****

**Российская Федерация (Россия) Республика Саха (Якутия)**

**Муниципальное образование «Город Удачный»**

**Городской Совет депутатов**

**III созыв**

**XI СЕССИЯ**

**РЕШЕНИЕ**

**« 21 » сентября 2013 года №11-1**

**Об утверждении Положения «О коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования»**

В целях реализации Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, актов жилищного законодательства, Федерального закона № 59-ФЗ от 02.05.2006 г.«О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», в соответствии со ст. 20 частью 5 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом МО «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия), а также в целях установления порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО «Город Удачный» по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования,

**городской Совет депутатов решил:**

 1. Утвердить Положение «О коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования».

 2. Опубликовать (обнародовать) настоящее решение в порядке, установленном Уставом МО «Город Удачный».

1. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования (обнародования).

4. Контроль исполнения настоящего решения возложить на комиссию по законодательству,правам граждан, местному самоуправлению ( Павленко С.В.).

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава города****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Приходько** | **Председатель****городского Совета депутатов****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Б. Тархов** |

«\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013года

дата подписания

####  УТВЕРЖДЕНО

 Решением городского Совета

 МО «Город Удачный»

 от 21 сентября 2013 года № 11-1

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**« О КОММЕРЧЕСКОМ НАЙМЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ»**

**Статья 1. Общие положения**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, актами жилищного законодательства, Федеральным законом № 59-ФЗ от 02.05.2006 г. «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Уставом МО «Город Удачный» и определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования МО «Город Удачный» по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2.Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

3. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются лицам, если они не обеспечены жилыми помещениями в городе Удачный.

4. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются по договорам коммерческого найма, заключаемым на основании распоряжения главы города (Приложение № 2).

5. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями.

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

7. Рассмотрение документов лиц, на предоставление жилых помещений коммерческого использования, решается на жилищно-бытовой комиссии.

 **Статья 2. Порядок учета лиц, имеющих право на предоставление**

**жилых помещений коммерческого использования**

1. Лица, претендующие на предоставление жилых помещений коммерческого использования, подают в администрацию МО «Город Удачный», или на официальный сайт муниципального образования «Город Удачный» в интернет –приемную, заявление о предоставлении жилых помещений коммерческого использования (далее - заявление).

В заявлении указываются фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, поименный состав семьи, дата подачи заявления.

2. К заявлению прилагаются:

* паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
* документ, подтверждающий регистрацию по месту жительства или временного пребывания;
* документы, подтверждающие состав семьи (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, решение об усыновлении (удочерении), судебное решение о признании членами семьи и иные документы);
* документы, подтверждающие право лица на занимаемое им в настоящее время жилое помещение (договор найма, аренды, безвозмездного пользования и т.п.);
* справка органов государственной регистрации о наличии или отсутствии жилых помещений на праве собственности на территории г.Удачный у заявителя и каждого члена его семьи;

3. Все документы представляются в копиях с одновременным представлением оригинала. Копии документов после проверки их соответствия оригиналам заверяются лицом, принимающим документы.

4. Заявление регистрируется в журнале регистрации заявлений граждан.

5. Представленные документы и заявление уполномоченным лицом передаются для рассмотрения и внесения предложений в жилищно-бытовую комиссию.

6. О принятом решении лицо извещается в письменной форме в течение тридцати дней со дня подачи заявления.

**Статья 3. Порядок предоставления и пользования жилыми помещениями**

**коммерческого использования**

1. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются лицам, претендующим на предоставление жилых помещений коммерческого использования.

2. Основанием для заключения договора коммерческого найма является распоряжение главы города, учитывая решение жилищно-бытовой комиссии.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме.

3. Жилое помещение коммерческого использования предоставляется в виде квартиры или части квартиры (комната или несколько комнат) с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное и отвечающее санитарным и техническим нормам.

Фактически передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения, который является неотъемлемой частью договора коммерческого найма жилого помещения.

4. Договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования – соглашение, составленное в простой письменной форме, в соответствии с которым администрация МО «Город Удачный» (далее – Наемодатель ), передает другой стороне – физическому лицу (далее – Наниматель) жилое помещение, указанное в договоре, за договорную плату во временное владение и пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем и является основным документом, регулирующим отношения между Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем( не обязательно члены семьи). При отсутствии таких указаний вселение граждан производится в соответствии с правилами ст.679 ГК РФ.

Наниматель обязан самостоятельно ознакомить граждан, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с ним, с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

5. Лица обязаны использовать жилое помещение коммерческого использования только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения коммерческого использования и поддерживать его в надлежащем состоянии. Лица несут ответственность за сохранность имеющихся в нем материальных ценностей (мебели, инвентаря, ванны, санузла, электрической или газовой плиты, раковин и т.д.).

6. Договор коммерческого найма расторгается и прекращается в порядке и по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, а также условиями данного договора.

7. В случаях расторжения или прекращения договора коммерческого найма лица должны освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. Выселение лиц из жилых помещений коммерческого использования осуществляется по основаниям и в порядке, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации.

8. На условиях коммерческого найма предоставляются жилые помещения из муниципального жилищного фонда МО «Город Удачный» коммерческого использования.

Отнесение жилого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования осуществляется на основании постановления главы города:

- **для жилых помещений, ранее** **предоставленных гражданам**, - на основании надлежащим образом заверенных копий договоров найма (коммерческого),

- **для жилых помещений, свободных от обязательств третьих лиц (незаселенных)**, которые подлежат предоставлению в пользование гражданам по договорам найма, с приложением надлежащим образом заверенных копий выписок из решения жилищно-бытовой комиссии.

9. На основании постановления главы города сведения об отнесении жилого помещения жилищного фонда МО «город Удачный» к определенному виду в зависимости от целей использования, изменении (исключении) вида, к которому жилое помещение было отнесено ранее, вносятся в Росреестр в течение трех дней.

10. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.

Переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

11. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.

Размер (порядок расчета) платы за коммерческий наем жилых помещений на очередной финансовый год, форма типового договора коммерческого найма жилого помещения утверждаются Советом депутатов МО «Город Удачный».

12. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой совершеннолетний гражданин, в установленном порядке зарегистрированный на территории Российской Федерации.

13. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 (пять) лет.

**Статья 4. Права и обязанности Нанимателя**

1. Наниматель с письменного согласия Наемодателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вправе вселить в жилое помещение, являющееся предметом договора коммерческого найма жилого помещения, других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей Нанимателя согласие Наймодателя или граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не требуется.

2. Наниматель разрешает по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

3. Наниматель имеет право передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем.

4. В многоквартирном доме наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, пользуются также общим имуществом многоквартирного дома.

5. В качестве пользователя жилым помещением наниматель обязан:

а) использовать жилое помещение только для проживания;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии;

г) не осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия займодателя;

д) своевременно вносить плату за

 жилое помещение - на счет Наймодателя в отделение Сбербанка РФ г.Удачный, на основании договора

коммунальные услуги- в кассу юридического лица, оказывающего эту услугу, на основании счета,

электроэнергию -в кассу юридического лица, осуществляющего поставку электроэнергии, на основании счета .

е) производить текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные [законодательством](http://base.garant.ru/12138291/8/#67).

6. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права пользования жилым помещением.

7. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок.

 Если Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

8. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения в договоре коммерческого найма жилого помещения происходит замена Нанимателя из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения, по общему согласию, а при недостижении согласия все становятся сонанимателями.

 9. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих. При этом Наниматель или иное уполномоченное лицо обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, являющееся объектом договора коммерческого найма жилого помещения, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства, нормативными правовыми актами МО «Город Удачный».

10. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно с ним проживающих, если такие граждане нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения, общепринятые правила и нормы, установленные действующим законодательством, муниципальными правовыми актами МО «Город Удачный».

11. Если Наниматель не возвратил жилое помещение после истечения срока действия договора коммерческого найма жилого помещения, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки.

12. Любые неотделимые и отделимые улучшения жилого помещения, произведенные Нанимателем или гражданами, постоянно проживающими совместно с ним, становятся собственностью Наймодателя.

13. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения, он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был заранее извещен.

**Статья 5. Права и обязанности Наймодателя**

1. Наймодатель обязан предоставить Нанимателю жилое помещение, соответствующее условиям договора коммерческого найма жилого помещения и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

2. Наймодатель в любое время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были им оговорены в акте приема-передачи жилого помещения.

**Статья 6. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и направляется в бюджет МО «Город Удачный».

Методика расчета платы за коммерческий наем жилого помещения утверждается Советом депутатов МО «Город Удачный» (Приложение № 1).

 Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения в соответствии с решением Совета депутатов МО «Город Удачный», но не чаще одного раза в календарный год.

Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за коммерческий наем жилого помещения определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Наймодатель обязан производить расчет платежей Нанимателю за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, установленных действующим законодательством для определенных категорий граждан. Плата за жилое помещение вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 7. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма**

1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

2. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за 3 месяца уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в коммерческий наем в течение не менее года.

3. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

4. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- при использовании Нанимателем и гражданами, с ним проживающими, жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если Наниматель или граждане, проживающие с ним, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

- если Наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей.

5. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случае:

- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

- в других случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

6. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю надлежащего уведомления о необходимости устранения нарушения.

7. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

8. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

**Статья 8. Заключительные положения**

1. Основанием для составления с Нанимателем акта передачи жилого помещения по договору коммерческого найма является распоряжение администрации МО «Город Удачный»

2. Наниматель обязан в момент заключения договора коммерческого найма принять жилое помещение по акту.

**Приложение № 1**

 **к «Положению о коммерческом найме**

 **жилых помещений**

 **муниципального жилищного фонда**

**коммерческого использования»**

**МЕТОДИКА**

**РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

1. **Общие положения**

1.1. Настоящая Методика разработана с целью создания методической базы по расчету платы за коммерческий наем.

1.2. Величина платы за коммерческий наем жилых помещений устанавливается дифференцированно в зависимости от качества строительного материала жилого помещения, износа здания, типа строения и места размещения жилого помещения, зонирования, территориальной зоны расположения в границах МО «Город Удачный», благоустройства жилого помещения, категории нанимателя.

**II. Расчет платы за коммерческий наем жилых помещений**

**жилищного фонда**

Месячная плата за коммерческий наем жилых помещений жилищного фонда МО «Город Удачный» рассчитывается по следующей формуле:

**Н = Аб x S x К1 x К2 x К3 x К4 x К5 x К6 ,**

где

Аб - утвержденная базовая ставка стоимости  1 кв. м ;

S - общая площадь жилого помещения;

К1 - коэффициент, учитывающий износ здания;

К2 - коэффициент типа строения и места размещения жилого помещения;

К3 - коэффициент зонирования;

К4 - коэффициент, учитывающий тип жилого помещения;

К5 - коэффициент благоустройства жилого помещения;

К6 - коэффициент, отражающий категорию нанимателя

 2.2. Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за наем (аренду) жилого помещения, определяется по таблицам:

**К1 - коэффициент, учитывающий износ здания**

|  |  |
| --- | --- |
|  От 0 до 20 процентов | 0,8 |
| От 21 до 40 процентов | 0,7 |
| От 41 до 60 процентов | 0,6 |
| Свыше 60 процентов | 0,5 |

**К2 - коэффициент типа строения и места размещения**

|  |  |
| --- | --- |
|  Многоквартирный одноэтажный жилой дом | 0,5 |
| Первый этаж многоэтажного дома | 0,8 |
| Во всех остальных случаях | 1,0 |

**К3 - коэффициент зонирования**

|  |  |
| --- | --- |
|  Новый город | 1,0 |
|  |  |
| Пос.Надежный | 0,8 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**К4 - коэффициент, учитывающий тип жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
|  Отдельная квартира | 1,0 |
| Комната в квартире | 0,8 |

**К5 - коэффициент благоустройства жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
|  Жилые дома со всеми видами благоустройства (центральное отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение) | 1,0 |
| Без удобств | 0,5 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**К6 - коэффициент, отражающий категорию нанимателя  арендатора**

|  |  |
| --- | --- |
|  Граждане - работники, состоящие в трудовых отношениях с бюджетными организациями всех уровней и муниципальными предприятиями | 0,8 |
| Иные граждане | 1,0 |

**Приложение № 2**

 **к « Положению о коммерческом найме**

 **жилых помещений**

 **муниципального жилищного фонда**

**коммерческого использования»**

**ДОГОВОР**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА КВАРТИРЫ**

**(долгосрочный наем)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

(место заключения договора - (дата, месяц, год)

наименование населенного пункта)

**Гражданин (-ка)** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указать полностью название государства, Ф.И.О. гражданина)

постоянно проживающий (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(указать адрес места постоянного проживания)

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

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

(указать наименование органа, выдавшего документ)

паспорт действителен до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующий (-ая) от своего имени и именуемый (-ая) в дальнейшем "Наймодатель",

с одной стороны,

**и гражданин (-ка)** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указать полностью название государства, Ф.И.О. гражданина)

постоянно проживающий (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(указать адрес места постоянного проживания)

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

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

(указать наименование органа, выдавшего документ)

паспорт действителен до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

находящийся на территории Российской Федерации на основании

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

действующий(-ая) от своего имени и именуемый(-ая) в дальнейшем "Наниматель",

с другой стороны,

**заключили настоящий договор о нижеследующем:**

**I. Предмет договора**

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное владение и пользование на срок, установленный настоящим договором, за плату квартиру,

находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира N \_\_\_\_\_

(далее в настоящем договоре - квартира), принадлежащую Наймодателю на праве

собственности.

Общая площадь квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Квартира состоит из следующих помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(перечислить жилые комнаты и помещения вспомогательного назначения

с указанием площади каждого помещения, указать наличие

лоджий и (или) балконов)

Квартира находится на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже многоэтажного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать -

кирпичного, блочного, панельного и др.) жилого дома.

Документом, подтверждающим право собственности Наймодателя на квартиру,

является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать название и другие сведения о документе, подтверждающем право собственности).

Документом, подтверждающим право Нанимателя на временное владение и пользование квартирой, является настоящий договор. Указанное право прекращается в случаях и порядке, которые установлены настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

1.2. Наймодатель предоставляет Нанимателю пригодную для постоянного проживания квартиру во временное владение и пользование исключительно для проживания на условиях, установленных настоящим договором.Использование Нанимателем квартиры в иных целях запрещается. В случае нарушения Нанимателем данного запрета применяются правовые последствия, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

1.3. В предоставляемой по настоящему договору квартире произведен

капитальный и (или) текущий ремонт, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дается характеристика квартиры, ее

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

ее технического состояния, а также приводится ссылка на Перечень санитарно-технического оборудования и иного движимого имущества,находящегося в квартире, который является неотъемлемой частью договора).

В квартире имеется стационарный телефон номер \_\_\_\_\_\_\_\_, право временного пользования которым предоставляется Нанимателю в соответствии с условиями настоящего договора.

Наймодатель передает во временное пользование Нанимателю, а Наниматель принимает принадлежащее Наймодателю на праве собственности санитарно-техническое оборудование и иное движимое имущество, находящееся в квартире, перечисленное в прилагаемом к настоящему договору Перечне санитарно-технического оборудования и иного движимого имущества, находящегося в квартире, который является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение N 1 к договору), по акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества (приложение N 2 к договору).

1.4. Совместно с Нанимателем в квартире вправе проживать следующие

члены семьи Нанимателя:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства

с Нанимателем; паспортные данные);

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства

с Нанимателем; паспортные данные).

Лица, указанные в настоящем пункте, проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию квартирой. Отношения между Нанимателем и такими лицами определяются законом.

Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением Наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в квартире временным жильцам (пользователям). Срок проживания временных жильцов не может превышать 6 месяцев.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования квартирой. Ответственность за их действия перед Наймодателем несет Наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить квартиру по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, то не позднее 7 дней со дня предъявления соответствующего требования Нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим.

Иные граждане, помимо указанных в настоящем пункте, не вправе проживать и временно находиться в квартире более \_\_\_\_ часов подряд без согласия Наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных [п. 1.5](#Par122) настоящего договора.

1.5. По договору поднайма жилого помещения Наниматель с согласия Наймодателя вправе передать на срок часть или всю нанятую им квартиру в пользование поднанимателю. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования квартирой. Ответственным перед Наймодателем по настоящему договору остается Наниматель.

Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

Срок договора поднайма жилого помещения не может превышать срока настоящего договора.

При досрочном прекращении настоящего договора одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения.

На договор поднайма жилого помещения не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

Примечание. В соответствии со ст. 685 ГК РФ договор поднайма жилого помещения является возмездным.

**II. Обязанности и права сторон**

**2.1. Наниматель обязан:**

а) принять от Наймодателя квартиру и находящееся в ней движимое имущество Наймодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества в срок, не превышающий 3 дней со дня подписания настоящего договора;

б) при осуществлении права временного владения и пользования квартирой соблюдать действующие на территории \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать населенный пункт) федеральные, региональные и местные правила пользования жилыми помещениями, правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в котором находится квартира, правила пожарной безопасности, не нарушать права и законные интересы соседей;

в) использовать квартиру в соответствии с ее назначением и исключительно в целях, указанных в [п. 1.2](#Par80) настоящего договора, не причинять вреда квартире и находящемуся в ней движимому имуществу;

г) поддерживать в исправном состоянии квартиру, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ней, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей квартиры или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, немедленно принимать за свой счет все возможные меры к их устранению и сообщать о них Наймодателю, в управляющую организацию, обслуживающую жилой дом, в котором находится квартира, или в соответствующие аварийные службы;

д) своими силами и за свой счет содержать в чистоте и порядке квартиру, не повреждать, не загрязнять и не засорять общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) по согласованию с Наймодателем производить за свой счет текущий ремонт квартиры и находящегося в ней санитарно-технического и иного оборудования. К текущему ремонту, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся: окраска требующих косметического ремонта стен, потолков, восстановление или замена поврежденных полов, дверей, подоконников, оконных стекол и переплетов, радиаторов отопления, а также замена поврежденных оконных и дверных приборов и механизмов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения). Ассортимент, цвет и качество используемых для ремонта материалов, приборов, механизмов и устройств, а также исполнители соответствующих работ в обязательном порядке должны быть в письменной форме согласованы с Наймодателем.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя юридическим или физическим лицом, уполномоченным Наймодателем;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку квартиры без письменного согласия Наймодателя и получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в соответствии с настоящим договором плату за жилое помещение и потребляемые Нанимателем коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление и др.) по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети (за звонки на мобильные телефоны, междугороднюю и международную телефонную связь и другие услуги телефонной сети). В случае использования сети Интернет Наниматель обязан за свой счет оплачивать все услуги, связанные с подключением Интернета и пользованием им. Выбор интернет-провайдера осуществляется Нанимателем исключительно с согласия Наймодателя.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, оплачиваемые Нанимателем, а также платы за пользование телефоном сверх ежемесячной абонентской платы Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном настоящим договором, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) при прекращении настоящего договора освободить квартиру в сроки, установленные настоящим договором, и сдать Наймодателю по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества в исправном состоянии квартиру, санитарно-техническое и иное оборудование и иное имущество Наймодателя, находящееся в ней, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, или произвести его за свой счет, а также полностью погасить задолженность по оплате жилого помещения, коммунальных услуг и пользования телефоном. При этом текущий ремонт, не произведенный Нанимателем, оплачивается по смете, составленной юридическим или физическим лицом, уполномоченным Наймодателем на выполнение соответствующих ремонтных работ;

к) беспрепятственно допускать в любое время в квартиру Наймодателя и (или) уполномоченных им лиц для осмотра технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, проверки наличия в квартире посторонних лиц, снятия показаний приборов учета, получения платы по настоящему договору, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения договора и в других необходимых случаях;

л) информировать Наймодателя о предполагаемом временном отсутствии в квартире Нанимателя и (или) лиц, указанных в [п. п. 1.4](#Par105) и [1.5](#Par122) настоящего договора, не позднее, чем за 3 календарных дня до даты предполагаемого временного выезда из квартиры;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по настоящему договору, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) при поступлении по адресу, указанному в [п. 1.1](#Par57) настоящего договора, на имя Наймодателя счетов, платежных извещений и другой почтовой корреспонденции незамедлительно сообщать об этом Наймодателю и в согласованные сторонами сроки передавать ему все указанные документы;

о) производить любые действия, связанные с художественным оформлением квартиры, установкой дополнительных декоративных элементов, приборов, оборудования и механизмов только с предварительного письменного согласия Наймодателя;

п) осуществлять эксплуатацию санитарно-технического, электрического, газового и иного оборудования, находящегося в квартире, в строгом соответствии с требованиями технических паспортов и инструкций по эксплуатации соответствующего оборудования;

р) не производить замену замков во входной двери в квартиру и не устанавливать дополнительные запирающие устройства без письменного согласия Наймодателя;

с) нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

**2.2. Наймодатель обязан:**

а) передать Нанимателю по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества в течение 3 дней со дня вступления в силу настоящего договора свободную от проживания и прав иных лиц, пригодную для постоянного проживания квартиру в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) в установленные сроки вносить в полном объеме плату за коммунальные услуги, за исключением услуг, стоимость которых оплачивает Наниматель в соответствии с [подпунктом "з" п. 2.1](#Par140) настоящего договора, и абонентскую плату за телефон.

в) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится переданная по настоящему договору квартира;

г) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

д) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

е) в течение 10 рабочих дней со дня изменения тарифов на коммунальные услуги, потребляемые Нанимателем в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление и др.), нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

ж) принять в установленные настоящим договором сроки квартиру у Нанимателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества после прекращения настоящего договора;

з) в согласованные сторонами сроки обеспечить доступ Нанимателя и (или) его представителей в квартиру для вывоза имущества Нанимателя в случае прекращения настоящего договора;

и) нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.3. Наниматель вправе:

а) проживать в квартире и пользоваться находящимся в квартире движимым имуществом Наймодателя, не причиняя вреда квартире и указанному имуществу;

б) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, не причиняя вреда этому имуществу, не загрязняя и не засоряя его;

в) вселить на условиях, установленных настоящим договором, в квартиру лиц, указанных в [п. п. 1.4](#Par105) и [1.5](#Par122) настоящего договора;

г) до прекращения настоящего договора сохранить права на квартиру, предусмотренные настоящим договором, в случаях временного отсутствия в квартире Нанимателя и членов его семьи;

д) содержать в квартире домашних животных при условии получения на это письменного согласия Наймодателя. В этом случае Наниматель несет перед Наймодателем полную имущественную ответственность за ущерб, причиненный домашними животными квартире и находящемуся в ней движимому имуществу Наймодателя, а также общему имуществу в многоквартирном доме, в котором находится квартира, и (или) имуществу соседей;

е) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов его семьи, указанных в [п. 1.4](#Par105) настоящего договора, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

ж) требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

з) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

**2.4. Наймодатель вправе:**

а) требовать от Нанимателя своевременного внесения платы, предусмотренной настоящим договором;

б) беспрепятственно посещать квартиру в любое время самостоятельно и (или) совместно с уполномоченными им лицами для осмотра технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, проверки наличия в квартире посторонних лиц, снятия показаний приборов учета, получения платы по настоящему договору, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения договора и в других необходимых случаях;

в) не давать согласия на совершение Нанимателем действий в случаях, когда в соответствии с законом или настоящим договором для совершения Нанимателем определенных действий требуется устное или письменное согласие Наймодателя, без объяснения причин;

г) запрещать вселение и временное пребывание в предоставленной Нанимателю квартире граждан, не указанных в [п. 1.4](#Par105) настоящего договора; запрещать вселение временных жильцов и не давать согласие на заключение договора поднайма в случаях, предусмотренных настоящим договором и законодательством Российской Федерации;

д) требовать расторжения настоящего договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором;

е) в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных в [п. 5.7](#Par232) настоящего договора;

ж) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

**III. Срок действия договора. Передача квартиры**

**и находящегося в ней движимого имущества.**

**Преимущественное право нанимателя**

**на заключение договора на новый срок**

3.1. Срок найма квартиры по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_ (месяцев, лет) (долгосрочный наем).

Примечание. Договор долгосрочного найма жилого помещения заключается на срок один год и более, но не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, то договор считается заключенным на пять лет.

3.2. Настоящий договор вступает в силу "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует до "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. включительно.

3.3. Истечение срока действия настоящего договора не освобождает Наймодателя и Нанимателя от исполнения тех своих обязательств по договору, которые не были исполнены или были исполнены ими не полностью в течение срока действия настоящего договора. Наймодатель и Наниматель в таких случаях вправе требовать от другой стороны полного исполнения ею не исполненных полностью или частично обязательств по настоящему договору.

3.4. При вселении Нанимателя в квартиру в течение 3 дней с даты вступления в силу настоящего договора Наймодатель передает, а Наниматель принимает квартиру и находящееся в ней движимое имущество Наймодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, подписываемому сторонами.

Факты передачи Наймодателем и принятия Нанимателем квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодателя подтверждаются подписями соответственно Наймодателя и Нанимателя на Акте, указанном в настоящем пункте.

В день подписания сторонами Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от подъезда многоквартирного жилого дома, в котором находится квартира, после чего обязательства сторон по передаче и приемке квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодателя считаются исполненными полностью.

3.5. При выселении Нанимателя из квартиры Наниматель передает, а Наймодатель принимает квартиру и находящееся в ней движимое имущество Наймодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, подписываемому сторонами, в течение сроков, установленных в [п. 5.8](#Par244) настоящего договора.

Наниматель обязан передать квартиру и находящееся в ней движимое имущество Наймодателя в состоянии, в котором Наниматель принял квартиру и указанное имущество, с учетом нормального износа.

Факты передачи Нанимателем и принятия Наймодателем квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодателя подтверждаются подписями соответственно Нанимателя и Наймодателя на Акте, указанном в настоящем пункте.

В день подписания сторонами Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наниматель передает Наймодателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от подъезда многоквартирного жилого дома, в котором находится квартира, после чего обязательства сторон по передаче и приемке квартиры и находящегося в ней движимого имущества Наймодателя считаются исполненными полностью.

При выселении Нанимателя Наймодатель до подписания Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества уведомляет Нанимателя о стоимости текущего ремонта квартиры, который должен был произвести Наниматель, о размере причиненного виновными действиями Нанимателя и (или) лиц, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par258) настоящего договора), внедоговорного вреда движимому и недвижимому имуществу Наймодателя и производит удержание соответствующих сумм из суммы задатка, предоставленного Нанимателем. В случае если суммы задатка недостаточно для оплаты стоимости текущего ремонта и возмещения вреда, Наниматель до подписания Акта сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества обязан уплатить недостающую сумму Наймодателю.

3.6. По истечении срока настоящего договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма квартиры на новый срок.

Не позднее чем за 3 месяца до истечения срока настоящего договора Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При согласовании условий договора Наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по настоящему договору.

Примечание. В соответствии со ст. 684 ГК РФ если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, то наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор. Указанное требование рассматривается в судебном порядке в суде общей юрисдикции. Исковое заявление подается в соответствии с правилами о подсудности, установленными в ГПК РФ.

**IV. Плата по договору**

4.1. Наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору. Плата по договору состоит из платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, потребляемые Нанимателем на основании показаний приборов учета, а также платы за услуги телефонной сети, предоставленные помимо ежемесячной абонентской платы за телефон.

Плата за жилое помещение поступает в собственность Наймодателя, а плата за указанные коммунальные услуги и услуги телефонной сети - в собственность юридических лиц, оказывающих соответствующие услуги.

4.2. Плата за жилое помещение включает плату за временное владение и пользование квартирой и пользование находящимся в квартире движимым имуществом Наймодателя.

Плата за жилое помещение устанавливается в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (указать сумму цифрами и прописью) рублей за один месяц.

Наниматель вносит плату за жилое помещение ежемесячно, не позднее \_\_\_\_ числа за каждый следующий месяц.

 Наниматель вносит плату за жилое помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (наличными деньгами, на счет Наймодателя в банке)

В случае внесения платы за жилое помещение наличными деньгами факты своевременного внесения платы Нанимателем и ее получения Наймодателем подтверждаются подписываемым сторонами Актом о внесении платы за жилое помещение с указанием внесенной суммы и даты ее получения.

4.3. Плата за потребляемые Нанимателем коммунальные услуги вносится Нанимателем в соответствии с показаниями приборов учета (электроэнергия, горячее и холодное водоснабжение, отопление и др.) по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам в следующем порядке:

Вариант 1. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам [п. 4.2](#Par205) настоящего договора, Наймодатель и Наниматель совместно фиксируют показания приборов учета, определяют количественные показатели потребленных Нанимателем услуг и сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, после чего Наниматель в течение 3 календарных дней оплачивает указанные услуги через кредитную организацию и передает Наймодателю квитанцию об оплате с отметкой банка об осуществлении платежа.

Вариант 2. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам [п. 4.2](#Par205) настоящего договора, Наймодатель и Наниматель совместно фиксируют показания приборов учета, определяют количественные показатели потребленных Нанимателем услуг и сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, Наниматель передает Наймодателю денежную сумму, необходимую для оплаты потребленных услуг, и Наймодатель самостоятельно вносит указанную сумму в банк в счет оплаты указанных услуг в установленном порядке.

4.4. Плата за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы вносится Нанимателем на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети (за звонки на мобильные телефоны, междугороднюю и международную телефонную связь и другие) в следующем порядке:

Вариант 1. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам [п. 4.2](#Par205) настоящего договора, Наймодатель и Наниматель на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети, совместно определяют сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, после чего Наниматель в течение 3 календарных дней оплачивает указанные услуги через кредитную организацию и передает Наймодателю квитанцию об оплате с отметкой банка об осуществлении платежа.

Вариант 2. В день внесения платы за жилое помещение, определяемый по правилам [п. 4.2](#Par205) настоящего договора, Наймодатель и Наниматель на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети, совместно определяют сумму, подлежащую уплате за указанные услуги, Наниматель передает Наймодателю денежную сумму, необходимую для оплаты услуг телефонной сети, и Наймодатель самостоятельно вносит указанную сумму в банк в счет оплаты указанных услуг в установленном порядке.

4.5. В случае использования сети Интернет Наниматель обязан за свой счет в установленные сроки оплачивать все услуги, связанные с подключением Интернета и пользованием им.

**V. Основания прекращения договора.**

**Порядок изменения и расторжения договора.**

**Замена Нанимателя в договоре**

5.1. Настоящий договор прекращается в связи с истечением срока действия договора, в связи с расторжением договора по инициативе любой из сторон, в связи с отказом Наймодателя от договора. При внесении в настоящий договор изменений прекращают действовать отдельные положения договора, новая редакция которых установлена соглашением об изменении договора, с даты вступления в силу указанного соглашения.

5.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут на основании письменного соглашения сторон в любое время. В таких случаях сторона настоящего договора, заинтересованная в изменении или расторжении настоящего договора, не позднее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты изменения или расторжения договора должна представить другой стороне проект соглашения об изменении или расторжении договора, составленный в письменной форме.

Сторона, получившая проект указанного соглашения, обязана в течение 10 календарных дней подписать соглашение или представить другой стороне свои письменные возражения.

В случае подписания соглашения об изменении или расторжении настоящего договора стороной, получившей проект указанного соглашения, соответствующее соглашение об изменении или расторжении настоящего договора вступает в силу с даты, указанной в соглашении.

5.3. Наниматель вправе расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи, указанных в [п. 1.4](#Par105) настоящего договора, письменно и устно предупредив об этом Наймодателя не менее чем за 3 календарных месяца до даты расторжения настоящего договора по инициативе Нанимателя.

5.4. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из квартиры настоящий 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, то все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

5.5. В случае смерти Наймодателя все его права и обязанности по настоящему договору переходят к его правопреемнику (правопреемникам), и настоящий договор продолжает действовать до истечения срока его действия или расторжения договора, в том числе отказа от договора.

5.6. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Нанимателя или по требованию Наймодателя в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.7. Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора и потребовать от Нанимателя возмещения причиненных убытков (реального ущерба и упущенной выгоды) в случаях:

невнесения Нанимателем в установленный срок денежного задатка в обеспечение исполнения обязательств Нанимателя по настоящему договору или внесения указанного задатка не в полном размере;

невнесения Нанимателем платы за жилое помещение по истечении установленного настоящим договором срока платежа или внесения такой платы не в полном размере;

невнесения Нанимателем платы за потребляемые Нанимателем коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонементной платы в соответствии с [подпунктом "з" п. 2.1](#Par140) настоящего договора или внесения такой платы не в полном размере более двух раз подряд по истечении установленных настоящим договором сроков платежа;

использования Нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par258) настоящего договора), квартиры не в соответствии с целями, для которых квартира была предоставлена Нанимателю по настоящему договору ([п. 1.2](#Par80) настоящего договора);

нарушения Нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par258) настоящего договора), охраняемых законом прав и интересов соседей, при условии, что Наниматель уже был однократно предупрежден Наймодателем о необходимости устранения данного нарушения;

умышленного или неосторожного повреждения квартиры и (или) находящегося в ней имущества, принадлежащего Наймодателю, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится квартира, либо имущества соседей Нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par258) настоящего договора);

установления фактов проживания или временного нахождения в квартире иных, помимо указанных в [п. 1.4](#Par105) настоящего договора граждан, более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часов подряд без согласия Наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных в [п. 1.5](#Par122) настоящего договора;

создания Нанимателем препятствий к осуществлению прав Наймодателя, предусмотренных настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа Наймодателя от исполнения настоящего договора в случаях, указанных в настоящем пункте, настоящий договор считается расторгнутым с даты вручения Нанимателю письменного отказа Наймодателя от договора.

Примечание. К отношениям, вытекающим из договора долгосрочного найма жилого помещения, применяются правила, установленные в четвертом абзаце пункта 2 ст. 687 ГК РФ: по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, то суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

5.8. При прекращении настоящего договора в связи с истечением срока его действия, а также в случае расторжения настоящего договора, в том числе в случаях, указанных в [п. 5.7](#Par232) договора, Наниматель и другие граждане, проживающие в квартире к моменту прекращения договора, подлежат выселению из квартиры.

При прекращении настоящего договора в связи с истечением срока его действия Наниматель и члены его семьи, указанные в [п. 1.4](#Par105) настоящего договора, подлежат выселению не позднее дня, следующего за днем прекращения договора по данному основанию.

При расторжении настоящего договора в судебном порядке ([п. 5.6](#Par231) договора) Наниматель и члены его семьи, указанные в [п. 1.4](#Par105) настоящего договора, подлежат выселению из квартиры на основании решения суда.

При расторжении настоящего договора во внесудебном порядке ([п. п. 5.2](#Par225), [5.3](#Par228) и [5.7](#Par232) договора) Наниматель и члены его семьи, указанные в [п. 1.4](#Par105) настоящего договора, подлежат выселению из квартиры в течение 3 календарных дней с даты расторжения настоящего договора.

Если в течение сроков, указанных во [втором](#Par245), [третьем](#Par246) и [четвертом абзацах настоящего пункта](#Par247), Наниматель и (или) члены семьи Нанимателя не освободят квартиру от своего присутствия и принадлежащего Нанимателю и членам его семьи имущества и не вручат Наймодателю все причитающиеся ему платежи и ключи от квартиры, то Наймодатель вправе обратиться в суд, правоохранительные органы или иные организации с требованием обеспечить принудительное выселение Нанимателя и взыскать причитающиеся Наймодателю денежные суммы.

Если в течение сроков, указанных [во втором](#Par53), [третьем](#Par246) и [четвертом абзацах настоящего пункта](#Par247), либо в решении суда Наниматель и (или) члены семьи Нанимателя не освободят квартиру от принадлежащего Нанимателю и членам его семьи имущества, то Наймодатель не несет ответственности за сохранность указанного имущества.

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

**VI. Ответственность сторон**

**и порядок разрешения споров**

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, вытекающих из настоящего договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. За нарушение сроков внесения платы за жилое помещение, предусмотренных настоящим договором, Наниматель обязан уплатить Наймодателю пени из расчета 0,3% от суммы невнесенной в срок платы за жилое помещение за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения задолженности по оплате жилого помещения. Пени, указанные в настоящем пункте, уплачиваются Нанимателем при погашении задолженности по оплате жилого помещения или в порядке, установленном решением суда, либо удерживаются Наймодателем из суммы предоставленного Нанимателем задатка.

6.3. За нарушение предусмотренных настоящим договором сроков оплаты коммунальных услуг, потребляемых Нанимателем в соответствии с показаниями приборов учета, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы ([подпункт "з" п. 2.1](#Par140) настоящего договора) Наниматель обязан уплатить Наймодателю пени из расчета 0,5% от суммы невнесенных в срок платежей за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения задолженности по оплате указанных коммунальных услуг и услуг телефонной сети. Пени, указанные в настоящем пункте, уплачиваются Нанимателем при очередном внесении платы за жилое помещение или в порядке, установленном решением суда либо удерживаются Наймодателем из суммы предоставленного Нанимателем задатка.

6.4. Наниматель несет полную имущественную ответственность перед Наймодателем за вред, причиненный квартире и находящемуся в ней движимому имуществу Наймодателя действиями (бездействием) Нанимателя, а также действиями (бездействием) граждан, которые постоянно проживают совместно с Нанимателем в соответствии с [п. 1.4](#Par105) настоящего договора, и третьих лиц, находящихся или находившихся в квартире с ведома Нанимателя с согласия или без согласия Наймодателя. Наниматель обязан возместить Наймодателю причиненный вред в полном объеме.

Примечание. Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

6.5. В случае причинения Нанимателем и (или) лицами, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par258) настоящего договора), вреда общему имуществу в многоквартирном доме, в котором расположена квартира, а равно вреда имуществу соседей Наниматель обязан самостоятельно и за свой счет возместить причиненный вред в полном объеме.

6.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры и (или) находящегося в ней движимого имущества Наймодателя в течение срока действия настоящего договора найма несет Наниматель.

Примечание. По общему правилу ГК РФ риск случайной гибели имущества несет Наймодатель. Однако если договором установлены иные правила, то они обладают юридическим приоритетом по отношению к общему правилу ГК РФ.

6.7. Ответственность сторон за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, вызванное действием непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.8. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, могут разрешаться путем переговоров между сторонами. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

При невозможности достижения согласия между сторонами в результате переговоров, а равно при отсутствии желания любой из сторон проводить переговоры возникшие споры разрешаются в суде общей юрисдикции \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование и место нахождения суда) на основании настоящего соглашения о договорной подсудности, заключенного в соответствии со статьей 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом в соответствии со статьей 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации иски о правах на жилые помещения, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

**VII. Обеспечение исполнения обязательств.**

**Соглашение о задатке**

7.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Нанимателя по настоящему договору Наниматель в день подписания договора выдает Наймодателю в качестве задатка денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в счет причитающихся с Нанимателя по договору платежей, указанных в [п. 7.2](#Par275) настоящего договора, и в доказательство заключения договора. Внесенный в соответствии с настоящим пунктом задаток не является авансом в счет платы по договору.

Наймодатель принимает сумму задатка на хранение и вправе обратить в свою собственность указанную сумму или ее часть только в случаях и порядке, указанных в [п. 7.2](#Par275) настоящего договора.

7.2. Задатком обеспечивается исполнение следующих обязательств Нанимателя по настоящему договору:

по оплате стоимости не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней ([подпункты "е"](#Par137), ["и" п. 2.1](#Par142) договора);

по возмещению причиненного действиями Нанимателя и (или) лиц, за действия которых он отвечает, внедоговорного вреда движимому и недвижимому имуществу Наймодателя ([п. 6.4](#Par258) договора);

по возмещению причиненного действиями Нанимателя и (или) лиц, за действия которых он отвечает ([п. 6.4](#Par258) договора), вреда общему имуществу в многоквартирном доме, в котором расположена квартира, а равно вреда имуществу соседей ([п. 6.5](#Par261) договора), если указанный вред был добровольно возмещен Наймодателем;

по оплате пеней за нарушение сроков внесения платы за жилое помещение, предусмотренных настоящим договором ([п. 6.2](#Par256) договора);

по оплате пеней за нарушение сроков оплаты коммунальных услуг, потребляемых Нанимателем в соответствии с показаниями приборов учета, а также за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы ([п. 6.3](#Par257) договора);

по внесению платы за жилое помещение ([п. 4.2](#Par205) договора), если Наниматель самовольно выселился из квартиры, не расторгнув настоящий договор в установленном порядке, при выселении из квартиры не передал Наймодателю квартиру и находящееся в ней имущество Наймодателя по Акту сдачи-приемки квартиры и находящегося в ней движимого имущества, а равно не передал Наймодателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от подъезда многоквартирного жилого дома, в котором находится квартира ([подпункт "и" п. 2.1](#Par142), [п. 3.5](#Par191) договора), в случае, если по состоянию на день самовольного выселения из квартиры имеется задолженность Нанимателя перед Наймодателем по оплате жилого помещения.

В случае неисполнения Нанимателем указанных в настоящем пункте обязательств в добровольном порядке в сроки, установленные настоящим договором, Наймодатель обращает в свою собственность часть суммы задатка, соответствующую сумме неисполненного в срок обязательства Нанимателя и составляет об этом односторонний акт, подписываемый Наймодателем. Копия указанного акта вручается Нанимателю лично или направляется ему по почте по адресу, указанному в [п. 1.1](#Par57) настоящего договора, заказным либо ценным письмом с уведомлением о вручении.

7.3. При прекращении обязательств Нанимателя до начала их исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает (статья 416 Гражданского кодекса Российской Федерации), вся сумма задатка должна быть возвращена Нанимателю.

7.4. В день прекращения настоящего договора в связи с истечением срока его действия, в связи с расторжением договора по инициативе любой из сторон или в связи с отказом Наймодателя от договора в случае, если задаток не использовался по правилам [п. 7.2](#Par275) договора, Наймодатель возвращает Нанимателю всю сумму задатка, указанную в [п. 7.1](#Par273) настоящего договора.

Если часть суммы задатка была обращена в собственность Наймодателя по правилам [п. 7.2](#Par275) настоящего договора, то Наймодатель возвращает Нанимателю ту часть суммы задатка, которая не обращена в собственность Наймодателя.

Если суммы неисполненных в срок обязательств Нанимателя, указанных в [п. 7.2](#Par275) настоящего договора, превышают сумму внесенного Нанимателем задатка, то вся сумма задатка обращается в собственность Наймодателя. При этом Наймодатель вправе требовать от Нанимателя оплаты суммы неисполненных в срок обязательств Нанимателя в части, не обеспеченной задатком.

7.5. Наниматель не вправе требовать от Наймодателя уплаты процентов на подлежащую возврату сумму задатка или ее часть.

**VIII. Дополнительные условия**

8.1. Наниматель и Наймодатель подтверждают, что они обладают полной гражданской дееспособностью, под опекой и попечительством не находятся, на учете в психоневрологических и наркологических учреждениях не состоят.

8.2. К отношениям Нанимателя и Наймодателя, не урегулированным настоящим договором, применяется законодательство Российской Федерации.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены письменно и подписаны сторонами.

Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр настоящего договора хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя.

**Подписи сторон:**

 **Наймодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **(подпись) (Ф.И.О. полностью)**

 **Наниматель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **(подпись) (Ф.И.О. полностью)**