Типовой договор

найма жилого помещения

муниципального жилищного фонда

коммерческого использования в городе Когалыме N \_\_\_\_\_

г. Когалым \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_

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

 (собственник жилого помещения или уполномоченный орган)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (занимаемая должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать наименование документа, его N и дату)

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (Ф.И.О., паспортные данные)

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, заключили настоящий

договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

 1.1. Наймодатель передает, а Наниматель принимает во временное владение

и пользование жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого

использования в городе Когалыме, состоящее

из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу:

город Когалым, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_\_,

общей площадью - \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, для использования в целях проживания

Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, с правом регистрации по

месту жительства:

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

 (Ф.И.О., год рождения, степень родства)

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

 (Ф.И.О., год рождения, степень родства)

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

 (Ф.И.О., год рождения, степень родства)

 1.2. Наниматель уплачивает плату за пользование жилым помещением в

порядке и на условиях, предусмотренных в [разделе 3](#P84) настоящего договора.

 1.3. Срок действия договора: с \_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

2. Обязательства сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. Передать Нанимателю в десятидневный срок после подписания договора свободное от прав третьих лиц жилое помещение, указанное в [пункте 1.1](#P21) настоящего договора, в состоянии, пригодном для проживания, по [акту](#P160) приема-передачи жилого помещения, являющемуся неотъемлемой частью договора.

2.1.2. Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное в наем помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

2.1.3. Обеспечить свободный доступ Нанимателя в жилое помещение.

2.2. Наймодатель вправе:

2.2.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за наем жилого помещения и жилищно-коммунальные услуги.

2.2.2. Требовать от Нанимателя проведения текущего ремонта занимаемого жилого помещения.

2.2.3. В порядке и в случаях, установленных настоящим договором, требовать расторжения договора найма.

2.2.4. При прекращении договора требовать возврата жилого помещения.

2.2.5. Если Наниматель не возвратил занимаемое жилое помещение после расторжения настоящего договора либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать внесения платы за наем за все время с момента расторжения договора до момента фактического освобождения жилого помещения.

2.2.6. Принимать меры в рамках действующего законодательства Российской Федерации по устранению допущенных Нанимателем и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

2.2.7. Наймодатель вправе запретить вселение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

2.3. Наниматель обязан:

2.3.1. Принять от Наймодателя по акту приема-передачи жилое помещение в срок, не превышающий десяти дней с момента подписания договора.

2.3.2. Содержать помещение в технически исправном состоянии собственными силами либо путем заключения договоров управления многоквартирными домами.

2.3.3. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого помещения, беспрепятственный доступ в занимаемое жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.3.4. При расторжении настоящего договора в течение 10 дней освободить и передать по акту приема-передачи жилое помещение Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, предусмотренным настоящим договором. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в жилом помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Наймодателю или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- содержать в чистоте и порядке жилое и подсобные помещения, балконы и лоджии;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие бытовые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов;

- не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- своевременно производить за свой счет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателя либо постоянно проживающих с ним граждан;

- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительно полученного письменного разрешения Наймодателя и межведомственной комиссии;

- обеспечить сохранность жилого помещения.

2.3.6. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

2.3.7. Не позднее чем за три месяца уведомить Наймодателя о предстоящем освобождении жилого помещения при досрочном расторжении настоящего договора.

2.3.8. Не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия договора обратиться в Администрацию города Когалыма с заявлением о заключении договора найма жилого помещения на новый срок.

2.3.9. В случае освобождения Нанимателем помещения до истечения срока найма или в связи с окончанием срока действия настоящего договора он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений или произвести его за свой счет.

2.4. Наниматель вправе:

2.4.1. Требовать от Наймодателя предоставления жилого помещения, указанного в [п. 1.1](#P21) настоящего договора.

2.4.2. Требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения.

2.5. Наниматель не вправе:

2.5.1. Вселять в занимаемое им жилое помещение без согласия Наймодателя и граждан, постоянно проживающих с нанимателем, других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем, за исключением вселения несовершеннолетних детей к родителям.

2.5.2. Осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

3. Размеры платежей и расчеты по договору

3.1. Наниматель производит оплату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

3.3. За указанное в [п. 1.1](#P21) жилое помещение Наниматель вносит плату за наем жилого помещения, относящегося к фонду коммерческого использования в муниципальном жилом фонде, из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за один квадратный метр - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ежемесячно на счет Наймодателя.

Получатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, муниципальными нормативными правовыми актами города Когалыма.

4. Ответственность

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.3. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно и временно проживающих совместно с Нанимателем.

4.4. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Нанимателя, производится за счет Нанимателя.

4.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги (должник) наниматель обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующего на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

5.2. К обстоятельствам, указанным в [п. 5.1](#P103) договора, относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, акты органов власти, непосредственно затрагивающие предмет настоящего договора, и другие события, которые компетентный орган признает и объявит случаями непреодолимой силы.

5.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

5.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьей, при условии соблюдения требований [п. 5.3](#P105) настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

5.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более трех месяцев, Стороны совместно определят дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

6. Порядок расторжения договора

6.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

6.2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

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

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение, указанной в [пунктах 3.1](#P86), [3.4](#P90), более двух раз по истечении установленного настоящим договором срока платежа;

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

- использования жилого помещения не по назначению;

- предоставления нанимателем жилого помещения в наем третьим лицам.

6.4. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

6.5. Кроме досрочного расторжения договора, предусмотренного [пунктом 6.3](#P113) настоящего договора, у Наймодателя есть право одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору в случаях, указанных в [п. 6.3](#P113) настоящего договора.

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

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. В этом случае применяются правила, предусмотренные [абзацем четвертым пункта 6.3](#P116) настоящего раздела.

7. Прочие условия

7.1. В случае смерти Нанимателя договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с первоначальным нанимателем, по общему согласию между ними.

7.2. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

7.3. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.4. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Наймодателя, один - у Нанимателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего договора является приложение - [акт](#P160) приема-передачи жилого помещения.

8. Юридические адреса и реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодатель | Наниматель |
|  |  |
| (полное наименование, место нахождения и адрес юридического лица) | (Ф.И.О., год рождения, паспортные данные) |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) |

Приложение

к договору найма жилого помещения

муниципального жилищного фонда

коммерческого использования

в городе Когалыме

АКТ

приема-передачи жилого помещения

г. Когалым \_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

 (собственник жилого помещения или уполномоченный орган)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (занимаемая должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать наименование документа, его N и дату)

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О., паспортные данные)

именуемый (ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, составили

настоящий акт о том, что Наймодатель сдал (а) (принял (а)), а Наниматель

принял(а) (передал(а)) жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

расположенное по адресу: ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом N \_\_\_\_\_\_\_, квартира

(комната) N \_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв. м, в состоянии, пригодном для

проживания.

 Стороны друг к другу по вышеуказанному жилому помещению претензий не

имеют (имеют, указать какие) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодатель | Наниматель |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) |