

*УТВЕРЖДЕНО
Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
19.03.2013 № 193*

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
найма жилого помещения государственного жилищного фонда**

_____ 20__ г.

(населенный пункт)

(наименование местного исполнительного и распорядительного органа,

иного государственного органа, другой организации)

именуемый(ая) в дальнейшем наймодатель, в лице _____

(должность,

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)

с одной стороны, и гражданин _____

(фамилия, собственное имя,

отчество (если таковое имеется)

именуемый в дальнейшем наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда (далее - жилое помещение) _____

(наименование местного исполнительного

и распорядительного органа, иного государственного органа, другой организации,

дата и номер решения)

заключили настоящий договор о следующем:

Предмет договора

1. Наймода́тель предоставляет нанимателю и членам его семьи в составе:

Фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)	Год рождения	Степень родства (свойства) с нанимателем, другое

во владение и пользование за плату жилое помещение государственного жилищного фонда

(вид жилого помещения государственного жилищного фонда)

для проживания в нем (далее - жилое помещение) на _____

(срок, на который жилое

помещение предоставляется во владение и пользование, без указания срока)

по адресу: _____,

(проспект, улица и другое)

дом № _____, корпус _____, квартира № _____ общей площадью _____ кв.метров.

Жилое помещение представляет собой _____

(жилой дом, квартиру,

жилую комнату)

и расположено на _____ этаже _____ этажного _____ дома,

(материал стен)

оборудованного _____

(водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением,

отоплением (вид), газоснабжением, электроснабжением, лифтом,

мусоропроводом и другим)

Жилой дом сдан в эксплуатацию в _____ году. Жилое помещение находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении, безвозмездном пользовании (нужное _____ подчеркнуть)

(наименование местного исполнительного и распорядительного

органа, иного государственного органа, другой государственной или созданной в процессе

приватизации негосударственной организации)

Жилое помещение состоит из _____ жилых _____

(изолированных, неизолированных)

комнат площадью _____ кв.метров, кухни _____

(отдельной, общей)

площадью _____ кв.метров, оборудованной _____,

(электро-, газовой плитой)

санитарного узла _____,

(раздельного, совмещенного)

оборудованного _____

(ванной, умывальником, унитазом, душем,

водонагревателем и другим)

коридора площадью _____ кв.метров, встроенных шкафов площадью _____ кв.метров,
кладовой площадью _____ кв.метров, _____.

(указать наличие лоджии, балкона и другого)

Жилое помещение отапливается, имеет естественное освещение и соответствует санитарным нормам, правилам, гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Инженерное оборудование находится в исправном состоянии.

Права и обязанности нанимателя

2. Наниматель имеет право:

2.1. предоставлять право владения и пользования занимаемым им жилым помещением членам своей семьи и иным гражданам в соответствии с законодательством;

2.2. требовать от наймодателя обеспечения своевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества при условии своевременного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги;

2.3. в любое время с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи расторгнуть настоящий договор, выполнив свои обязательства перед наймодателем;

2.4. требовать внесения изменений в настоящий договор при предоставлении права владения и пользования занимаемым им жилым помещением своим несовершеннолетним детям;

2.5. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

3. Наниматель обязан:

3.1. использовать жилое, подсобные и вспомогательные помещения, а также находящееся в них оборудование в соответствии с их назначением;

3.2. вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением в сроки, размерах и на условиях, установленных законодательством.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением наниматель уплачивает пеню в размере, установленном законодательством, что не освобождает его от уплаты причитающихся платежей;

3.3. соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

3.4. обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение (в согласованное с нанимателем время и в его присутствии) работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования, проведения ремонтных работ;

3.5. соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных маршах и площадках, в других вспомогательных помещениях жилого дома и на придомовой территории;

3.6. выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места;

3.7. производить за счет собственных средств текущий ремонт жилого помещения, а также замену и ремонт внутриквартирного электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, противопожарной защиты и автоматической пожарной сигнализации), установку, замену и ремонт индивидуальных приборов учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа (в том числе находящихся во вспомогательных помещениях), а также внутриквартирной электропроводки с соблюдением установленных требований;

3.8. возмещать в соответствии с законодательством ущерб, причиненный нанимателем помещениям других граждан и организаций в связи с владением и использованием жилым помещением;

3.9. при прекращении либо расторжении настоящего договора освободить в течение трех суток, если иной срок не установлен Жилищным кодексом Республики Беларусь или настоящим договором, и сдать жилое помещение наймодателю по акту о сдаче жилого помещения в том состоянии, в котором он его получил, с учетом естественного износа или в состоянии, оговоренном в настоящем договоре. Не выполненные нанимателем работы по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте о сдаче жилого помещения, расходы на их устранение возмещаются нанимателем. Акт о сдаче жилого помещения составляется в произвольной письменной форме и подписывается сторонами настоящего договора с указанием в нем сведений о состоянии жилого помещения на день передачи его наймодателю, а также иных сведений, предусмотренных законодательством и сторонами настоящего договора;

3.10. при изменении количества проживающих в жилом помещении граждан информировать об этом наймодателя и организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, в 10-дневный

срок;

3.11. соблюдать другие требования, предусмотренные законодательством.

Права и обязанности наймодателя

4. Наймодатель имеет право требовать:

4.1. своевременного внесения нанимателем платы за жилищно-коммунальные услуги и (или) платы за пользование жилым помещением в соответствии с настоящим договором;

4.2. предоставления доступа в жилое помещение (в согласованное с нанимателем время и в его присутствии) работников организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки технического состояния жилого помещения, инженерных систем и оборудования, проведения ремонтных работ;

4.3. использования нанимателем предоставленного ему во владение и пользование жилого помещения в соответствии с его назначением;

4.4. исполнения нанимателем иных обязанностей, предусмотренных законодательством.

5. Наймодатель обязан обеспечивать:

5.1. выполнение следующих видов обязательных работ и услуг по содержанию и эксплуатации жилого дома с соблюдением требований технических нормативных правовых актов:

5.1.1. содержание в технически исправном состоянии теплофикационных, водопроводных, канализационных и электрических сетей и устройств, находящихся во вспомогательных помещениях дома;

5.1.2. проверка технического состояния строительных конструкций и инженерных систем дома и жилых помещений в целях выявления и своевременного устранения недостатков;

5.1.3. своевременная подготовка жилого дома, вспомогательных помещений, инженерного и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

5.1.4. содержание контейнеров для твердых коммунальных отходов в исправном и надлежащем санитарном состоянии;

5.2. бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования;

5.3. своевременный вывоз твердых коммунальных отходов;

5.4. освещение и уборку вспомогательных помещений жилого дома и придомовой территории;

5.5. очистку вентиляционных каналов, дымоходов, мусоропроводов, их дезинфекцию;

5.6. обслуживание аварийно-диспетчерскими службами;

5.7. выдачу справок, предусмотренных законодательством;

5.8. при изменении количества проживающих своевременное внесение соответствующих изменений в настоящий договор;

5.9. выполнение:

5.9.1. требований по благоустройству и содержанию придомовых территорий, установленных законодательством для населенных пунктов;

5.9.2. ремонтных работ внутри жилого помещения нанимателя по его заявлению за отдельную плату, а также исправление за счет средств нанимателя повреждения электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования (за исключением системы отопления, противоподымной защиты и автоматической пожарной сигнализации) в жилом помещении в установленный законодательством срок, а в случае аварии систем отопления и водоснабжения - незамедлительно;

5.10. проведение реконструкции или капитального ремонта жилого дома в соответствии с законодательством;

5.11. устранение за свой счет повреждений в жилом помещении нанимателя, возникших вследствие неисправностей инженерных систем или конструктивных элементов жилого дома не по вине нанимателя;

5.12. своевременное предоставление жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества;

5.13. выполнение иных обязанностей, предусмотренных законодательством.

Ответственность сторон

6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, виновная сторона возмещает в соответствии с законодательством другой стороне понесенные убытки.

Вступление в силу договора

7. Настоящий договор вступает в силу с даты его регистрации в районном, городском, поселковом, сельском исполкомах, местной администрации района в городе.

Порядок внесения изменений в договор, расторжения и прекращения договора

8. В настоящий договор могут быть внесены изменения по соглашению сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

9. Отказ наймодателя, нанимателя жилого помещения и (или) проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи от изменения настоящего договора может быть обжалован в суде.

10. Настоящий договор может быть расторгнут:

10.1. по соглашению сторон;

10.2. при нарушении его существенных условий нанимателем и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи, а также в случае, если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи, граждане, которым нанимателем предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения, систематически (три раза и более в течение календарного года со дня применения первого административного воздействия) разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически допускают

нарушение требований Жилищного кодекса Республики Беларусь, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме;

10.3. по инициативе нанимателя с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов его семьи в любое время после исполнения своих обязательств перед наймодателем;

10.4. в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

11. При выезде нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение настоящий договор считается расторгнутым со дня их выезда.

12. При расторжении настоящего договора по инициативе наймодателя предварительно за один месяц наймодатель должен направить нанимателю соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора.

13. Настоящий договор прекращается с истечением его срока либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя, если в жилом помещении не остались проживать совершеннолетние члены его семьи, имеющие право требовать заключения договора найма жилого помещения и признания их нанимателями жилого помещения, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами или настоящим договором.

14. При расторжении либо прекращении настоящего договора, признании его недействительным наниматель и проживающие совместно с ним граждане обязаны освободить жилое помещение в течение трех суток (если иной срок не установлен Жилищным кодексом Республики Беларусь или настоящим договором). В случае отказа наниматель и проживающие совместно с ним граждане подлежат выселению из жилого помещения в соответствии с законодательными актами.

15. Споры, возникающие между сторонами по настоящему договору, разрешаются уполномоченными органами в соответствии с их компетенцией либо в судебном порядке.

Прочие условия

16. Дополнительные условия: _____

17. Настоящий договор:

17.1. подлежит обязательной регистрации в районном, городском, поселковом, сельском исполкомах, местной администрации района в городе и считается заключенным с даты такой регистрации;

17.2. является основанием для возникновения права владения и пользования жилым помещением с даты его регистрации.

18. Предоставляемое жилое помещение социального пользования не подлежит приватизации, обмену, разделу, продаже, предоставлению по договору поднайма, если иное не определено Президентом Республики Беларусь (в случае предоставления жилого помещения социального пользования).

19. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй - у нанимателя, третий - в районном, городском, поселковом, сельском

исполкомах, местной администрации района в городе.

Наймодатель _____

(подпись)

М.П.

Наниматель _____

(подпись)

Настоящий договор зарегистрирован в _____

(наименование районного, городского,

поселкового, сельского исполкомов, местной администрации района в городе)

— _____ 20__ г.

(должность, инициалы, фамилия и подпись лица,

ответственного за регистрацию)

М.П.

№ _____