Приложение № 5

к технологической схеме предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда Нефтеюганского района коммерческого использования»

ДОГОВОР

КОМЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

(населенный пункт)

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

(наименование собственника или уполномоченного им лица)

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

(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании

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

(Положение, Устав)

утвержденного

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

(дата, номер)

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

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

(Ф.И.О., адрес места жительства, паспортные данные)

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

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

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

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

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили, настоящий договор (далее – Договор)   
о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. На основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

(постановление администрации Нефтеюганского района «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_200\_\_г. №\_\_\_)

Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование дом, квартиру (далее – жилое помещение), относящееся (относящиеся) к муниципальной собственности, расположенное (расположенные) по адресу: населенный пункт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира (ы) №\_\_\_\_\_\_\_, состоящие из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, комнат, по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для использования в целях проживания:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Нанимателя)

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(поднанимателя)

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

(граждан, проживающих постоянно)

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

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

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

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в паспорте жилого помещения, являющемся неотъемлемым приложением   
к Договору.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается: на \_\_\_\_ лет, с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

20\_\_г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г.

**2. Обязанности Сторон**

2.1**. Наймодатель обязан:**

2.1.1. В десятидневный срок после подписания Договора предоставить указанное   
в пункте 1.1 Договора жилое помещение Нанимателю в надлежащем состоянии по акту приема – передачи жилого помещения (приложение №2) являющемуся неотъемлемой частью Договора с оформленным паспортом жилого помещения по форме, предусмотренной приложением №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

2.1.2. Обеспечить свободный доступ Нанимателя в жилое помещение.

2.1.3. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома не позднее, чем за 30 дней до начала работ.

2.1.4. Предоставлять за плату Нанимателю и членам его семьи, указанным в Договоре, на время проведения капитального ремонта жилого дома (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан) другое жилое помещение, не расторгая при этом Договора.

2.2 **Наниматель обязан:**

2.2.1. Принять жилое помещение в срок, не превышающий трех дней с момента предоставления Наймодателем для подписания акта приема – передачи жилого помещения.

2.2.2. В течение 10 дней заключить с управляющей и ресурсоснабжающей организациями договоры на обслуживание жилого помещения. Копии данных договоров предоставить наймодателю в течении пяти дней с момента заключения.

2.2.3. В установленные Договором сроки вносить плату за наем жилого помещения на расчетный счет Наймодателя, либо в управляющую компанию, своевременно вносить платежи по оплате коммунальных услуг, а также принимать участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

2.2.4. Содержать помещение в технически исправленном состоянии собственными силами либо путем заключения договоров с организациями, осуществляющими ремонт и эксплуатацию жилого дома.

2.2.5. 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, кабинах лифтов, 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 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 заселять в занимаемое им жилое помещение в качестве постоянно проживающих с Нанимателем граждан без письменного разрешения Наймодателя.

2.2.6. Не допускать выполнения в жилом помещении 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.

2.2.7. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое жилое помещение представителям Наймодателя, включая работников организаций, осуществляющих обслуживание и ремонта жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций – также и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

В случае отсутствия в жилом помещении вместе с постоянно проживающими с ним гражданами более одного месяца Наниматель обязан уведомить об этом Наймодателя.

2.2.8. Переселиться с совместно проживающими членами семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома, в котором он проживает (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя), в другое предоставляемое Наймодателем жилое помещение.

2.2.9. По истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать Наймодателю по акту приема-сдачи жилого помещения в течение месяца жилое помещение в технически исправном состоянии, оплатить коммунальные услуги и сняться с регистрационного учета.

**3. Права сторон**

**3.1. Наймодатель имеет право:**

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2. В порядке и в случаях, установленных законодательством, выселить в судебном порядке нанимателя и членов семьи, совместно с ним проживающих, из занимаемого ими жилого помещения.

3.1.3. Требовать доступ в жилое помещение в заранее согласованное Сторонами 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.

3.1.4. Запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан не указанных в Договоре.

3.1.5. В случае непогашения Нанимателем задолженности за жилищно-коммунальные услуги в течении шести месяцев, Наймодатель вправе обратиться в суд о выселении Нанимателя со всеми членами семьи.

**3.2. Наниматель имеет право:**

3.2.1. Вселить в установленном порядке в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев с письменного согласия Наймодателя.

3.2.2. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия Наймодателя не требуется.

**4. Размер платы за жилое помещение и расчеты по Договору**

4.1. За указанное в пункте 1.1. Договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за наем жилого помещения ежемесячно не позднее 10 числа следующего за прожитым месяцем, в сумме 9,85 рублей за 1 кв.м общей площади жилого помещения в капитальном исполнении; 5,49 рублей за 1 кв.м общей площади жилого помещения в деревянном исполнении на расчетный счет: УФК по ХМАО - Югре (Департамент имущественных отношений Нефтеюганского района), РКЦ г. Ханты-Мансийска г. Ханты-Мансийск, р/с 40101810900000010001, БИК 047162000, ИНН 8619005023, КПП 861901001, КБК 07011109045050000120 «Прочие поступления от использования имущества», ОКТМО 71818000, либо в управляющую компанию. Сумма за найм может быть изменена на основании решения Думы Нефтеюганского района.

4.2. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации, ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные и прочие услуги в установленном порядке ежемесячно не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца.

**5. Порядок расторжения договора**

5.1. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению   
в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помещения (целом или части его) в нарушение пункта 1.1 Договора.

5.2.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.2.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пункте 4.1. Договора, в течение шести месяцев.

5.2.4. Если Наниматель систематически нарушает обязательства по Договору.

5.2.5. Если Наниматель в течение двух месяцев не принял жилое помещение согласно пункту 2.2.1. Договора.

5.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из Сторон.

**6. Особые условия**

6.1. Жилое помещение, занимаемое Нанимателем на основании договора коммерческого найма, не подлежит отчуждению, передачи(приватизации) его   
в собственность, либо обмену на другое жилое помещение.

6.2. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднайм.

6.3. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного внаем, лежит   
на Наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

6.4. По истечении срока действия Договора Наниматель имеет преимущественное право на возобновление Договора перед другими лицами.

**7. Прочие условия**

7.1. Все изменения, дополнения к Договору действительны, если они изложены   
в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Споры, возникающие при заключении и исполнении Договора, могут разрешаться путем переговоров между Сторонами. При невозможности достижения согласия между Сторонами в результате переговоров, возникшие споры разрешаются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным Договорам, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

7.4. Договор составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один – у Наймодателя.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**8. Юридические адреса Сторон**