наймодателя.

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему Договору. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Наниматель имеет право:

- вернуть жилое помещение Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за три месяца;
- преимущественно перед другими лицами заключить Договор найма жилого помещения на новый срок;
- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений коммерческого использования действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю жилое помещение и установленное в жилом помещении оборудование в исправном состоянии в течение 10 (десяти) календарных дней после заключения настоящего Договора. Передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2 к Приложению);
- производить за свой счет капитальный ремонт жилого помещения и замену изношенного оборудования по мере необходимости;
- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании жилым помещением;
- продлить срок найма жилого помещения на тот же срок и на тех же условиях по истечении текущего срока, установленного п. 5.1 настоящего Договора;
- в случае отказа от продления срока найма в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем, предупредить об этом Нанимателя не позднее чем за три месяца до истечения срока, установленного п. 5.1 настоящего Договора.

2.7. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом жилое помещение третьим лицам.

2.8. В период действия настоящего Договора Наймодатель также не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

3. Плата за пользование жилым помещением

3.1. Наниматель обязуется своевременно (ежемесячно) вносить плату за пользование жилым помещением.

3.2. Указанная плата составляет _____ (_____) рублей в месяц.

3.3. Оплата производится Нанимателем ежемесячно, до ____ числа месяца, подлежащего оплате, путем перечисления указанной в п. 3.2 настоящего Договора суммы с соблюдением требований действующего законодательства.

3.4. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и ремонт жилого дома.

3.5. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 3.2 настоящего Договора, оплачивает коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого дома, электроэнергию, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородные, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети в соответствии с показаниями приборов учета и выставленными счетами обслуживающих организаций.

3.6. В случае временного отсутствия Нанимателя или совместно с ним проживающих граждан плата за наем изменению не подлежит.

3.7. Изменение платы за пользование жилым помещением производится в случае изменений условий исчисления платы согласно «Положения о расчете размера платы за использование жилым помещением (платы за наем), находящимся в муниципальной собственности и предоставляемое по договору найма жилого помещения в домах коммерческого использования».

4. Ответственность Сторон

- 4.1. Наймода́тель несет ответственность за надлежащую эксплуатацию жилого дома, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.
- 4.2. Нанима́тель возмещает Наймода́телю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 4.3. В случае несвоевременного внесения платы за пользование квартирой Нанима́тель уплачивает Наймода́телю пеню в размере одной трехсотой % от не выплаченной своевременно суммы за каждый день просрочки.
- 4.4. Уплата пени не освобождает от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

5. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

5.1. Срок найма квартиры по настоящему Договору - с момента его заключения Сторонами и до _____.

(указать срок от одного года до пяти лет)

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

По истечению срока договора найма на жилое помещение коммерческого использования, Нанима́тель сдает жилое помещение в течение 10 календарных дней.

5.2. По истечении срока найма по настоящему Договору Стороны:

- не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймода́тель должен предложить нанима́телю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанима́теля об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем. Если наймода́тель не выполнил этой обязанности, а нанима́тель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок;

- если наймода́тель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанима́телем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, нанима́тель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

5.3. Нанима́тель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймода́теля за три месяца до предполагаемой даты расторжения.

5.4. По требованию Наймода́теля настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- невнесения Нанима́телем платы за пользование квартирой и (или) коммунальные услуги за шесть месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи квартиры Нанима́телем или другими гражданами, совместно с ним проживающими.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон в случаях:

- если квартира перестает быть пригодной для постоянного проживания, а также в случае ее аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.6. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют квартиру не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если Наниматель или другие граждане, совместно с ним проживающие, после предупреждения продолжают использовать квартиру не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

5.7. В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясение, наводнение, пожар и другие стихийные бедствия, а также эпидемии, блокада, эмбарго, запретительные действия властей, гражданские волнения, забастовки, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

6.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Неуведомление другой Стороны в установленный срок лишает Сторону возможности ссылаться на указанные обстоятельства.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы само по себе не прекращает обязательство нанимателя, если исполнение остается возможным после того, как они прекратились.

7. Разрешение споров

7.1. Все возможные споры, вытекающие из данного Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спорные вопросы решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны, и один - для органа регистрации прав.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

8.3.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. № ___ о праве собственности Наймодателя на квартиру (Приложение № ___).

8.3.2. Акт приема-передачи квартиры (Приложение № ___) (после его подписания Сторонами).

8.3.3. Акт возврата квартиры (Приложение № ___) (после его подписания Сторонами).

8.3.4. _____.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Наймодатель:

Наниматель:

(наименование юридического лица)

(Ф.И.О.)

Юридический/почтовый адрес:

Адрес:

ИНН/КПП _____

Паспортные данные: _____

ОГРН _____

Телефон: _____ Факс: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Счет _____

Наймодатель:

Наниматель:

_____ / _____

_____ / _____

(Ф.И.О.) (подпись)

(Ф.И.О.) (подпись)

(М.П.)