



АДМИНИСТРАЦИЯ БЕРЕЗОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.08.2012

№ 510

Об утверждении формы договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Решением Березовского городского Совета народных депутатов от 28.06.2012 №328 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования»

постановляю:

1. Утвердить форму договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, согласно приложению.
2. Пресс-секретарю (Акимовой Т.С.) опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.
3. Начальнику отдела информационных технологий администрации Березовского городского округа (Завьяловой А.В.) разместить данное постановление на сайте администрации в сети интернет.
4. Контроль за исполнением данного постановления возложить на первого заместителя главы города Титова Д.А.
5. Постановление вступает в силу с момента подписания.

Глава города



С.Ф.Чернов

Дульянинова О.Н. 32811

Приложение
Утверждено:
постановлением администрации
Березовского городского округа
от «28» 08 2012 № 510

Договор № _____
коммерческого найма жилого помещения муниципального
жилищного фонда коммерческого использования

г.Березовский

« _____ » _____ 200__ г.

Администрация Березовского городского округа в лице _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», имеющий паспорт серии _____ номер _____, выданный _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Наймодатель» предоставляет «Нанимателю» во временное возмездное владение и пользование свободное жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящееся в муниципальной собственности Березовского городского округа, состоящее из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____ (далее – жилое помещение).

Балансовая стоимость предоставляемого в коммерческий наем жилого помещения составляет _____ (_____) рублей.

1.2. Жилое помещение предоставляется «Нанимателю» на основании распоряжения администрации Березовского городского округа от _____ № _____ для проживания.

1.3. Жилое помещение передается Нанимателю по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. С Нанимателем в жилом помещении проживают следующие граждане (далее - члены семьи): _____

1.5. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жильем помещением.

1.6. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора.

1.7. Ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих с Нанимателем и нарушающих условия настоящего договора, несет Наниматель.

1.8. Срок договора найма жилого помещения устанавливается на _____ лет, который исчисляется с _____ по _____.

1.9. Жилое помещение, переданное в коммерческий наем, не подлежит обмену, передаче в залог, сдаче в поднаем, безвозмездной передаче Нанимателю и членам его семьи в собственность (приватизации).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Наймодатель» обязуется:

2.1.1. Передать Нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

2.1.2. Не совершать действий, препятствующих Нанимателю пользоваться жилым помещением в порядке, установленном настоящим договором.

2.1.3. Не позднее чем за 3 месяца до истечения срока действия договора предложить Нанимателю перезаключить данный договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе в продлении настоящего договора в связи с нарушением Нанимателем его условий либо в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем.

Если Наймодатель не выполнил указанной обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, действие его считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

2.1.4. Контролировать порядок содержания Нанимателем жилого помещения.

2.2. «Наниматель» обязуется:

2.2.1. Использовать жилое помещение исключительно для проживания.

2.2.2. Поддерживать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий и капитальный ремонт жилого помещения и установленного в нем сантехнического и иного оборудования.

2.2.3. Своевременно вносить плату за наем жилого помещения.

2.2.4. Своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством.

2.2.5. Не производить перепланировок и переоборудования жилого помещения без согласия Наймодателя.

2.2.6. Обеспечивать представителям Наймодателя беспрепятственный доступ в жилое помещение в дневное время, а в случае аварий и в ночное время для осмотра его технического состояния.

2.2.7. Отвечать перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия настоящего договора.

2.2.8. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями договора.

2.2.9. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности жилого помещения и установленного в нем оборудования.

2.2.10. Возмещать ущерб, причиненный жилому помещению и установленному в нем имуществу по его вине.

2.2.11. Информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему договору. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.2.12. За 3 месяца до окончания срока договора в письменной форме сообщить Наймодателю о своих намерениях на заключение договора на новый срок или отказаться от своего преимущественного права на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

2.2.13. Письменно сообщить Наймодателю о своем намерении освободить жилое помещение не позднее чем за 10 дней до предстоящего выезда из него.

2.2.14. По истечении срока действия договора и в иных случаях, предусмотренных законодательством, в том числе при неисполнении условий договора, в течение 30 календарных дней со дня получения соответствующего требования Наймодателя

освободить жилое помещение и вернуть его Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа. Выполнить необходимый восстановительный ремонт в объеме дефектной ведомости, составленной Наймодателем, или возместить Наймодателю стоимость такого ремонта.

2.2.15. Выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. «Наймодатель» имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя выполнения обязанностей, предусмотренных условиями договора.

3.1.2. Досрочно расторгать договор в случаях нарушения Нанимателем обязательств по настоящему договору в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.3. Контролировать порядок использования жилого помещения и соблюдения условий настоящего договора.

3.1.4. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за наем жилого помещения по договору.

3.1.5. В случае отказа Нанимателя по истечении срока договора заключить новый договор на другой срок, требовать от Нанимателя и граждан, проживающих с ним, освобождения жилого помещения.

3.1.6. На возмещение в судебном порядке убытков (реальный ущерб и упущенная выгода), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Нанимателем обязательств по настоящему договору.

3.1.7. Выселить в судебном порядке Нанимателя и совместно проживающих с ним граждан без предоставления другого жилья в случаях:

- истечения срока договора,
- невнесения Нанимателем по договору найма платы за жилое помещение за три месяца, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа,
- разрушения (порчи) или использования жилого помещения не по назначению,
- если Наниматель и проживающие с ним граждане своим поведением создают невыносимые условия проживания в одном доме для других граждан, а меры предупреждения оказались безрезультатными.

3.1.8. Иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. «Наниматель» имеет право:

3.2.1. Вселять по взаимному согласию с Наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется.

3.2.2. На заключение договора на новый срок при надлежащем исполнении своих обязанностей.

3.2.3. По истечении срока настоящего договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок в случае, если к моменту окончания срока действия настоящего договора Наниматель не приобрел другое жилое помещение.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в размере _____ рублей за 1 квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц и составляет _____ рублей в месяц.

4.2. Размер платы за коммерческий наем изменяется Наймодателем в одностороннем порядке в случае изменения размера платы за пользование жилым помещением, установленного Решением Березовского городского Совета народных депутатов.

4.3. Об изменении размера платы Наймодатель информирует в письменном виде Нанимателя не менее чем за 30 дней до наступления срока платежа.

4.4. Плата за коммерческий наем (пользование) должна вноситься Нанимателем ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем и поступает в бюджет городского округа.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги производится Нанимателем в установленном порядке.

4.6. Если Наниматель своевременно не возвратил жилое помещение, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение (платы за коммерческий наем) за время просрочки и возмещения убытков.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения срока оплаты, установленного пунктом 4.3 настоящего договора, Наниматель уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

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

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

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон, совершенному в той же форме, что и договор.

6.2. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий договор с предварительным письменным уведомлением Наймодателя за 30 календарных дней.

6.3. В случае выезда Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор считается расторгнутым со дня выезда. Наниматель и члены его семьи до предполагаемой даты выезда предоставляют Наймодателю письменное заявление о расторжении договора.

6.4. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

а) невнесения Нанимателем по договору найма платы за жилое помещение за три месяца, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы за жилое помещение более двух раз по истечении установленного договором срока платежа,

б) разрушения или порчи помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает,

в) использования жилого помещения не по назначению.

6.5. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из его сторон:

а) если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания,

б) в случае признания жилого помещения находящимся в аварийном состоянии,

в) в других случаях, предусмотренных законодательством.

6.6. Договор прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживающего Нанимателя.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. По требованию Нанимателя и других граждан, постоянно проживающих с ним, и с согласия Наймодателя Наниматель в настоящем договоре может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с Нанимателем.

7.2. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в помещении, становятся сонанимателями.

7.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, заключен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Наймодатель»:

«Наниматель»:

Приложение к форме договора
коммерческого найма жилого
помещения муниципального
жилищного фонда
коммерческого использования

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г.Березовский

«___»_____ 200__г.

В соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования от «__»_____ 200__г. №_____ «Наймодатель» _____
передает жилое помещение, расположенное по адресу: _____,
_____ состоящее
из _____, общей площадью _____ кв. м, внаем, а «Наниматель»
_____ **принимает** его во временное пользование.

На момент подписания акта сдаваемое внаем жилое помещение и установленное в нем сантехническое и иное оборудование находятся в _____ состоянии.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Наймодатель»:

«Наниматель»:

