

Приложение 1
к Приказу Аппарата Правительства
Мурманской области
от _____ № _____

**Примерная форма договора
найма жилого помещения
жилищного фонда коммерческого использования
Мурманской области**

город _____ «____» _____ 20__ г.

(полное наименование организации, владеющей передаваемым в наем государственным имуществом на праве оперативного управления)
именуемое в дальнейшем «Наймодатель», в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)
действующего на основании _____
(устав, положение, доверенность, иной документ)
от «____» _____ г. № _____, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество)
именуем___ в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, (далее при совместном упоминании – Стороны), на основании распоряжения Правительства Мурманской области от «____» _____ № _____ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во владение и пользование за плату жилое помещение (квартира), находящееся в собственности Мурманской области, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, состоящее из ___ комнат, расположенное на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: _____, (далее - жилое помещение), для временного проживания в нем.

1.2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.

1.3. Жилое помещение отнесено к жилищному фонду коммерческого использования Мурманской области на основании приказа Аппарата Правительства Мурманской области от _____ № _____.

1.4 Срок найма жилого помещения: на период трудовых отношений Нанимателя с _____, но не более _____ лет* с даты заключения договора.

* Срок найма указывается согласно соответствующему распоряжению Правительства Мурманской области.

1.5. Состав и состояние передаваемого в пользование жилого помещения и движимого имущества, находящегося в нем, определяется актом приема-передачи (приложение № 1).

1.6. Жилое помещение не подлежит приватизации, отчуждению, обмену, передаче третьим лицам по договору поднайма или иному договору.

1.7. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются:

(указывается фамилия, имя, отчество гражданина, год рождения)

Вселение в жилое помещение граждан, не указанных в договоре, в качестве временно или постоянно проживающих с Нанимателем допускается с согласия Наймодателя (для граждан, не являющихся членами семьи Нанимателя), Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, при условии соблюдения требований законодательства, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей к их родителям.

1.8. Регистрация по месту пребывания Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, на срок действия настоящего договора.

2. Права сторон

2.1. Наймодатель имеет право:

2.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного и в полном объеме перечисления платы за пользование жилым помещением (плата за наем), а также за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

2.1.2. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Нанимателем время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.1.3. Изменять в одностороннем порядке размер платы за наем жилого помещения, но не чаще одного раза в год.

2.1.4. Предупреждать Нанимателя о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

2.1.5. Досрочно расторгнуть настоящий договор в случаях, установленных договором. Выселить Нанимателя из занимаемого им жилого помещения в порядке и по основаниям, установленным действующим законодательством.

2.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Наниматель имеет право:

2.2.1. На использование жилого помещения для проживания.

2.2.2. Вселять в занимаемое жилое помещение членов своей семьи. К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи

Нанимателя жилого помещения, если они вселены Нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

2.2.3. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме, в котором расположено жилое помещение.

2.2.4. С письменного согласия Наймодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, на вселение в жилое помещение граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем.

2.2.5. Сохранять право пользования жилым помещением при временном отсутствии в нем его и граждан, постоянно с ним проживающих.

2.2.6. Сохранять право пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также права оперативного управления на него.

2.2.7. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока действия договора, при выполнении всех обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

2.2.8. 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 и указанных в договоре, по общему письменному согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.2.9. Осуществлять иные права по использованию жилого помещения, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.10. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные права по пользованию Помещением. Отношения между Нанимателем и такими гражданами определяются законодательством Российской Федерации.

3. Обязанности сторон

3.1. Наймодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение, указанное в пункте 1.1 договора, в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

3.1.2. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.1.3. Принять в установленные настоящим договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных настоящим договором.

3.1.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Наниматель обязуется:

3.2.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в пункте 1.1. договора, и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома, в котором находится указанное в пункте 1.1 договора жилое помещение.

3.2.3. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

3.2.4. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя и принятого в установленном порядке решения о согласовании такого переустройства и (или) перепланировки. В случае совершения самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид жилого помещения, таковые должны быть ликвидированы Нанимателем, а жилое помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, установленный Наймодателем.

3.2.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения к которому относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) и пр.

3.2.6. Обеспечивать представителям Наймодателя и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его текущего состояния, а также в целях контроля за содержанием и сохранностью жилого фонда.

3.2.7. Своевременно (ежемесячно) вносить предусмотренные настоящим договором платежи.

3.2.8. 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 эксплуатирующую либо управляющую организацию.

3.2.9. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.2.10. Уведомлять Наймодателя в 5-дневный срок о вселении в жилое помещение граждан в качестве членов семьи Нанимателя для указания в договоре нового члена семьи Нанимателя.

3.2.11. Не вселять в жилое помещение лиц, не являющихся членами семьи Нанимателя, без согласия Наймодателя.

3.2.12. Не позднее чем за две недели уведомить Наймодателя о предстоящем освобождении жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора.

3.2.13. При освобождении жилого помещения в течение 14 (четырнадцать) дней со дня окончания срока действия договора в связи с его прекращением или расторжением:

а) погасить имеющуюся задолженность по оплате за пользование жилым помещением (плата за наем);

б) погасить имеющуюся задолженность по оплате за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги;

в) произвести входящий в обязанности Нанимателя текущий ремонт жилого помещения, либо оплатить стоимость такого ремонта, произведенного Наймодателем;

г) сняться с регистрационного учета по месту жительства (пребывания) (в случае постановки на регистрационный учет по месту жительства (пребывания) в жилом помещении, являющемся объектом договора найма жилого помещения);

д) освободить и сдать жилое помещение Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения, без обременения правами третьих лиц, со всеми неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения произведенными ими улучшениями.

3.2.14. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

4. Платежи и расчеты

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору найма, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем), устанавливаемую в соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за наем составляет _____ (_____) рублей в месяц.

4.3. Плата за наем вносится Нанимателем ежемесячно в безналичном порядке на расчетный счет по реквизитам, указанным в разделе 7 договора.

В платежном поручении указывается код ОКАТО муниципального образования, на территории которого мобилизуются денежные средства.

Плата за наем вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим. Датой уплаты считается дата приема банком к исполнению платежного поручения Нанимателя.

4.4. Наниматель самостоятельно вносит плату за содержание, а также за коммунальные услуги управляющим и (или) обслуживающим организациям.

Размер платы за содержание жилого помещения, и коммунальные услуги, а также сроки и порядок ее перечисления управляющим и (или) обслуживающим организациям устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Обязанность Нанимателя по внесению платы за наем жилого помещения, за его содержание, а также за коммунальные услуги возникает с даты заключения настоящего договора.

5. Изменение, прекращение и расторжение договора.

Ответственность сторон

5.1. Настоящий договор может быть изменен только с согласия Наймодателя и Нанимателя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством и настоящим договором.

5.2. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор, предупредив Наймодателя в письменной форме не менее чем за две недели.

5.3. Расторжение договора по требованию Наймодателя допускается в следующих случаях:

5.3.1. Использования Нанимателем и (или) кем-либо из граждан, постоянно проживающим с Нанимателем жилого помещения (в целом или в части его) не по назначению.

5.3.2. Систематического нарушения Нанимателем (полностью или частично) обязательств по настоящему договору.

5.3.3. Принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления в установленном порядке решения о сносе дома, в котором расположено жилое помещение.

5.3.4. Если Наниматель и (или) граждане, постоянно проживающие с ним, произвели самовольную перепланировку и (или) переустройство жилого помещения.

5.3.5. Систематического нарушения Нанимателем или гражданами, постоянно проживающими с ним, прав и интересов соседей, несмотря на предупреждение Наймодателя о необходимости устранения этих нарушений.

5.4. Договор найма прекращается по истечении срока найма, указанного в пункте 1.4 договора, а так же, если жилое помещение, указанное в пункте 1.1 договора, перестает быть пригодным для постоянного проживания.

5.5. В случае несвоевременного возврата Нанимателем жилого помещения Наймодатель вправе потребовать от него внесения платы за пользование жилым помещением за все время просрочки, а также выплаты неустойки в размере 1 % от месячного размера платы за наем, установленного настоящим договором, за каждый день просрочки.

5.6. При нарушении Нанимателем и (или) кем-либо из граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, условий договора и (или) правил пользования жилым помещением в соответствии с действующим законодательством указанные лица обязаны возместить Наймодателю в установленном законом порядке возникшие при этом убытки.

5.7. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством. Ответственность перед Наймодателем за действия членов семьи и граждан, проживающих совместно с Нанимателем, несет Наниматель.

5.8. Наймодатель не несет ответственности за срыв сроков выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, возникших вследствие невыполнения Нанимателем своих обязательств.

6. Заключительные положения

6.1. По вопросам, которые не урегулированы настоящим договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

6.2. Изменения и дополнения договора оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2.1.3 договора.

6.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

6.4. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

6.5. Условия договора распространяются на правоотношения, возникшие с «___»_____/ с даты подписания акта приема-передачи.*

6.6. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

6.7. Приложения к договору:

- акт приема-передачи жилого помещения;
- технический паспорт жилого помещения.

7. Реквизиты для внесения платы за найм

Получатель _____
ИНН _____ КПП _____
Банк получателя _____
БИК _____ кор.счет _____
Расчетный счет N _____

8. Адреса и реквизиты сторон

НАЙМОДАТЕЛЬ
(наименование)

НАНИМАТЕЛЬ
(фамилия, имя, отчество)

Юридический адрес:

ИНН _____ КПП _____

Р/счет _____

Наименование и местонахождения
банка:

БИК \Кор./сч _____

Тел/факс: _____

_____/_____/_____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

МП _____

Адрес регистрации:

ИНН _____

Паспорт: _____ выдан _____

Р/счет _____

Наименование и местонахождение
банка:

БИК \Кор./сч _____

Тел: _____

_____/_____/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

* Указывается при необходимости.

Приложение
к договору найма жилого
помещения
жилищного фонда
коммерческого
использования
Мурманской области

АКТ
приема-передачи жилого помещения

город _____

« ____ » _____ 20__ г.

(полное наименование организации, владеющей передаваемым в наем государственным имуществом на праве оперативного управления)

именуемое в дальнейшем «Наймодатель», в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании _____
(устав, доверенность, иной документ)

от « ____ » _____ г. № _____, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество)

именуем __ в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны,
составили настоящий акт о том, что Наймодатель сдал, а Наниматель принял жилое
помещение общей площадью _____ кв. м, расположенное по
адресу: _____ (далее – жилое помещение).

В результате осмотра жилого помещения установлено:

Жилое помещение оборудовано водоснабжением (гор., хол.), канализацией,
отоплением, электроосвещением, радиотрансляционной сетью (отсутствующее
вычеркнуть).

Другие условия _____.

Техническое состояние жилого помещения _____.

Имущество, находящееся в жилом помещении: _____.

Состояние вышеуказанного имущества: _____.

Подписи:

От Наймодателя

От Нанимателя

(должность, подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

М.П.

* В случае возврата жилого помещения акт приема-передачи составляется по аналогичной форме.

