

ТИПОВОЙ ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(Утвержден Приказом председателя Жилищного комитета мэрии Санкт-Петербурга от 6 сентября 1995 г. ¹ 69)

г. _____
19 __ г.

“ ____ ” _____

Администрация

(указать район)

района мэрии Санкт-Петербурга в лице

(должность, ф.,и.,о.)

действующего на основании _____, именуемая в
дальнейшем “Наймодатель”, с одной стороны, и гражданин

(ф.,и.,о.)

именуемый в дальнейшем “Наниматель”, с другой стороны, на основании ордера на жилое
помещение ¹ _____ серия _____ от “ ____ ”

_____ 199 __ г.,

(номер ордера)

(серия ордера)

выданного

(объяснить, кем выдан ордер)

заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. Наймодатель предоставляет Нанимателю и членам его семьи по договору найма
изолированное жилое помещение, состоящее из _____ комнат(ы) в

коммунальной) (число комнат) (отдельной,
квартире общей площадью _____ кв.м, в том числе жилой _____ кв.м, по адресу:

_____.

(проспект, улица, переулок и пр., дом ¹ _____, корпус ¹ _____ квартира ¹ _____)

Характеристика и техническое состояние предоставляемого жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования указаны в прилагаемом паспорте, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

II. Права и обязанности Нанимателя

2. Наниматель имеет право:

- а) вселить в установленном законом порядке в занимаемое им жилое помещение своих супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц при соблюдении установленной нормы жилой площади, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия их членов семьи не требуется;
- б) с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих, а при наличии несовершеннолетних – с согласия органа опеки и попечительства, произвести в установленном порядке обмен занимаемого жилого помещения;
- в) сохранить жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи при условии и в случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации. Жилая площадь, которая сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи, не считается излишней;
- г) сдавать в поднаем занимаемое жилое помещение или часть его в случаях и порядке, установленных действующим законодательством;
- д) разрешить по взаимному согласию с проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением. Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади;
- е) требовать с согласия членов семьи в случаях, установленных законом, изменения договора найма занимаемого жилого помещения;
- ж) с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма жилого помещения;
- з) с согласия всех совместных проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести занимаемое жилое помещение в собственность в установленном порядке;

и) производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений по проекту, согласованному в установленном законом порядке;

к) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга.

3. Наниматель обязан:

а) соблюдать и выполнять предусмотренные законодательством требования, предъявляемые к пользованию жилым помещением, содержанию жилого дома и придомовых территорий;

б) использовать жилое помещение, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан и строго в соответствии с их назначением;

в) бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность и правильную эксплуатацию; предоставлять беспрепятственный доступ в нанимаемое помещение представителям Наймодателя для осмотра помещения и производства ремонтных работ. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению, в необходимых случаях сообщать о них Наймодателю или в соответствующую аварийную службу;

г) бережно относиться к жилому дому, придомовой территории, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

д) содержать в чистоте и порядке жилое и подсобные помещения, балконы, лоджии; 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 места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

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

ж) экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

з) производить своевременно, но не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения и подсобных помещений в квартире. К текущему ремонту, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирной электропроводки.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо связано с производством

капитального ремонта и реконструкции жилого дома, то они производятся за счет Наймодателя;

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

к) не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переустановку или дополнительную установку санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения;

л) своевременно, не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца, производить оплату жилья, а также коммунальных услуг по утвержденным в установленном порядке тарифам;

м) не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

Пользование телевизорами, радиоприемниками и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 должна соблюдаться тишина;

н) переселиться с членами своей семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома, в котором он проживает (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя) в другое предоставленное Наймодателем жилое помещение, соответствующее санитарным нормам, без расторжения настоящего договора найма;

о) производить в домах, где нет центрального отопления, в период отопительного сезона отопление жилого помещения.

При временном отсутствии Нанимателя и членов его семьи Наниматель не освобождается от обязанности по отоплению жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем в целях обеспечения сохранности жилого дома;

п) ежедневно убирать лестничные клетки и коридоры в одно- и двухэтажных жилых домах квартирного типа в соответствии с графиком, установленным жильцами дома, исходя из количества жильцов, проживающих в этом доме;

р) при выезде из жилого помещения на другое постоянное место жительства со всей семьей освободить и сдать Наймодателю жилое и подсобные помещения, санитарно-техническое и иное оборудование по акту в надлежащем состоянии.

Невыполнение Нанимателем работы по текущему ремонту, являющемуся его обязанностью, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте сдачи жилого помещения. В этом случае стоимость указанного ремонта и расхода по устранению повреждений возмещаются Нанимателем.

Акт сдачи жилого помещения Нанимателем составляется и подписывается Наймодателем, Нанимателем и представителем общественной организации или иным независимым лицом.

III. Права и обязанности Наймодателя

4. Наймодатель обязан:

а) предоставить Нанимателю жилое помещение в надлежащем состоянии;

б) в соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда:

систематически производить (не реже 2 раз в год) осмотр жилых домов и жилых помещений и профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, своевременно производить ремонт жилого дома, обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем;

своевременно производить в квартире Нанимателя необходимый капитальный ремонт, заменять вследствие нормального износа основные конструкции дома, двери, оконные переплеты, полы, перекладывать печи (в домах, где нет центрального отопления), ремонтировать санитарно-техническое и иное оборудование;

производить внутриквартирный текущий ремонт жилых помещений Нанимателя в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо с производством капитального ремонта или реконструкции;

исправлять неисправности санитарно-технического и иного оборудования в квартире Нанимателя в сроки, предусмотренные нормативами, по получении заявления Нанимателя, а в случае аварии – немедленно;

производить ежедневную уборку подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилых домов (кроме одно- и двухэтажных домов квартирного типа), а также придомовой территории;

в) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт не может быть произведен без выселения Нанимателя) жилое помещение на время ремонта (усиления несущих конструкций), соответствующее санитарным нормам, не расторгая при этом настоящего договора, или другое благоустроенное помещение в постоянное пользование.

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

г) своевременно проводить подготовку жилых домов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, к эксплуатации в зимних условиях.

Наймодатель обеспечивает температуру горячей воды в системах горячего водоснабжения по прямому и обратному трубопроводам открытых систем теплоснабжения – 60 – 75 оС, закрытых – 50 – 75 оС при условии соблюдения температурного графика ресурсоснабжающей организацией.

Расчетные параметры воздуха в помещениях жилых домов должны соответствовать следующему:

Помещение

Температура (оС) в холодный период года

1. Жилая комната
+ 18
2. Кухни в квартирах
+ 20
3. Ванная
+ 25
4. Уборная индивидуальная
+ 16
5. Совмещенное помещение уборной и ванной
+ 25
- б. То же с индивидуальным нагревателем
+ 18
7. Вестибюль, лестничная клетка
+ 12

Наймодатель предоставляет Нанимателю коммунальные услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям договора, а также информацию об этих услугах.

Нестандартные параметры коммунальных услуг устанавливаются энергоснабжающими организациями только при согласовании с органами исполнительной власти и местного самоуправления, при этом эти же органы изменяют оплату услуг.

При необеспечении энергоснабжающими организациями должного качества коммунальных услуг Наймодатель имеет право применять к ним штрафные санкции для компенсации Нанимателю материального и морального ущерба.

5. Наймодатель имеет право требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке (кроме выселения из домов, грозящих обвалом) и (или) привлечения к административной либо иной ответственности в порядке, установленном законодательством:

если Наниматель использует нанимаемое жилое помещение не в соответствии с его назначением;

если Наниматель не производит в течение шести месяцев оплату жилья и коммунальных услуг по настоящему договору. При этом в соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации “Об основах федеральной жилищной политики” наниматели подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям по нормам общежития;

если Наниматель умышленно ухудшает нанимаемое жилое помещение;

если Наниматель нарушает права и интересы соседей;

в других случаях, установленных законодательством.

6. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с Нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с Нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора.

7. Размер оплаты жилья и коммунальных услуг по настоящему договору рассчитывается в соответствии с установленным порядком.

Размер оплаты нанимаемого жилого помещения и коммунальных услуг может пересматриваться Наймодателем в случае изменения соответствующих тарифов.

8. Наймодатель не может изменить договор найма жилого помещения без согласия Нанимателя и членов его семьи, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством.

9. После принятия решения о предоставлении Нанимателю и членам его семьи другого жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий запрещаются прописка, раздел лицевых счетов, обмен и приватизация нанимаемого помещения.

10. При выезде Нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма считается расторгнутым со дня выезда.

11. Наймодатель и Наниматель согласились, что в случае получения Нанимателем либо членом его семьи ордера на другое жилое помещение с включением в него всех совместно проживающих членов семьи, давших обязательство освободить занимаемое жилое помещение, настоящий договор прекращается со дня выдачи ордера.

12. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются судебными органами либо другими уполномоченными на то органами в соответствии с их компетенцией.

13. В случае принятия нормативных правовых актов, изменяющих права и обязанности Наймодателя или Нанимателя, договор должен быть приведен в соответствие с этими актами.

14. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой – у Нанимателя.

Наймодатель

Наниматель

Члены семьи Нанимателя

Приложение

к Типовому договору найма

жилого помещения

ПАСПОРТ

жилого помещения по

_____.

(проспект, улица, переулок и пр.; дом ¹ ___ корпус ¹ ___ квартира ¹ ___)

Дом входит в _____ жилищный фонд,
находящийся (состоящий) в

_____.

1. Характеристика дома

1.1. Дом _____.

(кирпичный, крупнопанельный, деревянный)

1.2. Год постройки _____ г.

1.3. Год проведения ККР _____ г.

1.4. Количество этажей _____.

1.5. Отопление _____.

(печное, местное, центральное)

1.6. Водопровод _____.

(есть, нет)

1.7. Канализация _____.

(есть, нет)

1.8. Мусоропровод _____.

(есть, нет)

1.9. Лифт _____.

(есть, нет)

2. Характеристика квартиры

2.1. Наниматели _____.

(количество)

2.2. Общая площадь _____ кв. м.

2.3. Количество комнат _____.

2.4. Общая жилая площадь _____ кв. м, в том числе предоставляемая:

комната ¹ 1 _____ кв. м, комната ¹ 2 _____ кв. м, комната ¹ 3 _____ кв. м, комната ¹ 4 _____ кв. м.

2.5. Площадь подсобных помещений _____ кв. м, в том числе:

коридор (прихожая) _____ кв. м; кухня _____ кв. м, встроенный шкаф, чулан-кладовка _____ кв. м.

2.6. Этаж _____.

2.7. Высота потолков _____ м.

2.8. Санузел _____.

(раздельный, совмещенный)

2.9. Ванна _____.

(есть, нет, газ. колонка, горячая вода)

2.10. Плита _____.

(газовая, электрическая)

2.11. Балкон (лоджия) _____.

(есть, нет, входит комнаты)

2.12. Радиотрансляционные сети _____.

(есть, нет)

2.13. Телевизионные сети _____.

(есть, нет)

2.14. Телефон _____.

(есть, нет)

3. Характеристика предоставляемых(ой) комнат(ы)

3.1. Планировка

_____.

(изолированные, смежно-изолированные, сугубо смежные)

Жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование находятся в исправном состоянии.

Наймодатель _____

(подпись)

Наниматель _____

(подпись)

