



Республика Бурятия
Северо-Байкальский район
Совет депутатов муниципального образования
городского поселения "Янчукан"
5 созыв 22сессия

Решение

от 13.02.2025 г

№ 50 - V

Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования и о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан»

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Уставом муниципального образования городского поселения «Янчукан», в целях обеспечения рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городского поселения «Янчукан», Совет депутатов муниципального образования городского поселения «Янчукан» 5 созыва решил:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования и о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан» (прилагается).
2. Обнародовать настоящее решение на информационном стенде Администрации муниципального образования городского поселения «Янчукан» и разместить на официальном сайте муниципального образования городского поселения «Янчукан» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://yanchukan-r81.gosweb>
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов муниципального образования городского поселения «Янчукан» по бюджету и экономическим вопросам.
4. Настоящее решение вступает в силу с после его официального обнародования.

**Глава муниципального образования
городского поселения «Янчукан»**

О.Л.Пехтерева

**Председатель Совета депутатов муниципального
образования городского поселения «Янчукан»**

Л.Г.Малыгина

**Положение
о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования
и о порядке предоставления жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого использования на территории
муниципального образования городского поселения «Янчукан»**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и устанавливает порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования, условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании городском поселении «Янчукан» (далее - жилые помещения коммерческого использования) по договорам найма жилых помещений коммерческого использования для физических лиц или договорам аренды жилых помещений коммерческого использования для юридических лиц (далее - договор найма жилого помещения коммерческого использования).

Настоящее Положение не распространяется на договоры социального найма жилых помещений и договоры найма специализированных жилых помещений, порядок и условия, заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются без учета требований муниципальных правовых актов о норме общей площади жилого помещения на одного человека и степени благоустройства.

1.3. Коммерческий наем жилых помещений коммерческого использования представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями гражданами, а также юридическими лицами для последующего предоставления гражданам (работникам, сотрудникам) для проживания. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только жилые помещения, пригодные для проживания, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

1.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для физических лиц, нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам найма жилых помещений коммерческого использования, включает в себя:

- а) плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);
- б) плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- в) плату за коммунальные услуги.

Порядок определения платы за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) устанавливается Решением Совета депутатов муниципального образования городского поселения «Янчукан».

Плата за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) перечисляется в бюджет администрации муниципального образования городского поселения «Янчукан» по реквизитам, указанным в договоре.

Плата за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) вносится нанимателем с момента подписания договора найма жилого помещения до момента его передачи по акту приема-передачи наймодателю, независимо от факта пользования жилым помещением.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги вносится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для юридических лиц, арендаторов жилых помещений, занимаемых по договорам аренды жилых помещений коммерческого использования, включает в себя:

- а) арендную плату;
- б) плату за коммунальные услуги.

Размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

Арендная плата перечисляется в бюджет администрации муниципального образования городского поселения «Янчукан» по реквизитам, указанным в договоре.

Плата за коммунальные услуги вносится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. Наймодателем (арендодателем) жилых помещений коммерческого использования является администрация муниципального образования городского поселения «Янчукан».

II. Порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Формирование и учет жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Администрацией муниципального образования городского поселения «Янчукан» (далее – Администрация).

2.2. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены жилые помещения, находящиеся в собственности муниципального образования городского поселения «Янчукан», свободные от прав третьих лиц, не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности.

2.3. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования:

а) жилых помещений, занятых по договорам социального найма, договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, найма специализированного жилого помещения;

б) признанных непригодными для проживания или расположенных в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.4. Исключаются из жилищного фонда коммерческого использования свободные жилые помещения коммерческого использования, в случаях необходимости сдачи их в наем по договорам социального найма, договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договорам найма специализированного жилого помещения, после окончания договора найма жилого помещения коммерческого использования.

Жилые помещения коммерческого использования исключаются из жилищного фонда коммерческого использования до окончания договора найма жилого помещения коммерческого использования, если они признаны в установленном порядке непригодными для проживания или расположены в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.5. Решение о включении/исключении жилого помещения в/из жилищного фонда коммерческого использования принимается в форме Распоряжения Администрации, в котором указывается адрес, по которому находится жилое помещение, кадастровый номер жилого помещения, площадь жилого помещения.

2.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования не подлежат отчуждению, в том числе приватизации, обмену и не могут использоваться в качестве нежилых помещений.

III. Порядок предоставления и пользования жилыми помещениями коммерческого использования

3.1. Предоставление жилых помещений коммерческого использования гражданам:

3.1.1. Предоставление гражданам жилых помещений коммерческого использования по договорам найма жилого помещения коммерческого использования не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

3.1.2. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются следующим категориям граждан, не обеспеченным жилыми помещениями на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан» на праве собственности или по договорам социального найма:

а) гражданам, замещающим муниципальные должности и должности муниципальной службы в органах местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Янчукан», а также работникам, занимающим должности, не относящиеся к должностям муниципальной службы, и осуществляющим техническое обеспечение деятельности органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Янчукан»;

б) работникам муниципальных учреждений, предприятий, работающих на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан»;

в) работникам социальной сферы - здравоохранения, образования и культуры, работающих на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан»;

г) сотрудникам судов, прокуратуры, следственных и правоохранительных органов, работающих на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан»;

д) сотрудникам предприятий, зарегистрированных на территории муниципального образования «Северо-Байкальский район» и осуществляющих деятельность на территории муниципального образования «Северо-Байкальский район», в том числе на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан»;

е) сотрудникам предприятий, не зарегистрированных на территории муниципального образования «Северо-Байкальский район», но осуществляющих деятельность на территории муниципального образования «Северо-Байкальский район», в том числе на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан».

3.1.3. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются следующим категориям граждан, обеспеченным жилыми помещениями на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан» на праве собственности или по договорам социального найма:

а) имеющим в собственности или пользовании по договору социального найма жилые помещения, расположенные на территории муниципального образования городского поселения «Янчукан», признанные непригодными для проживания, либо находящиеся в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;

б) граждане, которые в результате пожара, стихийных бедствий лишились своих жилых помещений.

3.1.4. Для предоставления жилых помещений коммерческого использования граждане, имеющие право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, представляют в Администрацию муниципального образования городского поселения «Янчукан» (далее - Администрация) лично либо через представителя следующие документы:

1) заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (приложение № 1 к настоящему положению);

2) при подаче заявления и документов через представителя прилагается копия доверенности, подтверждающая наличие у него полномочий, оформленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

3) копия паспорта или документа, удостоверяющего личность (в случае отсутствия паспорта) заявителя и каждого члена его семьи (для детей, не достигших 14 лет - копия свидетельства о рождении);

4) копии документов, подтверждающих родственные или иные отношения гражданина, подавшего заявление, с совместно проживающими с ним членами семьи (в том числе, копия свидетельства о заключении (расторжении) брака, копия свидетельства о рождении);

5) согласие заявителя и всех членов его семьи на обработку персональных данных в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (приложение № 2 к настоящему положению);

6) ходатайство работодателя для лиц, указанных в подпунктах б) - е) пункта 3.1.2. настоящего положения;

7) документы, подтверждающие непригодность для проживания в жилом помещении, для лиц, указанных в подпункте а) пункта 3.1.3. настоящего положения;

8) документы, подтверждающие факт пожара, стихийного бедствия, в результате которого гражданин лишился своего жилого помещения, для лиц, указанных в подпункте б) пункта 3.1.3. настоящего положения;

9) справка об отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг (для лиц, заключающих договор найма жилого помещения коммерческого использования на новый срок).

Документы, указанные в подпунктах 2) - 4) и 7) – 8) настоящего пункта, предоставляются в копиях с предоставлением оригиналов.

3.2. Предоставление жилых помещений коммерческого использования юридическим лицам осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3.3. Все заявления граждан о предоставлении жилого помещения коммерческого использования регистрируются в журнале заявлений граждан о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

3.4. Рассмотрение заявления и документов гражданина о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется на заседании жилищной комиссии, созданной постановлением администрации муниципального образования городского поселения «Янчукан» (далее - Комиссия) согласно очередности, исходя из даты подачи заявления и документов, указанных в пункте 3.1.4. настоящего положения и предварительно рассматривается этой Комиссией в срок, не превышающий 10 дней со дня поступления заявления и приложенных к нему документов.

Решение комиссии принимается простым большинством голосов и оформляется протоколом заседания комиссии.

3.5. По результатам рассмотрения документов Комиссия направляет Главе-Руководителю Администрации протокол заседания комиссии о предоставлении или об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования заявителю.

3.6. Поступившее из Комиссии заявление с приложенными документами и протокол Комиссии рассматривается Главой-Руководителем Администрации в течение семи рабочих дней.

По результатам рассмотрения поступивших от комиссии документов Глава-Руководитель Администрации принимает решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма либо об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

Принятое Главой-Руководителем Администрации решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма оформляется постановлением Администрации и доводится до сведения заявителя в течение трех рабочих дней со дня его принятия.

Отказ в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору коммерческого найма оформляется в виде письма за подписью Главы-Руководителя Администрации с указанием основания для отказа и доводится до сведения заявителя в течение трех рабочих дней со дня его подписания.

В случае если заявителю отказано в предоставлении жилого помещения коммерческого использования, заявитель вправе повторно обратиться с заявлением и необходимым пакетом документов после устранения причины, послужившей основанием для отказа. Заявитель вправе обжаловать отказ в судебном порядке.

3.7. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования являются:

- заявитель не относится к категориям граждан, указанных в пунктах 3.1.2. и 3.1.3. настоящего положения;
- непредставление заявителем документов, необходимых для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения коммерческого использования или предоставление заявителем неполного пакета документов;
- отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.8. На основании постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, Администрация заключает договор найма жилого помещения коммерческого использования, не позднее десяти рабочих дней с момента издания постановления.

Передача жилых помещений при заключении договора найма производится на основании акта приема-передачи.

Акт приема-передачи жилых помещений составляется в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой стороны - наймодателя и нанимателя.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается Администрацией в письменной форме на срок не более пяти лет.

Договор найма выдается непосредственно нанимателю, другому лицу в случае наличия доверенности, удостоверенной в установленном порядке.

3.9. Лица, заключившие договор найма жилого помещения коммерческого использования (далее - Наниматель) обязаны использовать жилое помещение коммерческого использования исключительно для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения коммерческого использования и поддерживать его в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, несут ответственность за сохранность имеющихся в нем материальных ценностей (мебели, инвентаря, ванны, санузла, электрической плиты, раковин и т.д.).

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

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

Постоянная регистрация граждан в жилых помещениях, передаваемых по договору коммерческого найма не предусмотрена.

По заявлению граждан может быть зарегистрирован по месту пребывания в жилом помещении, передаваемом по договору коммерческого найма на срок действия такого договора.

3.11. Администрация осуществляет контроль за соблюдением Нанимателем условий договора найма жилого помещения коммерческого использования путем проведения проверок.

3.12. К пользованию жилыми помещениями коммерческого использования по договору найма жилого помещения коммерческого использования применяются положения, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3.13. По истечении срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования на новый срок при подтверждении сохранения

обстоятельств, послуживших основанием для предоставления жилого помещения коммерческого использования, в соответствии со статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.14. Постановление о предоставлении жилого помещения коммерческого использования на новый срок издается Администрацией.

3.15. В случаях расторжения или прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования Наниматель обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.16. В случае перехода права собственности на помещение, предоставленное согласно договору найма жилого помещения коммерческого использования, новый собственник такого помещения становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения на срок действия такого договора.

3.17. Договор коммерческого найма жилого помещения представлен в приложении № 3 к настоящему положению.

Приложение № 1 к Положению
о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования
и о порядке предоставления жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого использования на территории
муниципального образования городского поселения «Янчукан»

в Администрацию муниципального образования
городского поселения «Янчукан»

от _____
(фамилия, имя, отчество (при наличии)
Зарегистрированного по адресу:

(индекс, почтовый адрес)

Паспортные данные:

контактные данные: _____
(телефон, адрес электронной почты)

Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма

Я, _____
(Ф.И.О. заявителя)

в лице _____,
(указываются Ф.И.О. законного представителя, документ, подтверждающий полномочия)

Проживающий(ая) по адресу:

_____ (адрес регистрации по месту жительства)

прошу предоставить мне и членам моей семьи _____

на

условиях коммерческого найма недвижимое имущество, находящееся в муниципальной собственности МО ГП
«Янчукан»:

(указываются наименование, адрес, площадь и иные характеристики имущества)

на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

Дата

подпись

расшифровка подписи

Приложение № 2 к Положению
о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования
и о порядке предоставления жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого использования на территории
муниципального образования городского поселения «Янчукан»

**СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных**

Я, _____, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласен на обработку Администрацией муниципального образования городского поселения «Янчукан» моих персональных данных, включая совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных следующими способами: автоматизированная обработка и обработка без использования средств автоматизации.

Дата

подпись

расшифровка подписи

Договор коммерческого найма жилого помещения

п. Янчукан

" _____ " _____ 20 ____ г.

Администрация муниципального образования городского поселения «Янчукан» именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице _____, действующая на основании _____, с одной стороны и _____ (Ф.И.О., паспортные данные), именуемая в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование (коммерческий наем) для проживания _____ комнатную квартиру на _____ этаже многоквартирного дома, находящуюся по адресу: _____, кадастровый номер _____.

1.2. Указанная квартира имеет следующие характеристики:

- общая площадь - _____ кв. м; жилая площадь - _____ кв. м.

В квартире установлено следующее оборудование:

- _____;
- _____;
- _____.

Ответственным лицом за сохранность имущества находящегося в квартире, является наниматель.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную квартиру подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " ____ " _____ г.).

1.4. Наймодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора указанная квартира не обременена правами третьих лиц, не находится под арестом, в залоге, не является предметом судебных споров.

1.5. Многоквартирный дом, в котором находится указанная квартира, не предназначен для сноса, реконструкции, капитального ремонта.

1.6. В квартире вместе с Нанимателем будут постоянно проживать следующие лица:

- _____, _____ г.р.;
- _____, _____ г.р.;
- _____, _____ г.р.;
- _____, _____ г.р.;

1.7. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия Договора найма жилого помещения.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату за пользование квартирой в сроки и порядке, установленные настоящим Договором;

- в период действия настоящего Договора ежемесячно самостоятельно производить все необходимые коммунальные платежи в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг в плату за пользование квартирой не входит и оплачиваются Нанимателем отдельно;

- пользоваться квартирой исключительно в целях проживания граждан;

- надлежащим образом относиться к установленному в квартире оборудованию, использовать его соответственно назначению и техническим особенностям;

- обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры и установленного в ней оборудования;

- содержать квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней сантехнического и иного оборудования;

- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней оборудованию по вине проживающих в ней граждан;

- по истечении срока настоящего Договора либо при досрочном расторжении Договора вернуть квартиру Наймодателю в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по Акту возврата жилого помещения не позднее 3 (трех) календарных дней со дня истечения срока или досрочного расторжения;

- соблюдать права соседей;

- выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей, потерей или преждевременным износом установленного в квартире оборудования, произошедшими по его вине или лиц, совместно с ним проживающих. В таком случае Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее оборудование на любое другое имущество, приемлемое для Наймодателя.

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему Договору. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Наниматель имеет право:

- вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за один месяц;

- преимущественно перед другими лицами заключить Договор найма квартиры на новый срок;

- с предварительным уведомлением Наймодателя разрешить проживание в квартире временным жильцам (пользователям). Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев;

- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Наниматель может предоставить в поднаем переданную ему в пользование квартиру только с письменного согласия Наймодателя и проживающих лиц с оформлением договора поднайма. Подобное согласие должно быть выражено в письменной форме. Право передавать квартиру в поднаем может быть также предоставлено Нанимателю на основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование в исправном состоянии. Передача квартиры осуществляется по Акту приема-передачи жилого помещения, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора;

- производить за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования по мере необходимости.

- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой;

- продлить срок действия Договора на тот же срок и на тех же условиях по истечении текущего срока, установленного п. 5.1 настоящего Договора;

- в случае отказа от продления срока действия Договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру внаем предупредить об этом Нанимателя не позднее чем за один месяц до истечения срока, установленного п. 5.1 настоящего Договора.

2.7. В период действия настоящего Договора Наймода́тель не вправе продавать или отчуждать иным способом квартиру третьим лицам.

2.8. В период действия настоящего Договора Наймода́тель также не вправе передавать квартиру в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

3. Плата за пользование квартирой

3.1. Наниматель обязуется ежемесячно вносить Наймода́телю плату за пользование квартирой.

3.2. Указанная плата составляет _____ (_____) рублей в месяц.

3.3. Оплата производится Нанимателем ежемесячно, до 10 числа следующего за расчетным месяцем, путем перечисления указанной в п. 3.2 настоящего Договора суммы в безналичной форме по следующим реквизитам:

???????????????

3.4. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальных услуг.

3.5. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 3.2 настоящего Договора, оплачивает коммунальные и иные услуги, указанные в п. 2.1. Договора, в соответствии с выставленными счетами обслуживающих организаций.

3.6. В случае временного отсутствия Нанимателя или совместно с ним проживающих граждан плата за наем оплачивается в полном объеме.

3.7. Размер платы подлежит перерасчету в случае изменения средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Республике Бурятия, установленной Приказом Минстроя России.

4. Ответственность Сторон

4.1. Наймода́тель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении Договора и не были и не могли быть известны Нанимателю.

4.2. Наймода́тель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию указанной выше квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении Договора.

4.3. Наниматель возмещает Наймода́телю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

5.1. Срок действия настоящего Договора – с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

5.2. По истечении срока действия настоящего Договора Стороны вправе:

- прекратить свои договорные отношения в случае отказа Нанимателя от заключения договора найма на новый срок или решения Наймода́теля не сдавать в течение не менее года квартиру внаем;

- заключить договор коммерческого найма квартиры на тех же условиях на новый срок.

5.3. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймода́теля за один месяц до предполагаемой даты расторжения.

5.4. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за пользование квартирой за шесть месяцев;
- разрушения или порчи квартиры Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

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

- если квартира перестает быть пригодной для постоянного проживания, а также в случае ее аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.6. Если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют квартиру 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 квартиру не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, вытекающие из данного Договора, Стороны будут разрешать в претензионном порядке.

6.2. Заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

6.3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий

6.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

6.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 7.4 настоящего Договора, спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

7.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Наймодатель:
Наименование: _____
Адрес: _____

ИНН/КПП _____
ОГРН _____
ОКПО _____
Телефон: _____ Факс: _____
Адрес электронной почты: _____

Наниматель:
Ф.И.О.: _____
Адрес: _____

Паспортные данные: _____
Телефон: _____
Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Счет _____