

ЮТАЗИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
(IV созыв)

РЕШЕНИЕ

VII заседания IV созыва

15 сентября 2021 г.

№ 68

п.г.т. Уруссу

Об утверждении положения
о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования
Ютазинского муниципального района
Республики Татарстан

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» Законом Республики Татарстан от 28.07.2004 № 45-ЗРТ «О местном самоуправлении в Республике Татарстан, Уставом муниципального образования «Ютазинский муниципальный район Республики Татарстан», принятого решением Ютазинского районного Совета Республики Татарстан от 28.04.2020 №18, Ютазинский районный Совет Республики Татарстан решил:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования Ютазинского муниципального района Республики Татарстан (приложение № 1).

2. Опубликовать настоящее решение на официальном портале правовой информации Республики Татарстан по адресу <http://pravo.tatarstan.ru/> и разместить на сайте Ютазинского муниципального района Республики Татарстан в составе Портала муниципальных образований Республики Татарстан Единого Портала органов государственной власти и местного самоуправления «Официальный Татарстан» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <http://jutaza.tatarstan.ru/>.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по законности, регламенту и взаимодействию с Советами поселений.

Глава Ютазинского муниципального района
Республики Татарстан — Председатель
Ютазинского районного Совета
Республики Татарстан



[Handwritten signature]

А.А. Шафигуллин

Приложение №1
к решению
Ютазинского районного Совета
Республики Татарстан
от 15 сентября 2021 г. № 68

ПОЛОЖЕНИЕ
о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования
Ютазинского муниципального района Республики Татарстан

1. Основные положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» Законом Республики Татарстан от 28.07.2004 № 45-ЗРТ «О местном самоуправлении в Республике Татарстан, Уставом муниципального образования «Ютазинский муниципальный район Республики Татарстан», принятого решением Ютазинского районного Совета Республики Татарстан от 28.04.2020 №18.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок включения жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию – Ютазинский муниципальный район, в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключения жилых помещений из указанного фонда, а также порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее – жилое помещение коммерческого использования) по договорам найма жилого помещения.

1.3. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются гражданам для проживания по договору найма жилого помещения коммерческого использования (далее – договор коммерческого найма жилого помещения).

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

для проживания;

жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу или реконструкции;

жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов, или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.4. Основаниями включения жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования являются:

жилое помещение имеет площадь менее учетной нормы предоставления жилых помещений по договору социального найма и отсутствуют основания для включения жилого помещения в специализированный жилищный фонд;

жилое помещение, построенное либо приобретенное за счет бюджетных средств в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством, не было предоставлено вышеуказанным лицам по предусмотренным действующим законодательством основаниям;

жилое помещение, построенное за счет бюджетных средств с целью оказания финансовой поддержки при исполнении расходных обязательств муниципальных образований по строительству жилья предоставляемых по договорам найма жилого помещения рамках реализации государственных и республиканских программ.

2.5. Основаниями исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования являются:

жилое помещение прекратило свое существование;

жилое помещение выбыло из муниципальной собственности независимо от оснований;

по заключению жилищной комиссии при Исполнительном комитете Ютазинского муниципального района Республики Татарстан имеется потребность в жилых помещениях специализированного жилищного фонда или предоставления жилья по договорам социального найма, которая не может быть удовлетворена на момент выдачи заключения за счет иных жилых помещений, за исключением помещений построенных за счет бюджетных средств, указанных в подпункте 3 пункта 2.4 настоящего положения;

утрата оснований, послуживших включению жилых помещений в жилищный фонд коммерческого использования;

жилое помещение признано в установленном порядке непригодным

для проживания;

жилое помещение расположено в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

жилое помещение расположено в доме, подлежащем сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.6. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, а также исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании решения жилищной комиссии при Исполнительном комитете Ютазинского муниципального района Республики Татарстан.

2.7. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения, находящегося в собственности муниципального образования, в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования отдел жилищной политики при Исполнительном комитет Ютазинского муниципального района Республики Татарстан предоставляет на заседании жилищной комиссии при Исполнительном комитете Ютазинского муниципального района Республики Татарстан следующие документы:

заявление о включении жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования;

выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении жилого помещения;

справку о том, что жилое помещение не предоставлено кому-либо по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, иным договорам;

технический паспорт жилого помещения;

акт обследования жилого помещения.

2.8. Расходы по подготовке документов для включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования (изготовление технического паспорта, оценка рыночной стоимости жилого помещения), а также плату за содержание и ремонт жилого помещения коммерческого использования и коммунальные услуги с даты включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования до даты подписания договора коммерческого найма жилого помещения или исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Исполнительный комитет Ютазинского муниципального района Республики Татарстан.

2.9. Для рассмотрения вопроса об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования помимо заявления Исполнительный комитет Ютазинского муниципального района Республики Татарстан представляет на заседании жилищной комиссии при Исполнительном комитете Ютазинского муниципального района Республики Татарстан, документы, подтверждающие возникновение перечисленных пунктом 2.5 настоящего Положения оснований для исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2.10. Срок рассмотрения представленных документов не должен превышать 20 дней со дня их поступления в комиссию.

2.11. По результатам рассмотрения представленных документов, руководствуясь пунктами 2.3 – 2.5 настоящего Положения, жилищная комиссия при Исполнительном комитете Ютазинского муниципального района Республики Татарстан издает постановление о возможности либо невозможности включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, о возможности либо невозможности исключения жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

2.12. После включения жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования перечень помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования публикуется в муниципальных средствах массовой информации, учрежденных для опубликования официальной информации, и размещается на официальном сайте Ютазинского муниципального района Республики Татарстан в сети Интернет.

3. Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования

3.1. Для получения жилого помещения коммерческого использования граждане представляют в комитет:

заявление о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, включенного в опубликованный перечень жилых помещений коммерческого использования;

копию документа, удостоверяющего личность заявителя.

3.2. Основанием для предоставления гражданину жилого помещения коммерческого использования является наличие свободных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

3.3. Основанием для отказа гражданину в предоставлении жилого помещения коммерческого использования является отсутствие свободных жилых помещений в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования.

Об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования Исполнительный комитет Ютазинского муниципального района уведомляет гражданина в письменной форме в течение трех рабочих дней с даты представления документов, перечисленных в пункте 3.1 настоящего Положения.

3.4. Решение о предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования принимает Исполнительный комитет Ютазинского муниципального района Республики Татарстан, о чем в течение 5 рабочих дней с даты представления гражданином документов, перечисленных в пункте 3.1 настоящего Положения, издается постановление Исполнительного комитета Ютазинского муниципального района Республики Татарстан.

3.5. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, указанный в заявлении о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, но не более чем на 5 лет.

Жилые помещения коммерческого использования, в отношении которых имеются основания предполагать о наступлении в будущем обстоятельств, являющихся основаниями для исключения помещений из указанного фонда (временно свободные помещения), предоставляются по договорам краткосрочного (на срок до одного года) коммерческого найма. Включение жилого помещения коммерческого использования в список временно свободного осуществляется Исполнительным комитетом Ютазинского муниципального района Республики Татарстан, о чем издается соответствующее постановление. Список временно свободных жилых помещений коммерческого использования, основания включения жилого помещения в указанный список и максимально возможный срок заключения договора краткосрочного коммерческого найма публикуются в муниципальных средствах массовой информации, учрежденных для опубликования официальной информации, и размещается на официальном сайте Ютазинского муниципального района Республики Татарстан в сети Интернет.

3.6. В случае поступления нескольких заявлений о предоставлении одного помещения преимущественное право на заключение договора коммерческого найма жилого помещения имеет гражданин, обратившийся с соответствующим заявлением раньше других.

3.7. Наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения является Исполнительный комитет Ютазинского муниципального района Республики Татарстан.

3.8. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме с соблюдением требований, установленных действующим законодательством и настоящим Положением.

3.9. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в течение 3 рабочих дней со дня издания постановления о предоставлении гражданину жилого помещения коммерческого использования.

4. Права и обязанности нанимателя жилого помещения коммерческого использования

4.1. Наниматель жилого помещения коммерческого использования обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и находящегося в нем инженерного и санитарно-технического оборудования, производить текущий ремонт жилого помещения.

4.2. Наниматель жилого помещения коммерческого использования не вправе производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без согласия наймодателя.

4.3. Наниматель жилого помещения коммерческого использования обязан своевременно, в установленные договором коммерческого найма жилого помещения сроки вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, плату за наем жилого помещения.

4.4. Наниматель жилого помещения коммерческого использования обязан допускать в жилое помещение в заранее согласованное время работников организаций, осуществляющих эксплуатацию многоквартирного жилого дома, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

4.5. Наниматель жилого помещения коммерческого использования имеет право вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется.

4.6. В случае освобождения нанимателем жилого помещения до истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения или в связи с окончанием срока договора коммерческого найма жилого помещения, он обязан сдать жилое помещение в состоянии, пригодном для дальнейшего

использования по назначению, с исправным инженерным и санитарно-техническим оборудованием, по акту приема-передачи.

5. Права и обязанности наймодателя жилого помещения коммерческого использования

5.1. Наймодатель жилого помещения коммерческого использования имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2. Наймодатель жилого помещения коммерческого использования имеет право требовать от нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан, содержания жилого помещения и находящегося в нем инженерного и санитарно-технического оборудования в технически исправном состоянии, проведения текущего ремонта жилого помещения.

5.3. Наймодатель жилого помещения коммерческого использования обязан передать нанимателю жилое помещение, свободное от прав иных лиц.

5.4. В случае расторжения или прекращения действия договора коммерческого найма жилого помещения наймодатель обязан принять по акту сдаваемое жилое помещение.

6. Плата за жилое помещение коммерческого использования и коммунальные услуги

6.1. Плата за жилое помещение коммерческого использования и коммунальные услуги для нанимателя включает в себя:

плату за пользование жилым помещением (далее – плата за коммерческий наем);

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

плату за коммунальные услуги.

6.2. Наниматель с момента заключения договора коммерческого найма жилого помещения обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.3. Годовой размер платы за коммерческий наем составляет пять процентов от кадастровой стоимости жилого помещения, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Плата за коммерческий наем подлежит зачислению в бюджет Ютазинского муниципального района Республики Татарстан.

Администратором доходов, поступающих от платы за коммерческий наем, является Палата имущественных и земельных отношений Ютазинского муниципального района Республики Татарстан.

Размер платы за коммерческий наем может быть изменен не чаще одного раза в год.

Наймодатель жилого помещения коммерческого использования извещает нанимателя об изменении размера платы за коммерческий наем не позднее, чем за 30 дней до наступления, определенного договором коммерческого найма жилого помещения срока очередного платежа.

6.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения коммерческого использования, коммунальные услуги по договору коммерческого найма вносятся нанимателем в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Основания расторжения договора коммерческого найма жилого помещения

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

7.2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме (заключение договора коммерческого найма жилого помещения на срок не более 1 года) в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

7.3. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

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

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Приложение 1
к Положению о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования
Ютазинского муниципального района
Республики Татарстан

Руководителю
Исполнительного комитета
Ютазинского муниципального района
Республики Татарстан

от _____

заявление

Прошу Вас предоставить жилое помещение для проживания по договору найма жилого помещения коммерческого использования сроком на _____ лет.

« ____ » _____ 20 ____

_____/_____

Принято « ____ » _____ 20 ____ г.

_____/ответственный специалист/

Вх. № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

Приложение 2
к Положению о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования
Ютазинского муниципального района
Республики Татарстан

**Договор N __
найма квартиры**

г. _____ " ____ " _____ г.

_____ (наименование или Ф.И.О.), именуем__ в
дальнейшем "Наймодатель", в лице _____ (должность, Ф.И.О.),
действующ__ на основании _____, с одной стороны и
_____ (Ф.И.О., паспортные данные),
именуем__ 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 принадлежащую ему на праве собственности
(вариант: одно-/двух-/трех-/иное) __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; кухня - _____ кв. м.

В квартире установлено следующее оборудование:

- _____;

- _____;

- _____.

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

1.4. Наймодатель подтверждает, что до 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 в ближайшие ____ лет.

Вариант. 1.5. Реконструкция (*вариант:* капитальный ремонт) многоквартирного
дома, где расположена квартира, запланирована на " ____ " _____ г.

1.6. Ограничение (обременение) права собственности на квартиру, возникающее на
основании настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в порядке,
установленном ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной
регистрации недвижимости". Обязанность по подаче документов на регистрацию и уплате
госпошлины несет _____ (Наймодатель, Наниматель).

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

- _____ (Ф.И.О., дата рождения);

- _____ (Ф.И.О., дата рождения).

1.8. 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 своевременно и самостоятельно (*иное может быть предусмотрено договором*) производить все необходимые коммунальные платежи (за электроэнергию, пользование водой, телефоном и другие) в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг в плату за пользование квартирой не входит;

- 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 в срок _____. При этом под текущим ремонтом Стороны подразумевают: _____;

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

- по истечении срока настоящего Договора вернуть квартиру Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа по Акту возврата (Приложение N ___) не позднее _____ (_____) календарных дней со дня истечения срока;

- соблюдать интересы соседей;

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

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей или преждевременным износом установленного в квартире оборудования, происшедшими во время действия настоящего Договора.

В случае утраты или повреждения оборудования 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 три месяца;

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

- с предварительным уведомлением Наймодателя разрешить безвозмездное проживание в квартире временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований

законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. 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 может содержаться в письме, телексе, телеграмме и т.п. 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 в течение _____ (_____) календарных дней после заключения настоящего Договора. Передача квартиры осуществляется по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N ____);

- производить за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования по мере необходимости, но не реже _____. Под капитальным ремонтом Стороны подразумевают _____;

- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой;

- продлить срок найма квартиры 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 найма в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру внаем предупредить об этом Нанимателя не позднее чем за три месяца до истечения срока, установленного п. 5.1 настоящего Договора.

2.7. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом квартиру третьим лицам (*иное может быть предусмотрено договором*).

2.8. В период действия настоящего Договора Наймодатель также не вправе передавать квартиру в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора (*иное может быть предусмотрено договором*).

3. Плата за пользование квартирой

3.1. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование квартирой.

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

3.3. Оплата производится Нанимателем ежемесячно, до ____ числа расчетного месяца (*вариант*: следующего за расчетным), путем перечисления указанной в п. 3.2 настоящего Договора суммы в безналичной форме на банковский счет Наймодателя и (или) в наличной форме на руки Наймодателю с соблюдением требований действующего законодательства.

Передача наличных денежных средств подтверждается письменными расписками с указанием даты и суммы платежа, Ф.И.О. получивших и передавших их лиц.

3.4. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг.

3.5. Наниматель самостоятельно (*иное может быть предусмотрено договором*) помимо платы, установленной п. 3.2 настоящего Договора, оплачивает электроэнергию, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородные, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети в соответствии с показаниями приборов учета и выставленными счетами обслуживающих организаций.

3.6. В случае временного отсутствия Нанимателя или совместно с ним проживающих граждан плата за наем изменению не подлежит.

Вариант. 3.7. Помимо платы за пользование квартирой Наниматель одновременно с первым платежом вносит также обеспечительный платеж в размере _____ не позднее _____.

3.8. За счет обеспечительного платежа Наймодатель покрывает свои убытки, возникшие по вине Нанимателя, а именно: _____, и уплату неустойки в случае нарушения Договора.

3.9. При прекращении обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату Нанимателю с учетом п. 3.8 Договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. Наймодатель 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. Наймодатель 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 Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. За несвоевременную передачу помещения Сторона, нарушившая Договор, по письменному требованию другой Стороны в срок _____ обязана уплатить другой Стороне неустойку (пени) в размере _____ (_____) процентов от ежемесячной суммы платежа за пользование квартирой за каждый день просрочки.

4.5. В случае несвоевременного внесения платы за пользование квартирой Наниматель по письменному требованию Наймодателя обязан уплатить неустойку (пени) в размере _____ (_____) процентов от не выплаченной своевременно суммы за каждый день просрочки.

4.6. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

5. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

5.1. Срок найма квартиры по настоящему Договору - с момента его заключения Сторонами и до _____ (*указать срок от одного года до пяти лет*).

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

5.2. По истечении срока найма по настоящему Договору Стороны вправе:

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

- продлить срок 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 Наймодателя за три месяца 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. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясение, наводнение, пожар и другие стихийные бедствия, а также эпидемии, блокада, эмбарго, запретительные действия властей, гражданские волнения, забастовки, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

6.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее _____ (_____) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Неуведомление другой Стороны в установленный срок лишает Сторону возможности ссылаться на указанные обстоятельства.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, вытекающие из данного Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спорные вопросы решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один - для органа регистрации прав.

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

8.3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

8.3.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. N ____ о праве собственности наймодателя на квартиру (Приложение N ____).

8.3.2. Акт приема-передачи квартиры (Приложение N ____) (после его подписания Сторонами).

8.3.3. Акт возврата квартиры (Приложение N ____) (после его подписания Сторонами).

8.3.4. _____.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Наймодатель:

Наименование: _____

Юридический/почтовый адрес: _____

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

ОКПО _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Наниматель:

Ф.И.О.: _____

Адрес: _____

Паспортные данные: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Приложение 3
к Положению о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования
Ютазинского муниципального района
Республики Татарстан

УТВЕРЖДАЮ:
Руководитель
Исполнительного комитета
Ютазинского муниципального района
Республики Татарстан

_____/_____
от «__» _____ 20__ г.

РАСПОРЯЖЕНИЕ № _____
ОБ ОТКАЗЕ В ПРЕДАСТАВЛЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО
ДОГОВОРУ НАЙМА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Жилищная комиссия при Исполнительном комитете Ютазинского муниципального района Республики Татарстан рассмотрев заявление от _____ о предоставлении для проживания по договору найма жилого помещения коммерческого использования.

Отказывает в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого использования в связи: _____.

Члены жилищной комиссии:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____