ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА «УСИНСК» РЕСПУБЛИКИ КОМИ

14 июня 2024 года № 1062

Об утверждении типовых форм договоров

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, решением Совета муниципального образования городского округа «Усинск» от 6 сентября 2018 года № 225 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения собственностью муниципального образования городского округа «Усинск», решением Совета муниципального округа «Усинск» Республики Коми от 18 апреля 2024 года № 513 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального округа «Усинск» Республики Коми по договорам коммерческого найма», руководствуясь статьей 9 Устава муниципального округа «Усинск» Республики Коми, администрация муниципального округа «Усинск» Республики Коми

П О С Т А Н О В Л Я Е Т:

1. Утвердить:

– типовую форму договора коммерческого найма согласно приложению № 1;

– типовую форму договора купли-продажи согласно приложению № 2.

2. Общему отделу разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального округа «Усинск»

Республики Коми.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации муниципального округа «Усинск» Республики Коми Т.А. Анисимову.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания.

Исполняющий обязанности
главы округа «Усинск» Т.А. Анисимова

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
округа «Усинск»
от 14 июня 2024 года № 1062
(приложение № 1)

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Усинск « ___» _____ 20__ г.

Администрация муниципального округа «Усинск» Республики Коми в лице _____, действующего на основании _____ именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин:
_____
(Ф.И.О., адрес места жительства)
_____,
(паспортные данные)
именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании постановления администрации муниципального округа «Усинск» Республики Коми от _____ № _____ «_____» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1.Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение, являющееся муниципальной собственностью, состоящее из ___ комнат(ы) в _____ в доме общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв. метров, по адресу: _____
_____, для проживания в ней, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг:
(холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление) – нужное указать)

1.2.Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:
1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
3) _____
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

1.3.Лица, указанные в пункте 1.2 настоящего Договора, пользуются равными правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего Договора.

1.4.Срок найма жилого помещения устанавливается на _____ лет с «__» _____20__ г. по «___» _____ 20__ г.

1.5.Основанием для вселения и проживания Нанимателя в жилом помещении, указанном в пункте 1.1, является настоящий договор. Жилое помещение считается принятым Нанимателем после подписания акта приема-передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1.Наниматель обязан:

2.1.1.Использовать жилое помещение по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

2.1.2.Содержать жилое помещение в состоянии, соответствующем акту приема-передачи жилого помещения на момент предоставления, обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры.

2.1.3.Не производить перепланировок и переоборудования жилого помещения без согласования в установленном порядке с Наймодателем.

2.1.4.Произвести страхование полученного внаем жилого помещения на весь срок найма.

2.1.5.Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и установленного в нем сантехнического и иного оборудования (при наличии). Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.1.6.Незамедлительно сообщать Наймодателю об аварийных ситуациях.

2.1.7.В случае освобождения Нанимателем помещения до истечения срока действия договора найма или в связи с окончанием срока действия договора найма он и члены его семьи обязаны освободить в течение месяца и сдать по акту представителю Наймодателя в состоянии, соответствующем акту приема-передачи жилого помещения на момент предоставления, погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.8.В установленные настоящим договором сроки вносить плату за наем жилого помещения.

2.1.9.Своевременно вносить платежи за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги.

2.1.10.Соблюдать законные права соседей.

2.1.11.Выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.1.12.В период действия настоящего Договора Наниматель не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять его какими-либо иными обязательствами (аренда, найм и т.п.), не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.2.Наниматель имеет право:

2.2.1.Сдать жилое помещение Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за два месяца.

2.2.2.По истечении срока действия договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного сроком на 1 год и более, наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок на то же жилое помещение.

2.2.3.С письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в пункте 1.3 договора, вселить в жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей, и других лиц при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади будет не менее учетной нормы. На вселение несовершеннолетних детей согласия наймодателя и совершеннолетних граждан, указанных в договоре, не требуется.

2.2.4.Осуществлять иные права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.5.Жилые помещения коммерческого использования муниципального округа «Усинск» Республики Коми, предоставленные по договорам коммерческого найма на срок более 1 (одного) года, за исключением благоустроенных квартир (их частей, долей), могут быть переданы нанимателю в собственность путем выкупа жилого помещения.

2.3.Наймодатель обязан:

2.3.1.В тридцатидневный срок после подписания договора предоставить указанное в пункте 1.1 жилое помещение Нанимателю с подписанием соответствующего акта и обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.3.2.В случае аварийных ситуаций немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.3.3.Не изменять или расторгать договор коммерческого найма жилого помещения в случае перехода права собственности на предоставленное в коммерческий наем жилое

помещение. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

2.3.4.В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять его какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.4.Наймодатель имеет право:

2.4.1.Требовать своевременного внесения платы за наем, содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

2.4.2.Требовать допуск в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем (при наличии), для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.4.3.Запретить вселение жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

2.4.4.Наймодатель не несет ответственность за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были указаны при заключении договора коммерческого найма либо были обнаружены нанимателем при передаче жилого помещения.

2.4.5.Иные права в соответствии с законодательством.

3. Размер оплаты жилья и расчеты по договору

3.1.За указанное в пункте 1.1 договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) согласно методики расчета по формуле, утвержденной пунктом 4.2 решения Совета муниципального округа «Усинск» Республики Коми от 18 апреля 2024 года № 513 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального округа «Усинск» Республики Коми по договорам коммерческого найма» в размере_____ _____(_____) рублей.

3.2.Плата вносится ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в бюджет муниципального округа Усинск Республики Коми на расчетный счет Администрации муниципального округа «Усинск» Республики Коми: _____.

4. Ответственность сторон

4.1.При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2.Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.3.При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Республики Коми, муниципальными нормативными правовыми актами Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном порядке.

4.4.Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами и за счет Нанимателя.

4.5.Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в установленном законодательством порядке.

5. Порядок расторжения договора

5.1.Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2.Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, – выселению в следующих случаях:

5.2.1.При использовании жилого помещения в нарушение пункта 1.1 настоящего договора.

5.2.2.Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают законные права соседей.

5.2.3.Если Наниматель не внес платежи, указанные в пунктах 2.1.7, 2.1.8, в течение трех месяцев.

5.2.4.Если Наниматель нарушает обязательства по договору.

5.3.Возобновление расторгнутого договора не производится.

6. Прочие условия

6.1.Все изменения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2.Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.3.По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются федеральным законодательством.

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

6.5.Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых хранится у Нанимателя, второй – у Наймодателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7. Подписи сторон

Наниматель: Наймодатель:

Приложение к договору
от_____№_____

Акт приема-передачи жилого помещения

г. Усинск «___»_____20__г.

Администрация муниципального округа «Усинск» Республики Коми в лице _____, действующего на основании _____

именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин:_____

_____

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, составили настоящий акт в том, что представитель Наймодателя сдал, а Наниматель принял жилое помещение по адресу:

улица_____

дом №_____

комната №_____

Жилое помещение является благоустроенным (неблагоустроенным).

Санитарно-техническое и иное оборудование_____

_____

Ремонт произведен, (произведен частично, не произведен).

Жилое помещение _____ осмотрено, Наниматель претензий к состоянию жилого помещения не имеет и обязуется не предъявлять.

Наймодатель: Наниматель:

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
округа «Усинск»
от 14 июня 2024 года № 1062
(приложение № 2)

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Администрация муниципального округа «Усинск» Республики Коми в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем «Продавец», и_____
_____,
(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес места жительства)
с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Покупатель», при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании постановления Администрации муниципального округа «Усинск» Республики Коми от _____№ _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1.Продавец передает, а Покупатель принимает в собственность жилое помещение – комнату (далее – жилое помещение), с кадастровым номером _____, состоящую из _____ комнат, общей площадью _____, расположенную по адресу:_____.

1.2.Указанное жилое помещение принадлежит на праве собственности муниципальному округу «Усинск» Республик Коми, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, запись регистрации № _____от _____.

2. Полная выкупная стоимость Договора и порядок расчетов

2.1.Полная выкупная стоимость жилого помещения, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, по результатам независимой оценки, проведенной _____ № _____, с учетом нормы пункта 7.3 Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального округа «Усинск» Республики Коми по договорам коммерческого найма, утвержденного решением Совета муниципального округа «Усинск» Республики Коми от _____ № _____, составляет _____(_____) рублей.

2.2.Оплата полной выкупной стоимости жилого помещения, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 настоящего Договора, на счет: _____.

Датой оплаты жилого помещения, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора считается дата списания денежных средств со счета Покупателя (внесения наличных средств гражданами через банк) для зачисления средств на счет, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора.

2.3.Оплата по договору купли-продажи производится до государственной регистрации перехода права, но не позднее 30 календарных дней со дня подписания настоящего Договора.

3. Передача и переход права собственности на жилое помещение

3.1.Переход права собственности на жилое помещение, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения жилого помещения.

3.2.Жилое помещение считается переданным Продавцом и принятым Покупателем по передаточному акту после полной оплаты. Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. Обязанности сторон

4.1.Покупатель обязуется:

4.1.1.Полностью оплатить полную выкупную стоимость жилого помещения в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

4.1.2.Письменно своевременно уведомлять Продавца об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.1.3.В течение 1 (одного) рабочего дня после полной оплаты стоимости жилого помещения представить Продавцу документы, подтверждающие оплату (далее – Документы): заверенную печатью банка Покупателя копию соответствующего платежного поручения.

4.1.4.В течение 5 (пяти) календарных дней после получения от Продавца документов, перечисленных в пункте 4.2.1 Договора, направить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.Продавец обязуется:

4.2.1.В течение 7 (семи) календарных дней со дня получения Документов, перечисленных в пункте 4.1.3 Договора, и поступления в бюджет денежных средств за жилое помещение в полном объеме передать Покупателю договор купли-продажи и документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности в установленном порядке.

4.2.2.При получении сведений об изменении реквизитов, указанных в пункте 2.2 настоящего Договора, письменно уведомить о таком изменении Покупателя.

4.3.Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.Ответственность сторон

5.1.Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, предоставленных ему Покупателем или иными органами и организациями в рамках настоящего Договора.

5.2.В случае нарушения, установленного пунктом 2.3 настоящего Договора, срока оплаты стоимости жилого помещения, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку, устанавливаемую в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

5.3.Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.4.Расторжение настоящего Договора не освобождает Покупателя от уплаты неустойки, в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения Покупателем своих обязанностей по настоящему Договору.

6. Рассмотрение споров

6.1.Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

6.2.Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке Продавцом в связи с неоплатой или неполной оплатой Покупателем полной выкупной стоимости жилого помещения в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

6.3.Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон, в том числе в связи с неоплатой или неполной оплатой Покупателем полной выкупной стоимости жилого помещения в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора, а также не осуществления действий для государственной регистрации перехода права собственности в сроки, установленные пунктом 4.1.4 настоящего Договора.

6.4.Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Обременения Квартиры

7.1.Продавец передает, а Покупатель принимает согласно условиям настоящего договора Квартиру, свободной от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

7.2.Жилое помещение, приобретаемое в собственность Покупателем, в соответствии с кадастровым планом жилого помещения не имеет обременений и ограничений в использовании.

8.Особые условия договора

8.1.Переход права собственности на жилое помещение по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории муниципального округа «Усинск» Республики Коми. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение несет Покупатель.

8.2.Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Приложения к Договору.

Приложение № 1 – выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

10. Подписи сторон.

Покупатель: Продавец:

Приложение к договору от_____№_____

Передаточный акт
к договору купли-продажи жилого помещения

г. Усинск от _____ 20____ г. № ___

Администрация муниципального округа «Усинск» Республики Коми, именуемая в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____

и_____,

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес места жительства)

с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Покупатель, с момента подписания настоящего передаточного акта считают обязательства, принятые по договору купли-продажи жилого помещения от «__» _____ 20___ г. № _____, с кадастровым номером _____, состоящего из ____ комнат, общей площадью _____ кв.м, расположенную по адресу: _____, выполненными, а указанный договор купли-продажи исполненным.

Задолженность по коммунальным услугам отсутствует.

Настоящим передаточным актом каждая из сторон по указанному договору подтверждает, что расчет произведен полностью и стороны друг к другу претензий не имеют.

Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

Подписи сторон:

Продавец: _____

Покупатель:_____