Приложение № 6

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

**ОБРАЗЕЦ ЗАПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

**ДОГОВОР №\_\_\_\_**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

**г. Нефтеюганск « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_г.**

Департамент имущественных отношений Нефтеюганского района, действующий от имени собственника муниципального образования Нефтеюганский район в лице директора департамента имущественных отношений **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель»** с одной стороны, и гражданин **Иванов Иван Иванович** паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г., именуемый в дальнейшем «**Наниматель»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны,заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. На основании постановления администрации Нефтеюганского района **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование квартиру (далее - жилое помещение), относящуюся к муниципальной собственности, расположенную по адресу: пгт.Пойковский, микрорайон 1, дом 1, квартира 1, общей площадью \_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_ кв.м, для использования в целях проживания:

1. Иванов Иван Иванович – наниматель.

2. Иванова Елена Петровна – супруга.

3. Иванов Сергей Иванович – сын.

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  года,   
**с** **«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_ 201\_\_ года по « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_ 201\_\_ года.**

**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, передаче (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.

7.5. Приложения, являющиеся неотьемлемой частью Договора:

Приложение 1: Паспорт жилого помещения по адресу: г. Нефтеюганск, микрорайон 9, дом 19, квартира 63.

Приложение 2: Акт приема-передачи жилого помещения.

**8. Юридические адреса Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Департамент имущественных отношений Нефтеюганского района**  Юридический адрес: 3 мкр., 21 д, г.Нефтеюганск, ХМАО – Югра, Тюменская область, 628309  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  Телефоны: (3463) 250-105, 250-168 | **Иванов Иван Иванович**  **Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_г.** |  |

от Наймодателя: от Нанимателя:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.И.Иванов**

# « » 2015 г. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Приложение

к Договору коммерческого найма

жилого помещения муниципального

жилищного фонда

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. №\_\_\_\_\_

АКТ

приема-передачи жилого помещения

Мы, нижеподписавшиеся, Департамент имущественных отношений Нефтеюганского района, действующий от имени собственника муниципального образования Нефтеюганский район в лице директора департамента имущественных отношений **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель»** с одной стороны, и гражданин **Иванов Иван Иванович** паспортные данные: \_\_\_\_ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., именуемый в дальнейшем «**Наниматель»**, с другой стороны,составили настоящий акт приема-передачи жилого помещения о том, что Наниматель принял от Наймодателя пригодное для проживания жилое помещение, расположенное по адресу:

**пгт.Пойковский, микрорайон 1, дом 1, квартира 1**

Жилое помещение состоит из \_\_\_\_\_\_\_ комнат в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартире общей площадью  **\_\_\_\_\_кв.м.,** жилой площадью **\_\_\_\_\_\_\_кв.м.**

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Техническое состояние помещений в жилом помещении – пригодно для проживания.

Претензии у Нанимателя к Наймодателю по состоянию жилого помещения отсутствуют.

от Наймодателя: от Нанимателя:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.И.Иванов**

# «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г. «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.