



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« 10 » апреля 2017 г.

г. Альметьевск

**КАРАР**

№ 501

Об утверждении положения  
о найме жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
Альметьевского муниципального района

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации,  
ст.671 Гражданского кодекса Российской Федерации,

**ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить положение о найме жилых помещений муниципального жилищного фонда Альметьевского муниципального района (Приложение №1).
2. Правовому управлению исполнительного комитета района (Шайхулова Ф.Х.) опубликовать настоящее постановление в газете «Альметьевский вестник», разместить на «Официальном портале правовой информации Республики Татарстан» (PRAVO.TATARSTAN.RU) и на сайте Альметьевского муниципального района.
3. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя исполнительного комитета района по строительству А.А. Мухаметзянова.

Руководитель  
исполнительного комитета района



М.Н. Гирфанов

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНО

постановлением исполнительного комитета

Альметьевского муниципального района

от «10» апреля \_\_\_\_\_ 2017 г. № 501

## ПОЛОЖЕНИЕ

о найме жилых помещений муниципального жилищного фонда  
Альметьевского муниципального района

### 1. Общие положения

1.1. Положение о найме жилых помещений Альметьевского муниципального района (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Альметьевского муниципального района и определяет порядок и условия найма жилых помещений.

1.2. Наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности Альметьевского муниципального района, для проживания граждан.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (Приложение 1).

Договор найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во владение и пользование за плату, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора найма жилого помещения.

1.4. Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде индивидуального жилого дома, отдельной квартиры или комнаты, отвечающее санитарным и техническим нормам, находящееся в собственности Альметьевского муниципального района.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения (Приложение 2).

1.5. Сдача жилого помещения в наем не влечет передачу права собственности на него.

В соответствии со ст. 675 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) переход права собственности на сданное в наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

1.6. Предоставление жилых помещений по договору найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

1.7. На условиях найма предоставляются жилые помещения муниципального жилищного фонда.

## 2. Условия найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору найма жилого помещения является исполнительный комитет Альметьевского муниципального района (далее по тексту – Исполнительный комитет). Платежи за наем жилого помещения поступают в УФК МФ РФ по РТ Альметьевского муниципального района (Палата земельных и имущественных отношений).

2.2. Нанимателями жилого помещения по договору найма жилого помещения могут являться только совершеннолетние граждане, зарегистрированные на территории Российской Федерации в установленном порядке.

2.3. Договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

2.4. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

2.5. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения, договор найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.6. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору найма жилого помещения. При этом Наниматель, или по его поручению уполномоченное лицо, обязаны своевременно вносить плату за

жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором найма, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.7. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору найма жилого помещения.

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности, при условии уведомления об этом Наймодателя, указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем, в соответствии с условиями договора.

2.8. Если Наниматель не возвратил жилое помещение, либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он имеет право потребовать их возмещения в полном объеме в судебном порядке.

2.9. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора найма, он обязан в срок, согласованный с Наймодателем в письменной форме, оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

2.10. Наниматель обязан вносить плату за наем жилого помещения в установленные Исполнительным комитетом размере и сроки, а также своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги.

2.11. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре найма жилого помещения.

2.12. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора найма жилого помещения определяются договором найма и действующим законодательством.

2.13. К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные п. 2.4. Настоящего Положения.

### 3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам найма

3.1. Предоставление гражданам по договору найма жилого помещения осуществляется на основании постановления Исполнительного комитета с учетом решения жилищной комиссии при Исполнительном комитете.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору найма, является договор найма жилого помещения, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, а также подписанный обеими сторонами договора акт приема-передачи жилого помещения.

3.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору найма, гражданин (далее - Заявитель) представляет в Исполнительный комитет личное заявление, ходатайство руководителя организации (предприятия), справку с места работы либо копию трудовой книжки, копию контракта, заверенные надлежащим образом, паспорт или документ, удостоверяющий личность Заявителя, паспорта или документы,

удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем, выписку из домовой книги Заявителя, выписку из домовой книги граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем, а также иные документы по требованию Исполнительного комитета.

3.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по договору рассматривается на заседании жилищной комиссией при исполнительном комитете.

3.5. В случае положительного решения жилищной комиссии о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору найма, отдел по управлению жилищным фондом готовит проект постановления исполнительного комитета о предоставлении Заявителю по договору найма жилого помещения.

3.6. После издания постановления исполнительного комитета, оформляется договор найма жилого помещения, а Заявителю направляется письменное уведомление (далее - Уведомление) прибыть в назначенный день для заключения (подписания) договора в исполнительный комитет. Уведомление направляется Заявителю по указанному им в заявлении адресу или сообщается по телефону (на копии уведомления, о том кому и по какому телефону сообщено, делается соответствующая отметка за подписью исполнителя и начальника отдела).

3.7. Договор найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 месяца с момента получения им Уведомления. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате Приглашения в исполнительный комитет, Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

3.8. В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора найма жилого помещения без уважительных причин, постановление исполнительного комитета о предоставлении этому Заявителю по договору найма жилого помещения может быть отменено.

В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора найма жилого помещения по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.), этот срок продлевается при условии уведомления Исполнительного комитета о невозможности заключения договора в указанный в Уведомлении день.

3.9. В целях сокращения сроков отведенных для заключения договоров найма жилого помещения, Исполнительный комитет вправе изменить порядок Уведомления Заявителя для подписания договора, предусмотренный п. 3.6 настоящего Положения, на иной, удобный для Заявителя порядок, не нарушая при этом его прав и законных интересов.

Заместитель руководителя  
исполнительного комитета района  
по строительству



А.А. Мухаметзянов

Приложение №1

к положению о найме жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
Альметьевского муниципального района

ДОГОВОР  
НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
АЛЬМЕТЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА № \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Исполнительный комитет Альметьевского муниципального района в лице  
Руководителя исполнительного комитета \_\_\_\_\_,  
действующего на основании Устава \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и  
гражданин(ка)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
(наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда  
выдан)

действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем  
"Наниматель", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на  
основании постановления

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во  
временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в  
муниципальной собственности, состоящее из

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(указываются количество комнат, размер общей площади помещения(ий), номер  
квартиры, номер дома, название улицы, название населенного пункта)

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) года с " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.3. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его  
технического состояния, а также санитарно-технического и иного  
оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте  
жилого помещения.

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

---

---

---

---

---

---

*(указываются фамилия, имя, отчество гражданина, год рождения, наименование документа, удостоверяющего личность, серия, номер, кем и когда выдан)*

## **2. Права и обязанности Нанимателя**

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование индивидуального жилого дома для проживания, в том числе с гражданами, постоянно с ним проживающими.

2.1.2. Проживающие в индивидуальном жилом доме на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого дома или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством. Пользующиеся прилегающим к индивидуальному жилому дому земельным участком на законных основаниях граждане не могут быть ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством.

2.1.3. На расторжение в любое время настоящего договора.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать индивидуальный жилой дом, а также занятый им земельный участок по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования индивидуального жилого дома, а также занятого им земельного участка, обеспечить их сохранность. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого дома, а также без согласия Наймодателя возводить капитальные строения на земельном участке.

2.2.3. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за наем индивидуального жилого дома, занятого им земельного участка и за коммунальные услуги (обязательные платежи).

Обязанность вносить плату за индивидуальный жилой дом, а также занятый им земельный участок, а также за коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего договора.

2.2.4. При обнаружении неисправностей индивидуального жилого дома 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 эксплуатирующую либо управляющую организацию.



2.2.5. Осуществлять пользование индивидуального жилого дома, а также занятого им земельного участка с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.6. При расторжении или прекращении настоящего договора освободить индивидуальный жилой дом, а также занятый им земельный участок. В случае отказа освободить индивидуальный жилой дом Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.7. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2.8. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему договору.

2.2.9. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право на пользование индивидуальным жилым домом и занятым им земельным участком наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между ними.

### **3. Права и обязанности Наймодателя.**

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за наем индивидуального жилого дома и коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за наем индивидуального жилого дома по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния индивидуального жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего договора.

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодный для проживания индивидуальный жилой дом в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

3.2.2. Осуществлять капитальный ремонт индивидуального жилого дома.

3.2.3. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за два месяца до начала работ.

3.2.4. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.5. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

#### **4. Расторжение и прекращение договора.**

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор.

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.3. Расторжение настоящего договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;
- использования индивидуального жилого дома не по назначению.

4.4. Настоящий договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;
- с окончанием срока договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилой дом. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом доме к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

4.6. По истечении срока договора найма жилого дома наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого дома на новый срок.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого дома Наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилой дом внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

#### **5. Внесение платы по договору.**

5.1. Наниматель ежемесячно вносит плату за наем индивидуального жилого дома в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением исполнительного комитета Альметьевского муниципального района от 21.06.2016 № 1346 (с изменениями) «О тарифах за содержание и ремонт

жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным жилым домом и за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, не принявших на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений для населения на 2016 год».

5.2. Наниматель вносит плату за коммунальные услуги в размере и порядке, установленных законодательством.

## **6. Разрешение споров.**

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры решаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. Заключительные положения.**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

7.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй — у Нанимателя.

7.3. Неотъемлемой частью настоящего договора является акт приема-передачи жилого помещения (Приложение №2).

Наймодатель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Наниматель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Приложение №2  
к положению о найме жилых помещений  
муниципального жилищного фонда  
Альметьевского муниципального района

АКТ  
приема-передачи жилого помещения

г. Альметьевск

" \_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Исполнительный комитет Альметьевского муниципального района от имени собственника жилого помещения Альметьевского муниципального района, в лице руководителя исполнительного комитета Альметьевского муниципального района действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Наймодатель в соответствии с договором найма жилого помещения № \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. передает, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, состоящее из \_\_\_\_\_.

Помещение оборудовано: *центральный водопроводом, центральной канализацией, центральным отоплением, центральным горячим водоснабжением, электроснабжением, газом, мусоропроводом, радиотрансляционной сетью, телевизионной сетью.*

Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии. Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств жилого помещения наниматель не имеет.

Наймодатель:

\_\_\_\_\_

Наниматель:

\_\_\_\_\_