

Российская Федерация
Свердловская область
Камышловский муниципальный район
ДУМА КАЛИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПЯТЫЙ СОЗЫВ

29.03.2023
с. Калиновское

№ 47

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования

В соответствии с Федеральными законами от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», Приказом Министерства строительства России от 14.05.2021 N 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», руководствуясь Уставом Калиновского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (приложение № 1).

2. Утвердить типовой договор коммерческого найма жилого помещения (приложение № 2).

3. Утвердить форму акта приема-передачи жилого помещения (приложение № 3).

4. Настоящее постановление разместить на официальном сайте Калиновского сельского поселения и опубликовать в газете «Камышловские известия».

5. Контроль за исполнением данного Решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по экономической политике, бюджету, финансам и налогам.

Председатель Думы
Калиновского сельского поселения

Глава
Калиновского сельского поселения

М.М. Панафидина

О.А. Зверева

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет условия и порядок предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Калиновского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области (далее - договорам коммерческого найма).

Настоящее Положение не распространяется на случаи предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма в наемных домах социального и коммерческого использования.

1.2. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

Статья 2. Условия предоставления жилых помещений

2.1. По договору коммерческого найма может быть предоставлено изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

2.2. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются при наличии таких помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

2.3. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма от имени муниципального образования Калиновского сельского поселения является Глава Калиновского сельского поселения (далее по тексту также - Наймодатель).

2.4. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - Наниматель) может быть любой гражданин. Юридическим лицам жилые помещения по договорам коммерческого найма не предоставляются.

2.5. Преимущественное право на получение жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - преимущественное право) имеют граждане, состоящие в трудовых или служебных отношениях с органом местного самоуправления Калиновского сельского поселения, муниципальным учреждением или муниципальным предприятием, осуществляющим свою деятельность на территории Калиновского сельского поселения (далее - лица, имеющие преимущественное право).

2.6. Обязательным условием реализации преимущественного права является наличие соответствующего ходатайства органа, учреждения или предприятия из числа указанных в пункте 2.5 настоящего Положения, в котором работает или проходит службу гражданин (далее - ходатайство).

2.7. Наниматель и постоянно проживающие с ним члены его семьи вправе временно зарегистрироваться по месту пребывания в предоставленное жилое помещения на срок действия договора коммерческого найма.

Статья 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

3.1. Гражданин, заинтересованный в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, представляет в администрацию Калиновского сельского поселения заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (далее - заявление), а также прилагает к нему следующие документы:

- 1) копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи;
- 2) копии документов, подтверждающих семейное положение гражданина;
- 3) письменное согласие на обработку персональных данных гражданина и членов его семьи;
- 4) справку с места работы либо заверенную работодателем копию трудовой книжки (для лиц, имеющих преимущественное право);
- 5) ходатайство (для лиц, имеющих преимущественное право).

3.2. Поступившее заявление передается в комиссию по жилищным вопросам Калиновского сельского поселения (далее - комиссия) и предварительно рассматривается этой комиссией в срок, не превышающий тридцать дней со дня его поступления в администрацию Калиновского сельского поселения.

3.3. По результатам предварительного рассмотрения заявления комиссия направляет главе Калиновского сельского поселения одну из следующих рекомендаций:

- 1) предоставить гражданину жилое помещение по договору коммерческого найма;
- 2) предоставить гражданину жилое помещение по договору коммерческого найма в порядке реализации преимущественного права (для лиц, имеющих преимущественное право);
- 3) отказать в предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.4. В случае если к заявлению не приложено ходатайство, жилое помещение не может быть предоставлено в порядке реализации преимущественного права.

3.5. Поступившее из комиссии заявление с приложенными документами и рекомендациями комиссии рассматриваются главой Калиновского сельского поселения в течение семи дней. По результатам рассмотрения заявления глава

Калиновского сельского поселения принимает решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (в том числе в порядке реализации преимущественного права) либо об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

Принятое решение по результатам рассмотрения заявления оформляется Постановлением главы администрации Калиновского сельского поселения и доводится до сведения заявителя в течение семи дней со дня его принятия.

3.6. Основаниями для отказа гражданину в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма являются:

1) отсутствие свободных помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования;

2) выявление в представленных гражданином документах недостоверных сведений;

3) обеспеченность заявителей жилыми помещениями на территории Калиновского сельского поселения, пригодными для постоянного проживания;

4) отрицательная рекомендация комиссии.

3.7. Основанием для заключения договора коммерческого найма является Постановление главы администрации Калиновского сельского поселения о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (в том числе в порядке реализации преимущественного права).

3.8. Основанием для вселения в жилое помещение являются одновременно заключенный сторонами договор коммерческого найма и подписанный обеими сторонами договора акт приема-передачи жилого помещения. Типовой договор коммерческого найма и форма акта приема-передачи жилого помещения утверждаются решениями Думы Калиновского сельского поселения.

3.9. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (в том числе в порядке реализации преимущественного права) может быть отменено главой Калиновского сельского поселения в случае, если договор коммерческого найма не был заключен в течение тридцати дней со дня принятия такого решения.

Статья 4. Договор коммерческого найма

4.1. Договор коммерческого найма является основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем.

4.2. По договору коммерческого найма Наймодатель передает Нанимателю 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 коммерческого найма.

4.3. Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем. Фактическая передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи жилого помещения.

4.4. Договор коммерческого найма заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет. Во всяком случае срок договора коммерческого найма, заключаемого с лицами, имеющими преимущественное право, не может превышать срока их трудовых отношений с органом, учреждением или предприятием, направившим ходатайство (если они носят срочный характер).

4.5. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора коммерческого найма, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.6. По истечении срока договора коммерческого найма Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок.

4.7. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора коммерческого найма Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

4.8. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения (переезд на новое место жительства) договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого 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 коммерческого найма в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору коммерческого найма в соответствии с частью 2 статьи 686 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.9. Договор коммерческого найма сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, прочие платежи.

4.10. Если после окончания срока действия договора коммерческого найма Наниматель не возвратил жилое помещение Наймодателю 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 полном объеме.

4.11. В договоре коммерческого найма должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать совместно с ним. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма.

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

4.12. Граждане, 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. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

4.13. Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором коммерческого найма, и обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

4.14. Наниматель не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения.

4.15. При прекращении действия договора коммерческого найма по любому основанию (в том числе в связи с истечением срока его действия, досрочным расторжением, признанием недействительным или незаключенным) Наниматель обязан в течение тридцати календарных дней со дня прекращения договора освободить жилое помещение и передать его Наймодателю со всеми неотделимыми улучшениями по акту приема-передачи, погасить задолженность по всем своим обязательствам, вытекающим из договора коммерческого найма и пользования жилым помещением, а также оплатить стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет.

4.16. В договоре коммерческого найма должно быть указано, что размер платы за коммерческий наем корректируется в случае внесения изменений в настоящее Положение либо в случае принятия иного муниципального нормативного правового акта, устанавливающего либо изменяющего порядок или условия определения размера платы за коммерческий наем. Такое изменение в отношениях между Наймодателем и Нанимателем происходит с момента вступления в законную силу соответствующего правового акта и не требует внесения изменений в договор коммерческого найма.

4.17. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия

изменения и расторжения договора коммерческого найма определяются настоящим Положением и договором коммерческого найма.

4.18. К договору коммерческого найма, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктами 4.6, 4.7, 4.8, 4.12 настоящего Положения.

4.19. Правила, предусмотренные пунктами 4.6 и 4.7 настоящего Положения, не распространяется на лиц, указанных в пункте 2.5 настоящего Положения, граждан, состоящие в трудовых или служебных отношениях с органом местного самоуправления Калиновского сельского поселения, муниципальным учреждением или муниципальным предприятием, осуществляющим свою деятельность на территории Калиновского сельского поселения, при прекращении трудовых договоров, заключенных между такими лицами и соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными или муниципальными учреждениями и предприятиями.

Статья 5. Порядок оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги по договору коммерческого найма

5.1. Наниматель обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные действующими нормативными актами и договором коммерческого найма.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плату за коммерческий наем);
- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества в жилом доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

5.4. Размер платы за коммерческий наем производится по расчету в соответствии с Решением Думы Калиновского сельского поселения от 21.02.2021 № 233 «Об утверждении порядка 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 на территории Калиновского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области».

5.5. Сроки и порядок внесения платы за коммерческий наем, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении размера платы за пользование жилым помещением (платы за коммерческий наем) определяются договором коммерческого найма.

5.6. Все виды льгот на плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) на Нанимателей по договору коммерческого найма не распространяются.

5.7. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с разделом VII Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором коммерческого найма.

Типовой договор коммерческого найма жилого помещения

с. Калиновское

" ____ " _____ 20__ г.

Администрация Калиновского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области, именуемая в дальнейшем «Наниматель», в лице Главы Калиновского сельского поселения Зверевой Ольги Александровны, действующей на основании Устава Калиновского сельского поселения от «13» декабря 2005 г. № 5 RU 665493922005001, с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. На основании постановления Главы Калиновского сельского поселения от ____ № ____ Наймодатель передает Нанимателю за плату во временное владение и пользование находящееся в муниципальной собственности жилое помещение _____ (квартиру/жилой дом/часть квартиры или жилого дома), состоящую из _____ комнат (если применимо), общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, _____ (иные характеристики жилого помещения), расположенную по адресу: _____ (далее - Жилое помещение), для проживания в нем, а Наниматель обязуется использовать Жилое помещение в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по настоящему Договору.

Жилое помещение оборудовано: _____ (водопроводом/горячим и холодным водоснабжением/канализацией/отоплением/электроосвещением/газом/конфорочной (электрической, газовой) плитой/иное). Иные характеристики Жилого помещения, его техническое состояние, а также санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, указаны в техническом паспорте Жилого помещения.

Кадастровый номер земельного участка, занятого жилым домом _____ (если применимо).

1.2. Жилое помещение принадлежит на праве собственности Калиновскому сельскому поселению, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «__» _____ г. № ____.

1.3. Вместе с Нанимателем в Жилом помещении по настоящему Договору будут проживать следующие члены его семьи:

-

-
-

Наниматель и постоянно проживающие с ним члены его семьи вправе временно зарегистрироваться по месту пребывания в Жилое помещение на срок действия настоящего Договора.

В случае заключения Договора на срок 1 год и более: 1.4. Граждане, указанные в пункте 1.3 настоящего Договора 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. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

2. Состав, размер и порядок внесения платы за Жилое помещение и коммунальные услуги

2.1. Плата за Жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

2.1.1. Плату за пользование Жилым помещением (плату за коммерческий наем).

2.1.2. Плату за содержание Жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за ____ (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение)).

2.2. Размер платы за коммерческий наем определяется в соответствии с Решением Думы Калиновского сельского поселения от 21.02.2021 № 233 «Об утверждении порядка 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 на территории Калиновского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области».

2.3. Размер платы за коммерческий наем корректируется в случае внесения изменений в Положение о порядке предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (Решением Думы Калиновского сельского поселения от 21.02.2021 № 233 «Об утверждении порядка 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 на территории Калиновского сельского поселения Камышловского муниципального района Свердловской области») либо в случае принятия иного муниципального нормативного правового акта, устанавливающего либо

изменяющего порядок или условия определения размера платы за коммерческий наем. Такое изменение происходит с момента вступления в законную силу соответствующего правового акта и не требует внесения изменений в настоящий Договор.

Наймодатель направляет Нанимателю соответствующее уведомление об изменении размера платы за коммерческий наем. После получения такого уведомления Наниматель самостоятельно осуществляет перерасчет платы за коммерческий наем.

Изменение размера платы за коммерческий наем в остальных случаях возможно по соглашению Сторон, которое оформляется в виде дополнительного соглашения к Договору коммерческого найма.

2.4. Наниматель вносит Наймодателю плату за коммерческий наем ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам:

реквизиты.

2.5. Наниматель вносит плату за содержание Жилого помещения и коммунальные услуги ежемесячно на счет управляющей организации и/или организации - поставщика коммунальных ресурсов в сроки, установленные такими организациями. Размер платы за содержание Жилого помещения и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

2.6. Плата за Жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем ежемесячно независимо от факта пользования Жилым помещением.

3. Обязанности Сторон

3.1. Наймодатель обязан:

3.1.1. Передать Нанимателю Жилое помещение, свободное от прав третьих лиц, по акту приема-передачи в течение пяти дней со дня подписания настоящего Договора.

3.1.2. Производить капитальный ремонт Жилого помещения и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное Жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

3.1.3. Содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит Жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами.

В случае заключения Договора на срок 1 год и более: 3.1.4. Не позднее чем за три месяца до истечения срока настоящего Договора предложить Нанимателю заключить Договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления Договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года Жилое помещение внаем.

3.2. Наниматель обязан:

3.2.1. Использовать Жилое помещение только для проживания.

3.2.2. Поддерживать Жилое помещение и находящееся в нем санитарно-техническое и иное оборудование в исправном состоянии, 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.

3.2.3. Содержать в чистоте и порядке Жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства.

3.2.4. Не производить перепланировок и переоборудования Жилого помещения.

3.2.5. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Жилого помещения, в том числе осуществлять побелку, окраску и оклейку стен, потолков, окраску полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

3.2.6. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в Жилое помещение для осмотра его технического состояния и ремонта.

3.2.7. Своевременно и в полном объеме вносить плату за Жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, а также соблюдать правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме (при найме Жилого помещения в многоквартирном доме).

3.2.9. При прекращении действия настоящего Договора по любому основанию (в том числе в связи с истечением срока его действия, досрочным расторжением, признанием недействительным или незаключенным) в течение тридцати календарных дней со дня прекращения действия настоящего Договора освободить Жилое помещение и передать его Наймодателю со всеми неотделимыми улучшениями по акту приема-передачи, погасить задолженность по всем своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора и пользования Жилым помещением, а также оплатить стоимость произведенного текущего ремонта Жилого помещения или произвести его за свой счет.

Произведенные Нанимателем с письменного согласия Наймодателя улучшения Жилого помещения возмещению не подлежат.

3.3. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в Жилое помещение лиц, не указанных в настоящем Договоре.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае несвоевременного и/или неполного внесения Нанимателем платы за коммерческий наем Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 1/300 ключевой ставки Банка России от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за датой платежа.

4.2. В случае несвоевременного и/или неполного внесения Нанимателем платы за содержание Жилого помещения и коммунальные услуги Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Оплата неустоек, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. В случае выявления фактов нарушения Нанимателем либо гражданами, совместно проживающими с Нанимателем в Жилом помещении, какого-либо из пунктов 3.2.1 - 3.2.4, 3.2.6, 3.2.8 или 3.3 настоящего Договора, Наймодатель направляет Нанимателю предупреждение о необходимости соблюдения условий настоящего Договора с указанием срока устранения нарушений.

Если Наниматель либо совместно проживающими с ним граждане не прекратят нарушение указанных условий Договора и/или не устранят допущенные нарушения, Наниматель по требованию Наймодателя уплачивает последнему штраф в размере пятьдесят тысяч рублей за каждый факт нарушения указанных условий настоящего Договора.

4.5. При нарушении установленных действующим законодательством Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие убытки в установленном законом порядке.

4.6. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

4.7. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, при недостижении согласия спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Наймодателя.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор заключен с момента его подписания Сторонами до ____ (дата либо период, не более 5 лет со дня заключения и не более чем на период трудовых отношений, если они носят срочный характер).

В случае заключения Договора на срок 1 год и более:

По истечении указанного срока Наниматель имеет преимущественное право на заключение настоящего Договора на новый срок.

Стороны обязаны зарегистрировать ограничение (обременение) права собственности на Жилое помещение, возникающее на основании настоящего Договора, в порядке, установленном законом о регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации несет Наниматель.

5.2. Если Наймодатель не выполнил обязанность, установленную пунктом 3.1.4 настоящего Договора, а Наниматель не отказался от продления настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

5.3. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из Жилого помещения (переезд на новое место жительства) настоящий Договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в настоящем Договоре, по общему согласию между ними.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в настоящем Договоре в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в Жилом помещении, становятся сонанимателями по настоящему Договору.

5.4. Настоящий Договор сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за Жилое помещение и коммунальные услуги, прочие платежи.

6. Расторжение Договора

6.1. Наниматель вправе с согласия постоянно проживающих с ним членов его семьи в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймодателя за 3 (три) месяца.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

6.2.1. Невнесения Нанимателем платежей, указанных в настоящем Договоре, в течение шести месяцев, а при найме на срок до одного года - в случае невнесения таких платежей более двух сроков подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа.

6.2.2. Разрушения или порчи Нанимателем Жилого помещения или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

6.2.3. Использования Жилого помещения не по назначению или систематического нарушения прав и интересов соседей после предупреждения Наймодателя о необходимости устранения нарушения.

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

6.4.1. Если Жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

6.4.2. В других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

7. Особые условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Жилого помещения лежит на Наймодателе.

8. Прочие условия

8.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору (за исключением изменений, указанных в пункте 2.3 настоящего Договора) заключаются в письменной форме дополнительными соглашениями, которые вступают в силу с момента их подписания Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для регистрирующего органа.

9. Адреса и подписи Сторон

Наймодатель:

Наниматель:

С условиями Договора ознакомлены:

Граждане, проживающие постоянно с Нанимателем (члены семьи Нанимателя):

1. _____ (Ф.И.О., подпись)
2. _____ (Ф.И.О., подпись)
3. _____ (Ф.И.О., подпись)
4. _____ (Ф.И.О., подпись)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

с. Калиновское

«___» _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице Главы Калиновского сельского поселения Зверевой Ольги Александровне, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании договора коммерческого найма жилого помещения № _____ от «___» _____ 20__ г. (далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение _____ (квартиру/жилой дом/часть квартиры или жилого дома), состоящую из _____ комнат (если применимо), общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____ (при наличии), _____ (иные характеристики жилого помещения), расположен _____ по адресу: _____ (далее - Жилое помещение).

2. Жилое помещение характеризуется следующим:

(указать состояние стен, пола, потолка, окон, электрических, водопроводных и канализационных

сетей и других конструктивных элементов имущества, необходимость проведения текущего и

(или) капитального ремонта)

3. Жилое помещение соответствует условиям Договора и пригодно для постоянного проживания.

_____/_____/_____
/_____/