



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.12.2015

г. Оренбург

№ 942-п

### О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 27.11.2014 № 910-п

1. Внести в постановление Правительства Оренбургской области от 27.11.2014 № 910-п «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области» (в редакции постановления Правительства Оренбургской области от 21.05.2015 № 383-п) следующие изменения:

1.1. Приложение № 3 к порядку предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

1.2. Абзац двадцать первый приложения № 2 к постановлению изложить в новой редакции:

« $HP = A_i \times D_n \times 1,8$ ,».

2. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Губернатор



Ю.А.Берг

Приложение  
к постановлению  
Правительства области  
от 08.12.2015 № 942-н

Типовая форма  
договора найма жилого помещения жилищного фонда  
коммерческого использования Оренбургской области

г. Оренбург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (наименование организации)

в лице \_\_\_\_\_,

(наименование должности, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименования документов, на основании которых действует)

именуемая в дальнейшем «Наймодатель», и гражданин (гражданка)

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

именуемый (именуемая) в дальнейшем «Наниматель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания Нанимателя и граждан, указанных в подпункте 1.2 Договора, жилое помещение, находящееся в государственной собственности Оренбургской области, кадастровый номер \_\_\_\_\_, расположенное \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_.

Жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров представляет собой \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры)

(далее – жилое помещение).

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются: \_\_\_\_\_.

1.3. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия Договора.

## 2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. Использовать жилое помещение для проживания.

2.1.2. Пользоваться имуществом, указанным в статье 290 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>\*)</sup>.

2.1.3. Вселять с согласия Наймодателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется.

2.1.4. Разрешать с согласия граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, и с предварительным уведомлением Наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов.

2.1.5. Наниматель имеет иные права, предусмотренные гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Принять от Наймодателя жилое помещение по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать жилое помещение только для проживания.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.2.4. За счет собственных средств производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

2.2.5. Поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию.

2.2.6. Не осуществлять переустройство и (или) реконструкцию, перепланировку жилого помещения без согласия Наймодателя.

При самовольном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения Наниматель обязан привести жилое помещение в прежнее состояние за свой счет в установленный Наймодателем срок.

2.2.7. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим управление, ремонт и эксплуатацию дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.8. Своевременно вносить плату за пользование (наем) жилым помещением Наймодателю.

2.2.9. Своевременно самостоятельно вносить плату за содержание жилого помещения, предусмотренную пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – содержание жилого помещения), а также коммунальные услуги в порядке, установленном жилищным законодательством<sup>\*\*</sup>).

2.2.10. При заключении Договора на срок не менее года подать заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области для государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании Договора, не позднее чем через один месяц со дня заключения Договора. Все расходы, связанные с государственной регистрацией в рамках настоящего подпункта, оплачиваются Нанимателем.

2.2.11. При расторжении или прекращении Договора освободить жилое помещение и передать его по акту приема-передачи Наймодателю.

2.2.12. При освобождении жилого помещения передать его Наймодателю в надлежащем состоянии, а также погасить задолженность по содержанию жилого помещения, коммунальным услугам<sup>\*\*\*</sup>).

2.2.13. По требованию Наймодателя представлять ему доказательства внесения платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги<sup>\*\*\*\*</sup>).

2.2.14. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации.

2.3. Передача жилого помещения в поднаем осуществляется с согласия Наймодателя.

### 3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Нанимателем время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.2. Запрашивать документы, подтверждающие своевременное внесение Нанимателем платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги<sup>\*\*\*\*</sup>).

3.1.3. Наймодатель имеет иные права, предусмотренные гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации.

### 3.2. Наймода́тель обяза́н:

3.2.1. Переда́ть На́нимателю́ сво́бодное от пра́в и́ных ли́ц и при́годное для про́жива́ния жи́лое по́меще́ние в со́стоя́нии, отве́чающе́м тре́бования́м пожа́рной безо́пасности, са́нитарно-ги́гиени́ческим, э́кологиче́ским и и́ным тре́бования́м.

3.2.2. Осущест́вля́ть ка́питальны́й ре́монт жи́лого по́меще́ния.

3.2.3. При́нять жи́лое по́меще́ние по аќту при́ема-пе́реда́чи в слу́чаях, уста́новленны́х в подпунќте 2.2.11 До́говора.

3.2.4. Предста́вля́ть доку́менты, необхо́димые для внесе́ния пла́ты со́гласно подпунќту 5.3 До́говора, не по́зднее пе́рвого чи́сла ме́сяца, сле́дующе́го за исте́кшим.

3.2.5. На́ймода́тель несе́т и́ные обяза́нности, пре́дусмотренные гра́жданским, жи́лищным зако́нодательством Росси́йской Фе́дерации.

## 4. Сро́к де́йстви́я До́говора

4.1. До́говор за́клуче́н на сро́к \_\_\_\_\_  
(не бо́лее 5 ле́т)

## 5. Опла́та и расче́ты по До́говору

5.1. Ра́змер пла́ты за по́льзова́ние (нае́м) жи́лым по́меще́нием уста́навливает́ся в со́ответствии с Ме́тодикой расче́та ра́змера пла́ты за по́льзова́ние (нае́м) жи́лого по́меще́ния жи́лищного фо́нда ко́ммерче́ского испо́льзова́ния Оре́нбургско́й о́бла́сти, утве́ржденной по́становле́нием Пра́витель́ства Оре́нбургско́й о́бла́сти от 27 но́ября 2014 го́да № 910-п (да́лее – Ме́тодика), и со́ставляе́т \_\_\_\_\_

5.2. Пла́та за по́льзова́ние (нае́м) жи́лым по́меще́нием и́зменя́ется На́ймода́телем в односторо́ннем по́рядке в слу́чаях внесе́ния и́змене́ний в Ме́тодику при усло́вии уве́домле́ния На́нимателю́ не ме́нее че́м за 1 ме́сяц.

5.3. Пла́та за по́льзова́ние (нае́м) жи́лым по́меще́нием вно́сится

\_\_\_\_\_  
(на́именова́ние, рекви́зиты по́лучате́ля, по́рядок внесе́ния пла́ты)

5.4. Ра́змер пла́ты за со́держа́ние жи́лого по́меще́ния, ко́ммуна́льные услу́ги о́пределя́ется в со́ответствии с жи́лищным зако́нодательством Росси́йской Фе́дерации<sup>\*\*\*\*</sup>).

Пла́та за со́держа́ние жи́лого по́меще́ния, ко́ммуна́льные услу́ги вно́сится На́нимателем са́мосто́ятельно в по́рядке, уста́новле́нном жи́лищным зако́нодательством<sup>\*\*\*\*</sup>).

5.5. Обязанность Нанимателя по внесению платы за пользование (наем) жилым помещением, содержание жилого помещения, коммунальные услуги возникает с момента заключения Договора \*\*\*\*).

## 6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. При невнесении Нанимателем в установленные жилищным законодательством или Договором сроки платы за пользование (наем) жилым помещением, содержание жилого помещения, коммунальные услуги начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования 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 \*\*\*\*).

6.3. В случае если после прекращения действия Договора Наниматель не освободил жилое помещение либо освободил несвоевременно, Наниматель вносит плату за пользование (наем) жилым помещением, содержание жилого помещения, коммунальные услуги за весь период фактического пользования жилым помещением \*\*\*\*).

6.4. При разрушении или порче жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

6.5. В случае если жилое помещение по вине Нанимателя оказалось непригодным для использования по назначению, Наниматель обязан возместить Наймодателю расходы по восстановлению необходимых санитарных и технических качеств жилого помещения либо самостоятельно осуществить ремонтно-восстановительные работы.

## 7. Освобождение от ответственности

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности: наводнений, землетрясений, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемий, террористических актов, военных действий, а также изменений в законодательстве Российской Федерации и Оренбургской области, принятия нормативных актов органов местного самоуправления, делающих невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности являются документы, выдаваемые уполномоченными органами.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в подпункте 7.1 Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.

7.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более четырех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## 8. Порядок расторжения Договора

8.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть Договор с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

8.2. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

8.2.1. Разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

8.2.2. Невнесения Нанимателем платы за пользование (наем) жилым помещением, содержание жилого помещения, коммунальные услуги в течение более 6 месяцев<sup>\*\*\*\*</sup>).

8.2.3. Использования Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения не по назначению либо систематического нарушения прав и интересов соседей после предупреждения Наймодателем о необходимости устранения нарушения в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

8.2.4. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Оренбургской области.

## 9. Прочие условия

9.1. Все изменения, дополнения к Договору, акты приема-передачи по Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Все изменения, дополнения к Договору, акты приема-передачи по Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Все разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения Договора, решаются путем переговоров, при недостижении согласия споры рассматриваются в судебном порядке.

9.3. В вопросах, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются нормативными правовыми актами Российской Федерации и Оренбургской области.

9.4. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании Договора, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.5. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области <sup>\*\*\*\*\*)</sup>.

9.6. По истечении срока действия Договора наниматель имеет право заключить договор найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области на новый срок в отношении жилого помещения, указанного в подпункте 1.1 пункта 1 Договора, при условии соответствия категориям, указанным в постановлении Правительства Оренбургской области от 27.11.2014 № 910-п «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области».

#### 10. Реквизиты и подписи Сторон:

Наймодатель	Наниматель
(наименование, юридический адрес, ОГРН,	(фамилия, имя, отчество)
банковские реквизиты, ИНН)	(адрес места проживания)
	(серия, номер документа, удостоверяющего
(подпись)	личность, кем и когда выдан)
(должность, фамилия, имя, отчество)	(подпись)

М.П.

<sup>\*)</sup> Исключается в случае, если предметом Договора является жилой дом (часть жилого дома).

<sup>\*\*)</sup> Слова «содержание жилого помещения, предусмотренную пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – содержание жилого помещения), а также» исключаются в случае, если предметом Договора является жилой дом (часть жилого дома);

<sup>\*\*\*)</sup> Слова «содержание жилого помещения» исключаются в случае, если предметом Договора является жилой дом (часть жилого дома).

<sup>\*\*\*\*)</sup> Слова «содержание жилого помещения» исключаются в случае, если предметом Договора является жилой дом (часть жилого дома).

<sup>\*\*\*\*\*)</sup> В случае заключения Договора на срок менее года излагается в следующей редакции:

«9.5. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.»