

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

_____ "___" _____ 200__ года
(наименование города, поселка, села и др.)

(наименование жилищного агентства)
именуемое в дальнейшем "Наймодатель", от имени _____

в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество)
действующего на основании устава, с одной стороны, и гражданин(ка)

(фамилия, имя, отчество)

(данные паспорта, удостоверения личности)
именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны (далее -
Стороны), на основании ордера на жилое помещение
N _____, серия _____ "_____"
_____, выданного на основании

(номер решения главы исполнительной власти и дата его принятия)
заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

В соответствии с настоящим Договором Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование пригодное для постоянного проживания изолированное жилое помещение муниципального жилищного фонда и обеспечить предоставление за плату коммунальных и иных услуг, а Наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению и своевременно вносить плату за пользование им.

2. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

2.1. Объектом найма является изолированное жилое помещение (далее - жилое помещение), состоящее из _____ комнат (ы)

в _____
(отдельной, коммунальной)

квартире общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой _____ кв. м, по адресу: город _____, район _____ поселок, улица _____, дом N _____, корпус N _____, квартира N _____

2.2. Членами семьи Нанимателя и иными совместно проживающими с ним гражданами являются
:

(Ф.И.О., год рождения, степень родства)

2.3. Характеристика и техническое состояние предоставляемого жилого помещения,

санитарно-технического и иного оборудования указаны в паспорте жилого помещения, который является неотъемлемой частью Договора (приложение 1).

3. КОММУНАЛЬНЫЕ И ИНЫЕ УСЛУГИ

3.1. Нанимателю обеспечивается предоставление в соответствии с Договором следующих видов коммунальных и иных услуг:

(теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация;

иные услуги: газоснабжение, вывоз мусора, лифт,

переговорно-замочное устройство и др.)

3.2. Режим предоставления коммунальных услуг и нормативные объемы их потребления установлены в соответствии с действующими на территории Ногинского района показателями. Предоставление коммунальных услуг Нанимателю жилого помещения может быть ограничено по мощности с учетом состава и износа основных фондов коммунального назначения и иных условий, но не ниже установленных нормативов:

(энергопотребление - не более и др.)

3.3. Условия предоставления жилищно-коммунальных услуг определены постановлением главы

_____ района и постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 N 1099 "Об утверждении

правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов".

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ

4.1. Наймодатель обязуется:

4.1.1. Не препятствовать свободному доступу Нанимателя в жилое помещение после передачи ему жилого помещения.

4.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами администрации Ногинского района, на условиях и в порядке, предусмотренном Договором.

4.1.3. Обеспечить техническое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования,

находящегося в жилом помещении, а также бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования.

4.1.4. Обеспечить ремонт мест общего пользования и конструктивных элементов жилого дома.

4.1.5. Обеспечить уборку мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории.

4.1.6. Предоставлять за плату Нанимателю и проживающим совместно с ним членам его семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя) другое жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, не расторгая при этом настоящего Договора.

Переселение Нанимателя и членов его семьи из занимаемого ими жилого помещения на другую жилплощадь и обратно (по окончании ремонта) производится Наймодателем за его счет.

4.1.7. Обеспечивать своевременную подготовку жилого дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.8. Уведомлять Нанимателя о предстоящем капитальном ремонте дома либо занимаемых Нанимателем жилых помещений за шесть месяцев, о ремонте мест общего пользования жилого дома – за неделю, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома – за двое суток.

4.1.9. Осуществлять через расчетный центр начисление платы и прием платежей за техническое обслуживание, текущий ремонт, санитарное содержание жилого дома и коммунальные услуги с учетом имеющихся у Нанимателя льгот и предоставленных жилищных субсидий, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании.

4.1.10. Уведомлять Нанимателя о нормативных актах Российской Федерации и Ногинского района, влекущих изменение порядка и условий исполнения Сторонами Договора, путем публикации сообщений об этом в средствах массовой информации либо иным образом.

4.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором, а также действующими законодательными и иными правовыми актами, содержащими условия социального найма жилых помещений.

4.2. Наймодатель вправе:

4.2.1. В установленном порядке с предварительным уведомлением Нанимателя производить осмотры жилого дома и жилых помещений, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния и соблюдения Нанимателем

условий их использования.

4.2.2. Исключительно с согласия Нанимателя осуществлять переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением.

4.2.3. Запретить проживание временных жильцов в жилом помещении при условии несоблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

4.2.4. В случае невнесения Нанимателем платы в течение 3 месяцев произвести отключение квартиры от подачи теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения.

4.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, содержащим условия социального найма жилых помещений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ И ЧЛЕНОВ ЕГО СЕМЬИ

5.1. Наниматель обязуется:

5.1.1. Вносить ежемесячно плату за пользование жилым помещением в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

5.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Наймодателю или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения

санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек

в городах и других населенных пунктах;

- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире;

-обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих;

-не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00;

- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без предварительно полученного письменного разрешения Наймодателя.

5.1.3. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо нарушающих нормальные условия проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

5.1.4. Обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителям Наймодателя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, а работникам указанных организаций также и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

В случае отсутствия в жилом помещении вместе со всеми совместно проживающими с ним членами его семьи и иными лицами более одного месяца Наниматель обязан уведомить об этом Наймодателя.

5.1.5. Переселиться с совместно проживающими с ним членами семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома, в котором он проживает (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя), в другое предоставляемое Наймодателем жилое

помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

5.1.6. При расторжении Договора освободить и сдать Наймодателю жилое и подсобное помещения, санитарно-техническое и иное оборудование по акту приема-передачи в надлежащем состоянии.

5.1.7. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями Договора.

5.1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами и применимые к условиям социального найма жилых помещений.

5.2. Наниматель вправе:

5.2.1. В установленном порядке зарегистрировать в занимаемое им жилое помещение в качестве постоянно проживающих с Нанимателем своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех постоянно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи не требуется.

5.2.2. С письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести в установленном порядке обмен занимаемого жилого помещения.

5.2.3. Сдавать в поднаем с согласия Наймодателя занимаемое жилое помещение или часть его в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

5.2.4. Разрешить в порядке, предусмотренном ст. 680 ГК РФ, по взаимному согласию с проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи и с предварительным уведомлением Наймодателя временное, на срок не более шести месяцев, проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением.

5.2.5. Требовать от Наймодателя уменьшения платы за пользование жилым помещением в части платежей за коммунальные услуги в связи со снижением объема и качества их предоставления, в том числе вызванным перерывами сверх предусмотренных Договором сроков. При этом уменьшение оплаты не освобождает Наймодателя от возмещения убытков, вызванных снижением объема и качества предоставления коммунальных услуг.

5.2.6. Осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные действующим законодательством, содержащим условия социального найма жилых помещений.

6. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В состав платы за пользование жилым помещением, вносимой Нанимателем, включаются:

- платеж за содержание и ремонт мест общего пользования;
- платеж за коммунальные услуги;
- платеж за наем жилого помещения.

6.2. Размер платы за пользование жилым помещением определяется в порядке,

установленном действующим законодательством, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности семьи Нанимателя, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется по нормативам потребления.

При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) на основании заявления Нанимателя о снижении фактического объема и качества потребляемых ресурсов уменьшается в порядке и на условиях, установленных на территории Ногинского района.

6.3. Плата за пользование жилым помещением вносится Нанимателем ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца.

6.4. Размер платы за пользование жилым помещением, льготы по оплате за пользование жилым помещением, предоставленные Нанимателю в установленном порядке, сумма неустойки, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете, предъявляемом ежемесячно Наймодателем.

6.5. Перерасчет платы за пользование жилым помещением осуществляется Наймодателем в случаях несоответствия размера платы, указанного в счете, предъявленном Нанимателю, размеру платы, определяемому в соответствии с п. 6.2 Договора.

6.6. Сумма, указанная в счете, включает плату за пользование жилым помещением и установленную в соответствии с Договором неустойку и вносится Нанимателем единовременно.

6.7. Плата за пользование жилым помещением начисляется с момента передачи Нанимателю жилого помещения.

6.8. В случае выселения Нанимателя и членов его семьи в иное жилое помещение на период капитального ремонта Наниматель вносит плату за пользование предоставленным на период ремонта жилым помещением.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, а в случаях, предусмотренных законодательством, - с согласия всех совершеннолетних членов семьи Нанимателя.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора .

7.3. Договор расторгается:

7.3.1. По требованию Нанимателя и с согласия всех совершеннолетних членов его семьи.

7.3.2. По требованию Наймодателя либо Нанимателя по решению суда в случаях, установленных законом, в том числе в связи с существенным изменением обстоятельств в соответствии со ст. 451 ГК РФ.

7.3.3. Невнесение Нанимателем в течение шести месяцев, если иное не установлено законодательными и правовыми актами, платы за пользование жилым помещением служит основанием для обращения Наймодателя в суд с иском о расторжении Договора и выселении Нанимателя и всех совместно проживающих с ним членов его семьи с предоставлением иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития.

7.4. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываемым Наймодателем и Нанимателем и членами его семьи, в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

8.1. За несвоевременное внесение платы за пользование жилым помещением Наниматель уплачивает пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки начиная с одиннадцатого числа следующего за прожитым месяца.

8.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном порядке, а в случае, когда виновной стороной является Наймодатель, - с учетом требований Закона РФ "О защите прав потребителей".

Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя или совместно проживающих с ним членов его семьи, производится за счет средств Нанимателя.

8.3. Наймода́тель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы.

8.4. Наниматель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом "О пожарной безопасности".

8.5. В случае расторжения Договора или выписки граждан из занимаемого жилого помещения Наниматель обязуется Наймодателю представить справку о задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор подлежит обязательной регистрации Наймодателем. Дополнительные соглашения к Договору подлежат обязательной регистрации Наймодателем в случаях изменения состава лиц, указанных в п. 2.2, замены Наймодателя или Нанимателя, изменения состава жилого помещения, изменения собственника жилого помещения, изменения настоящего пункта Договора, касающегося требования о регистрации.

9.2. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном либо административном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.3. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.4. Договор вступает в силу с момента его регистрации в муниципальном предприятии жилищно-коммунального хозяйства.

9.5. Договор составлен в трех экземплярах, первый из которых находится у Наймодателя, второй – у Нанимателя, третий – в органе, осуществляющем регистрацию.

Приложения:

1. Приложение N 1 "Паспорт жилого помещения".

2. Приложение N 2 "Примерный перечень работ по ремонту жилых и подсобных помещений,

выполняемых Нанимателем".

Наймодатель:

(наименование организации)

Наниматель:

(фамилия, имя, отчество

полностью)

Адрес: _____

(паспортные данные: серия, N,
когда и кем выдан)

Расчетный счет N _____

в _____

_____ отделения банка _____
(адрес местожительства)

Тел. руководителя: _____ Тел: _____

Тел. бухгалтера: _____ Подпись: _____

Должность: _____

Подпись: _____

М.П.

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории Наниматель ознакомлен.

Наниматель: _____
(подпись)