



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«22» декабря 2008 г.

№ 193

### Об утверждении примерных форм договоров аренды и коммерческого найма

Во исполнение решения Совета депутатов города Белгорода от 24.06.2008 г. № 42 «Об утверждении положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования города Белгорода» **п о с т а н о в л я ю :**

1. Утвердить примерные формы договоров аренды и коммерческого найма жилого помещения (прилагаются).

2. Управлению социальной защиты населения администрации города Белгорода (Андреев С.В.) обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Наш Белгород».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на департамент здравоохранения, социальной защиты, труда и занятости администрации города Белгорода (Скурятин В.И.).

Информацию о выполнении настоящего постановления предоставить в срок до 31.01.2009 года.

Глава администрации  
города Белгорода



В. Потрясаев

**УТВЕРЖДЕНА**  
**постановлением администрации**  
**города Белгорода**  
от «22» декабря 2008 г. № 193

## ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Белгород

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Администрация города Белгорода, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице главы администрации города Белгорода

\_\_\_\_\_  
(ф.и.о.)

действующего на основании Устава городского округа «Город Белгород» с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в

(наименование юридического лица)

дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_, действующее на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Положением о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования города Белгорода, утвержденным решением Совета депутатов города Белгорода от 24.06.2008 г. № 42 «Об утверждении положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования города Белгорода», «Арендодатель» передает, а «Арендатор» принимает на условиях срочного возмездного пользования по акту приема-передачи жилое помещение \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_ кв. м., жилой площадью \_\_\_\_\_ (вид жилого помещения)

кв. м., находящееся по адресу: \_\_\_\_\_, для предоставления гражданам, состоящим в трудовых отношениях с «Арендатором», по договорам субаренды, согласованным с «Арендодателем».

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики изложены в техническом паспорте на жилое помещение.

1.3. Срок аренды с \_\_\_\_\_ 200\_ г. по \_\_\_\_\_ 200\_ г.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Арендодатель» обязан:

2.1.1. В месячный срок после подписания договора предоставить указанное в п. 1.1. жилое помещение **«Арендатору»**.

2.1.2. Содержать в надлежащем состоянии места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит арендуемое жилое помещение, и обеспечивать **«Арендатора»** необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

2.2. **«Арендатор»** обязан:

2.2.1. При обнаружении неисправности санитарно-технического оборудования, электросети, общего оборудования дома и иных коммуникаций немедленно принимать возможные меры к их устранению, в необходимых случаях сообщить о них **«Арендодателю»** и в соответствующую службу.

2.2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25, использовать жилое помещение по назначению в соответствии действующим законодательством и п. 1.1. настоящего договора.

2.2.3. Не производить перепланировок, переоборудования и иных неотделимых без причинения вреда для жилого помещения улучшений, без письменного разрешения **«Арендодателя»**.

2.2.4. Производить своевременно, но не реже одного раза в пять лет, за свой счет текущий ремонт арендуемого жилого помещения.

2.2.5. Обеспечивать **«Арендодателю»** и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в арендованное помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.6. В установленные п. 3.1. настоящего договора сроки вносить арендную плату.

2.2.7. При прекращении действия настоящего договора в связи с истечением срока его действия или досрочным расторжением, передать по акту приема-передачи в пятидневный срок в технически исправном состоянии **«Арендодателю»** арендуемое жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если таковые имеются.

В случае, когда **«Арендатор»** за счет собственных средств и с согласия **«Арендодателя»** произвел улучшения жилого помещения, неотделимые без вреда для жилого помещения, **«Арендатор»** имеет право на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения договора.

Стоимость неотделимых улучшений жилого помещения, произведенных **«Арендатором»** без согласия **«Арендодателя»**, возмещению не подлежит.

2.2.8. При прекращении действия настоящего договора в связи с истечением срока его действия или досрочным расторжением, **«Арендатор»** обязан оплатить **«Арендодателю»** стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также, при наличии, оплатить задолженности.

2.3. Реализация права **«Арендатора»** на заключение договора аренды на новый срок при прекращении действия настоящего договора в связи с истечением срока его действия производится только при наличии письменного

согласия на это «Арендодателя». Для рассмотрения «Арендодателем» вопроса о заключении договора аренды на новый срок, «Арендатор» обязан не менее чем за тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора, обратиться к «Арендодателю» с соответствующим заявлением.

В случае получения отказа в заключении договора аренды на новый срок, «Арендатор» обязан освободить жилое помещение и передать его «Арендодателю» в порядке и на условиях, определенных пунктом 2.2.7. настоящего договора.

### **3. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. «Арендатор» ежемесячно оплачивает «Арендодателю» плату за пользование жилым помещением (арендную плату), размер которой составляет \_\_\_\_\_ рублей путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Арендодателя» не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим. Плата за пользование жилым помещением (арендная плата) вносится «Арендатором» независимо от факта пользования жилым помещением.

«Арендодатель» вправе повышать в одностороннем порядке плату за пользование жилым помещением (арендную плату). Изменение «Арендодателем» платы за пользование жилым помещением (арендной платы) производится не чаще одного раза в год.

3.2. «Арендатор», помимо платы за пользование жилым помещением (арендной платы), самостоятельно вносит 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, а также оплачивает коммунальные услуги исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Расчет платы производится на основании тарифов (цен), установленных в порядке, определенном нормативными актами.

3.3. Платежи, указанные в п. 3.2. настоящего договора, вносятся на расчетный счет организации, осуществляющей управление общим имуществом данного жилого дома и его обслуживание, не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При неуплате и (или) несвоевременном внесении «Арендатором» платежей, указанных в п.п. 3.1. в установленные договором сроки, начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в

срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. Начисление пени, установленной настоящим договором, не освобождает **«Арендатора»** от выполнения возложенных на него обязательств и устранения имеющихся нарушений.

4.3. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией **«Арендатор»** в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством обязан возместить **«Арендодателю»** возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.4. В случае возникновения аварий **«Арендатор»** обязан поставить в известность об этом **«Арендодателя»** и принять все возможные меры, направленные на ее устранение.

Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине **«Арендатора»**, производится силами **«Арендатора»** в течение времени, необходимого для прибытия персонала соответствующей службы (организации) на место аварии и ее устранения. При этом возникшие по вине **«Арендатора»** убытки возмещаются за счет средств **«Арендатора»** в соответствии действующим законодательством.

## 5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

5.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию **«Арендодателя»**:

5.2.1. При использовании жилого помещения (в целом или его части) в нарушение п. 1.1. настоящего договора.

5.2.2. В случае умышленной порчи и (или) разрушения **«Арендатором»** жилого помещения, а также приведения предоставленного жилого помещения в состояние непригодное для проживания по вине **«Арендатора»**.

5.2.3. В случае не внесения **«Арендатором»** арендной платы и иных платежей, указанных в главе 3 настоящего договора, более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа.

5.2.4. В случае систематического (2 и более раза подряд) невыполнения **«Арендатором»** иных обязательств по настоящему договору.

5.3. Договор аренды может быть расторгнут по требованию **«Арендатора»**:

5.3.1. Если жилое помещение окажется в состоянии непригодном для использования по назначению, но не по вине **«Арендатора»**. При этом **«Арендодатель»** обязан в течение 3-х месяцев со дня установления такого факта заключить с **«Арендатором»** договор аренды на иное жилое помещение либо по желанию **«Арендатора»** расторгнуть настоящий договор.

5.3.2. При невыполнении **«Арендодателем»** требований п.2.1. настоящего договора.

5.4. Стороны обязаны письменно, не позднее, чем за 3 месяца, уведомить о предстоящем освобождении арендуемого жилого помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном освобождении.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.2. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

6.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.4. «Арендодатель» направляет заверенную копию договора аренды в организацию, осуществляющую управление жилым домом, с целью обеспечения взаимодействия по контролю за выполнением «Арендатором» отдельных условий договора (внесение платы в соответствии с п. 3.2. договора и иных платежей, вносимых «Арендатором» помимо арендной платы).

## 7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН


«Арендодатель»

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

«Арендатор»

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

**Начальник управления  
социальной защиты населения**



**С. Андреев**

**УТВЕРЖДЕНА**  
 постановлением администрации  
 города Белгорода  
 от «22» декабря 2008 г. № 193

## ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г.Белгород «\_\_»\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Администрация города Белгорода, именуемая в дальнейшем «**Наймодатель**», в лице главы администрации города Белгорода \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава городского

(ф.и.о.)  
 округа «Город Белгород», с одной стороны,  
 и гр. \_\_\_\_\_

(ф.и.о., число, месяц, год рождения, паспорт серия номер, кем и когда выдан)  
 \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Положением о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования города Белгорода, утвержденным решением Совета депутатов города Белгорода от 24.06.2008 г. № 42 «Об утверждении положения о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования города Белгорода», «**Наймодатель**» передает, а «**Наниматель**» принимает, для проживания на условиях срочного возмездного пользования, по акту приема-передачи, жилое помещение \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м.,  
 (вид жилого помещения)  
 жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м., находящееся по адресу: \_\_\_\_\_

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики изложены в техническом паспорте на жилое помещение.

1.3. Срок найма с \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «**Наймодатель**» обязан:

2.1.1. В месячный срок после подписания договора предоставить указанное в п. 1.1. жилое помещение **«Нанимателю»**.

2.1.2. Содержать в надлежащем состоянии места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит нанимаемое жилое помещение, и обеспечивать **«Нанимателя»** необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

2.2. **«Наниматель»** обязан:

2.2.1. При обнаружении неисправности санитарно-технического оборудования, электросети, общего оборудования дома и иных коммуникаций немедленно принимать возможные меры к их устранению, в необходимых случаях сообщить о них **«Наймодателю»** и в соответствующую службу.

2.2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25, использовать жилое помещение по назначению в соответствии с действующим законодательством и п. 1.1. настоящего договора.

2.2.3. Не производить перепланировок, переоборудования и иных неотделимых без причинения вреда для жилого помещения улучшений, без письменного разрешения **«Наймодателя»**.

2.2.4. Производить своевременно, но не реже одного раза в пять лет, за свой счет текущий ремонт нанимаемого жилого помещения.

2.2.5. Обеспечивать **«Наймодателю»** и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в нанимаемое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.6. В установленные п. 3.1. настоящего договора сроки вносить плату за нанимаемое жилое помещение.

2.2.7. При прекращении действия настоящего договора в связи с истечением срока его действия или досрочным расторжением, передать по акту приема-передачи в пятидневный срок в технически исправном состоянии **«Наймодателю»** нанимаемое жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если таковые имеются.

В случае, когда **«Наниматель»** за счет собственных средств и с согласия **«Наймодателя»** произвел улучшения жилого помещения, неотделимые без вреда для жилого помещения, **«Наниматель»** имеет право на возмещение стоимости этих улучшений после прекращения договора.

Стоимость неотделимых улучшений жилого помещения, произведенных **«Нанимателем»** без согласия **«Наймодателя»**, возмещению не подлежит.

2.2.8. При прекращении действия настоящего договора в связи с истечением срока его действия или досрочным расторжением, **«Наниматель»** обязан оплатить **«Наймодателю»** стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также, при наличии, оплатить задолженности.

2.3. Реализация права **«Нанимателя»** на заключение договора найма на новый срок при прекращении действия настоящего договора в связи с истечением срока его действия производится только при наличии письменного



согласия на это **«Наймодателя»**. Для рассмотрения **«Наймодателем»** вопроса о заключении договора аренды на новый срок, **«Наниматель»** обязан не менее чем за тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора, обратиться к **«Наймодателю»** с соответствующим заявлением.

В случае получения отказа в заключении договора аренды на новый срок, **«Наниматель»** обязан освободить жилое помещение и передать его **«Наймодателю»** в порядке и на условиях, определенных пунктом 2.2.7. настоящего договора.

### **3. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. **«Наниматель»** ежемесячно оплачивает **«Наймодателю»** плату за пользование жилым помещением (плату за наем), размер которой составляет \_\_\_\_\_ рублей путем перечисления денежных средств на расчетный счет **«Наймодателя»** не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) вносится нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

**«Наймодатель»** вправе повышать плату за пользование жилым помещением (плату за наем) в одностороннем порядке. Изменение **«Наймодателем»** платы за пользование жилым помещением (платы за наем) производится не чаще одного раза в год.

3.2. **«Наниматель»**, помимо платы за пользование жилым помещением (платы за наем), самостоятельно вносит 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, а также оплачивает коммунальные услуги исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Расчет платы производится на основании тарифов (цен), установленных в порядке, определенном нормативными актами.

3.3. Платежи, указанные в п. 3.2. настоящего договора, вносятся на расчетный счет организации, осуществляющей управление общим имуществом данного жилого дома и его обслуживание, не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При неуплате и (или) несвоевременном внесении **«Нанимателем»** платежей, указанных в п.п. 3.1. в установленные договором сроки, начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. Начисление пени, установленной настоящим договором, не освобождает **«Нанимателя»** от выполнения возложенных на него обязательств и устранения имеющихся нарушений.

4.3. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией **«Наниматель»** в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством обязан возместить **«Наймодателю»** возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.4. В случае возникновения аварий **«Наниматель»** обязан поставить в известность об этом **«Арендодателя»** и принять все возможные меры, направленные на ее устранение.

Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине **«Наймодателя»**, производится силами **«Нанимателя»** в течение времени, необходимого для прибытия персонала соответствующей службы (организации) на место аварии и ее устранения. При этом возникшие по вине **«Нанимателя»** убытки возмещаются за счет средств **«Нанимателя»** в соответствии действующим законодательством.

## **5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

5.2. Настоящий договор подлежит досрочному расторжению по требованию **«Наймодателя»**:

5.2.1. При использовании жилого помещения (в целом или его части) в нарушение п. 1.1. настоящего договора.

5.2.2. В случае умышленной порчи и (или) разрушения жилого помещения **«Нанимателем»**, а также приведения предоставленного жилого помещения в состояние непригодное для проживания по вине **«Нанимателя»**.

5.2.3. В случае не внесения **«Нанимателем»** платы за нанимаемое жилое помещение и иных платежей, указанных в главе 3 настоящего договора, более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа.

5.2.4. В случае систематического (2 и более раза подряд) невыполнения **«Нанимателем»** иных обязательств по настоящему договору.

5.3. **«Наниматель»** вправе расторгнуть настоящий договор с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время с письменным предупреждением **«Наймодателя»** за три месяца.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию **«Нанимателя»**:

5.4.1. Если жилое помещение окажется в состоянии непригодном для использования по назначению, но не по вине **«Нанимателя»**. При этом

«**Наймодатель**» обязан в течение 3-х месяцев со дня установления такого факта заключить с «**Нанимателем**» договор коммерческого найма на иное жилое помещение либо по желанию «**Нанимателя**» расторгнуть настоящий договор.

В случае, если жилое помещение окажется в состоянии непригодном для использования по назначению по вине «**Нанимателя**».

5.4.2. При невыполнении «**Наймодателем**» требований п. 2.1. настоящего договора.

5.5. Стороны обязаны письменно, не позднее, чем за 3 месяца, уведомить о предстоящем освобождении нанимаемого жилого помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном освобождении.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.2. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

6.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

6.4. «**Наймодатель**» направляет заверенную копию настоящего договора в организацию, осуществляющую управление жилым домом, с целью обеспечения взаимодействия по контролю за выполнением «**Нанимателем**» отдельных условий договора (внесение платы в соответствии с п. 3.2. договора и иных платежей, вносимых «**Нанимателем**» помимо платы за жилое помещение).

## 7. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«**Наймодатель**»

«**Наниматель**»

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

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

**Начальник управления  
социальной защиты населения**



**С. Андреев**