

**АДМИНИСТРАЦИЯ ТУЖИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

14.12.2015 № 430

пгт Тужа

**Об утверждении положения по реализации Программы (Программы «Служебное жилье») строительства и предоставления жилья отдельным категориям работников бюджетной сферы на территории муниципального образования Тужинский муниципальный район Кировской области с использованием механизма льготной аренды**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с Программой строительства и предоставления жилья отдельным категориям работников бюджетной сферы Кировской области с использованием механизма льготной аренды, утвержденной Советом директоров ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» протокол № 6/2015 от 10.07.2015 г., администрация Тужинского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить положение по реализации Программы (Программы «Служебное жилье») строительства и предоставления жилья отдельным категориям работников бюджетной сферы на территории муниципального образования Тужинский муниципальный район Кировской области с использованием механизма льготной аренды согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Тужинского муниципального района по социальным вопросам.

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действия на правоотношения, возникшие с 01 ноября 2015 г.

4. Настоящее постановление опубликовать в Бюллетене муниципальных нормативных правовых актов органов местного самоуправления Тужинского муниципального района Кировской области.

Глава администрации

Тужинского муниципального района Е.В. Видякина

Приложение

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

Тужинского муниципального

района от 14.12.2015 № 430

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**по реализации Программы (Программы «Служебное жилье») строительства и предоставления жилья отдельным категориям работников бюджетной сферы на территории муниципального образования Тужинский муниципальный район Кировской области с использованием механизма льготной аренды**

**1. Основные термины и определения**

***Корпорация*** – Открытое акционерное общество «Кировская региональная ипотечная корпорация» - является единственным на территории Кировской области Оператором Программы «Служебное жилье». Имеет право вносить изменения в положения Программы «Служебное жилье». Внесенные изменения подлежат исполнению всеми, участвующими в реализации Программы «Служебное жилье», юридическими и физическими лицами, в период между заседаниями Совета директоров Корпорации.

***Программа (Программа «Служебное жилье»)*** – настоящаяпрограмма строительства и предоставления жилья отдельным категориям работников бюджетной сферы Кировской области с использованием механизма льготной аренды, реализуемая ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» на территории Кировской области. Утверждается Советом директоров Корпорации и является обязательной к исполнению всеми юридическими и физическими лицами, привлекаемые к реализации и участию в Программе «Служебное жилье» в рамках ее реализации.

***Межведомственная комиссия по реализации Программы «Служебное жилье» (Комиссия)*** *–*постоянно действующий коллегиальный орган, созданный Правительством Кировской области для реализации Программы.

***Межведомственная муниципальная комиссия по реализации Программы «Служебное жилье» (Муниципальная комиссия)*** - постоянно действующий коллегиальный орган, созданный администрацией Тужинского муниципального района Кировской области для реализации Программы.

***Положение по реализации Программы «Служебное жилье» (Положение)*** – пакет документов, разрабатываемый администрацией Тужинского муниципального района Кировской области (далее – Администрация) и регламентирующих порядок реализации Программы в муниципальном образовании Тужинский муниципальный район Кировской области (далее – Муниципальное образование) (не может отменять положения Программы). На пример: порядок распределения жилых помещений между Участниками Программы; порядок и периодичность внесения платежей; необходимые учетные формы; порядок вселения и сдачи жилого помещения и т.д.

***Работники бюджетной сферы*** – сотрудники государственных и муниципальных организаций региональной системы образования, здравоохранения и культуры.

***Участники Программы*** – Работники бюджетной сферы, соответствующие критериям и требованиям настоящей Программы, кандидатуры которых утверждены Комиссией.

***Индивидуальный жилищный фонд (далее - ИЖФ)*** *–* благоустроенныежилые помещения, в том числе квартиры, комнаты и индивидуальные жилые дома, созданные или приобретенные Корпорацией в целях реализации настоящей Программы.

***Профессионально-квалификационный состав учреждения*** – Работники бюджетной сферы, занимающиеся непосредственно оказанием услуг.

**2. Порядок отбора и утверждения участников по программе**

2.1. **Обязательными условиями** участия в Программе «Служебное жилье» Работников бюджетной сферы являются:

* постоянное трудоустройство Работника бюджетной сферы в муниципальном и/или областном бюджетном учреждении;
* отнесение штатной единицы Работника бюджетной сферы к профессионально-квалификационному составу бюджетного учреждения;
* отсутствие у Работника бюджетной сферы и/или его ближайших родственников (супруг; супруга; дети, не состоящие в браке) в собственности и/или по договору социального найма жилых помещений, не признанных аварийными и соответствующих социальным нормам на территории данного муниципального образования, или в непосредственной близости от него (возможность прибытия на рабочее место муниципальным общественным транспортом).

2.2. **Основными критериями** отбора Работников бюджетной сферы для участия в Программе являются:

* уровень востребованности Работника бюджетной сферы на территории Муниципального образования;
* уровень нуждаемости Работника бюджетной сферы в улучшении жилищных условий.

2.3. **Рекомендуемыми критериями** для отбора Работников бюджетной сферы для участия в Программе являются:

* возраст Работника бюджетной сферы – молодые специалисты, специалисты в возрасте до 45 лет. Преимущество имеют специалисты более молодого возраста. Решение о предоставлении ИЖФ производится по решению Межведомственной комиссии (далее – Комиссия);
* наличие в собственности у Работника бюджетной сферы жилых помещений общей площадью менее 9 квадратных метров на одного члена семьи Работника бюджетной сферы.

2.4. Кандидатуры Работников бюджетной сферы, не соответствующие обязательным условиям участия в Программе, не допускаются к участию в Программе.

2.5. Оценку соответствия Работника бюджетной сферы обязательным и основным критериям Программы осуществляют:

* в отношении сотрудников муниципальных и/или областных бюджетных учреждений системы образования, здравоохранения и культуры – трудовые коллективы бюджетных учреждений по месту трудоустройства Работника бюджетной сферы;

2.6. Работник бюджетной сферы допускается к участию в Программе только в случае соответствия всем обязательным и основным критериям отбора Работников бюджетной сферы для участия в Программе.

2.7. Руководители муниципальных и/или областных бюджетных учреждений направляют оформленные должным образом протоколы собраний трудовых коллективов на утверждение Муниципальной комиссией.

2.8. Муниципальная комиссия предоставляет материалы по каждому кандидату в Участники Программы для утверждения Комиссией по реализации Программы «Служебное жилье» не позднее 3 (трех) рабочих дней до даты заседания Комиссии. Допускается дополнение протоколов собраний трудовых коллективов ходатайствами органов местного самоуправления.

2.9. Принятие решения об утверждении Участника Программы осуществляется членами Комиссии путем открытого голосования, простым большинством от количества присутствующих на заседании членов Комиссии.

2.10. Работник бюджетной сферы, не признанный Комиссией Участником Программы, не может быть заселен в жилое помещение Индивидуального жилого фонда.

2.11. Решение Комиссии по реализации Программы «Служебное жилье» является обязательным к исполнению всеми юридическими и физическими лицами, привлекаемыми к реализации Программы «Служебное жилье» в рамках ее реализации.

2.12. Соответствие Участников программы обязательным и основным критериям Муниципальная комиссия подтверждает каждые 12 месяцев путем представления в Корпорацию соответствующих документов.

**3. Порядок заключения договоров и заселения участников**

**по программе в жилое помещение**

3.1. Все жилые помещения ИЖФ, находящиеся на территории Муниципального образования передаются Корпорацией в аренду по Договору аренды администрации Тужинского муниципального района Кировской области.

3.2. Администрация передает жилые помещения по Договорам субаренды и/или найма Работникам бюджетной сферы, признанным установленным порядком Участниками Программы\*.

3.3. Очередность (порядок) распределения Индивидуального жилого фонда в Муниципальном образовании устанавливается Положением.

3.4. Перед вселением Участника Программы в жилое помещение Комиссия еще раз проверяет соответствие Участника Программы обязательным и основным критериям отбора. И, если в период рассмотрения кандидатуры Работника бюджетной сферы и/или создания (приобретения) Корпорацией жилого помещения, работник бюджетной сферы перестал соответствовать всем обязательным и основным критериям отбора, он исключается из числа Участников Программы и жилое помещение ему не предоставляется.

3.5. В случае, если Участник Программы в период проживания в жилом помещении Индивидуального жилого фонда перестал соответствовать обязательным и основным критериям отбора, тогда он подлежит исключению из числа Участников Программы и выселению из жилого помещения. А жилое помещение подлежит перераспределению на основании Положения между другими Участниками Программы.

**Примечание:**

***\*Как исключение допускается передача жилого помещения по договору субаренды администрации муниципального/областного бюджетного учреждения «под вакансию» Работника бюджетной сферы. При этом срок содержания жилого помещения в субаренде муниципального/областного учреждения не может превышать 6 месяцев.***

**4. Контроль за исполнением положений настоящей программы**

4.1. Контроль за исполнением положений настоящей Программы возлагается:

* в части отбора кандидатов для участия в Программе:
* в Муниципальных образованиях на Муниципальную комиссию;
* в области на Комиссию.
* в части контроля соответствия проживающих в жилых помещениях утвержденным Комиссией реестрам:
* в Муниципальных образованиях на Муниципальную комиссию;
* в области на Корпорацию.
* в части контроля за эксплуатацией жилых помещений:
* в Муниципальных образованиях на Администрацию;
* в области на Корпорацию.

*4.2. Порядок проведения контрольных мероприятий Комиссией.*

4.2.1. Комиссия рассматривает кандидатуры Работников Бюджетной сферы на предмет включения в число Участников Программы по представлению Муниципальных комиссий.

4.2.2. При рассмотрении проверяется соответствие кандидата основным и обязательным критериям отбора. Также может быть учтена дополнительная информация Муниципальной комиссии.

4.2.3. По результатам работы Комиссии составляется протокол и утверждается (не утверждается) реестр Участников Программы. Копии протокола и реестра направляются в Корпорацию и Муниципальную комиссию.

*4.3. Порядок проведения контрольных мероприятий Муниципальными комиссиями.*

4.3.1. Муниципальные комиссии при отборе кандидатов в Участники Программы осуществляют проверку кандидатов на предмет соответствия обязательным и основным критериям отбора.

4.3.2. Муниципальные комиссии проводят периодический мониторинг, не реже 1 раза в год среди Участников Программы (в том числе проживающих в жилых помещениях Индивидуального жилого фонда) на предмет соответствия обязательным и основным критериям отбора.

4.3.3. Муниципальные комиссии ведут учет Участников Программы (в том числе проживающих в жилых помещениях Индивидуального жилого фонда) по возрастному; семейному и профессиональному критериям, а также по площади, занимаемого жилого помещения.

4.3.4. Муниципальные комиссии осуществляют контроль за тем, что бы все, проживающие в жилых помещениях Работники бюджетной сферы являлись Участниками Программы.

4.3.5. Муниципальные комиссии не реже 1 раза в год проверяют Участников Программы (в том числе проживающих в жилых помещениях ИЖФ) на предмет наличия у Участника Программы и/или его ближайших родственников (супруг; супруга; дети, не состоящие в браке) в собственности и/или по договору социального найма жилых помещений, не признанных аварийными и соответствующих социальным нормам на территории данного муниципального образования, или в непосредственной близости от него (возможность прибытия на рабочее место муниципальным общественным транспортом).

4.3.6. Муниципальные комиссии предоставляют отчетные документы в Комиссию и Корпорацию (по согласованию)\*.

*4.4. Порядок проведения контрольных мероприятий Корпорацией (устанавливается распоряжением Генерального директора).*

4.4.1. Корпорация ведет учет заселенности ИЖФ согласно реестров Участников Программы, утвержденных на заседаниях Комиссии и отчетов Муниципальных комиссий.

4.4.2. Не реже одного раза в год Корпорация проводит контрольный осмотр жилых помещений ИЖФ на предмет:

* соответствия проживающих в жилых помещениях Участников Программы реестрам, утвержденным Комиссией и отчетным документам, предоставленным Муниципальными комиссиями.
* содержания и правильности эксплуатации ИЖФ.

В случае выявления нарушений Корпорация выносит на рассмотрение Комиссии вопрос о расторжении договора субаренды/найма с данным Работником бюджетной сферы.

4.4.3. Корпорация требует немедленного расторжения договора субаренды/найма и выселения из жилого помещения Работника бюджетной сферы/Участника Программы в случае выявления грубого нарушения правил содержания и эксплуатации жилого помещения\*\*.

**Примечание:**

\*Вне зависимости от установленной периодичности и формы отчетности, Муниципальная комиссия немедленно сообщает в Корпорацию о случаях расторжения/заключения договора субаренды/найма.

\*\*К грубым нарушениям правил содержания и эксплуатации жилого помещения относятся:

- проживание в жилом помещении лиц, не являющихся Участниками Программы, вне зависимости от наличия у них договора найма/субаренды;

- небрежное (халатное) отношение к содержанию и эксплуатации жилого помещения и элементов оборудования (в т.ч. дополнительного), приведшее к их порче;

- отказ от производства текущего (восстановительного) ремонта элементов оборудования жилого помещения (в т.ч. дополнительного);

- отказ более 2-х раз от выполнения (невыполнение) мероприятий, указанных в предписании (см. Приложение 4), выданного сотрудником Корпорации;

- отказ допустить сотрудника Корпорации в жилое помещение с целью проверки, если она проводится в период с 07.00 до 21.00. Указанные действия со стороны проживающих будут квалифицироваться как нарушение запрета нахождения в жилом помещении посторонних лиц.

**5. Приложения.**

1. Форма договора найма
2. Положение о стандарте отделки и порядке комплектования жилых помещений по Программе «Служебное жилье» оборудованием и дополнительным оборудованием.
3. Порядок сдачи жилого помещения Индивидуального жилого фонда.
4. Форма Предписания.

Приложение № 1 к положению по реализации Программы «Служебное жилье»

**Договор №\_\_\_\_**

**найма жилья**

 пгт Тужа "\_\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Администрация Тужинского муниципального района, выступающая от имени и в интересах муниципального образования Тужинский муниципальный район, в лице главы администрации Тужинского муниципального района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава муниципального образования Тужинский муниципальный район, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Наниматель», вместе именуемые по отношению друг к другу Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное пользование на срок действия трудовых отношений Нанимателя с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, за плату квартиру № \_\_\_\_\_\_, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Квартира), принадлежащую Наймодателю на праве аренды.

Общая площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв. м.

Квартира состоит из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнаты, находится на \_\_\_\_\_\_\_\_ этаже многоквартирного жилого дома.

Квартира принадлежит Наймодателю на основании договора аренды от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Настоящий Договор заключен с письменного согласия Арендодателя – Открытого акционерного общества «Кировская региональная ипотечная корпорация» (далее – Собственник), что подтверждается Договором аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Квартира будет использоваться для проживания работника учреждения бюджетной сферы Тужинского района Кировской области, занимающего или претендующего на вакантную должность в рамках реализации Программы строительства и предоставления жилья отдельным категориям работников бюджетной сферы Кировской области с использованием механизма льготной аренды.

1.2. Наймодатель предоставляет Нанимателю пригодную для проживания Квартиру во временное пользование исключительно для целей, установленных в пункте 1.1 настоящего договора.

Использование Нанимателем Квартиры в иных целях, помимо указанных в пункте 1.1 настоящего договора, запрещается. В случае нарушения Нанимателем данного запрета применяются правовые последствия, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

В предоставляемой по настоящему договору Квартире выполнен ремонт и установлена мебель (далее - Имущество) согласно Приложению №1 к настоящему договору.

1.3. Состав лиц, имеющих право проживания в квартире, установлено в Приложении №2 к настоящему договору и может быть изменен путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору и только при условии предварительного уведомления Арендодателя.

Лица, указанные в Приложении №2, имеют право пользоваться квартирой в соответствии с настоящим договором и требованиями действующего законодательства.

Иные граждане, помимо указанных в настоящем пункте, не вправе проживать и временно находиться в квартире более 24 часов подряд без согласия Наймодателя.

1.4. Наниматель вправе зарегистрироваться в жилом помещении по месту своего жительства. Право проживания прекращается с момента расторжения трудового договора с Работодателем.

**2. Обязанности и права Сторон**

2.1. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя квартиру и имущество по Акту сдачи-приемки в срок, не превышающий 3 (Трех) календарных дней со дня заключения настоящего договора;

б) при осуществлении права временного пользования квартирой соблюдать действующие на территории Кировской области федеральные, региональные и местные правила пользования жилыми помещениями, правила пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в котором находится квартира, правила пожарной безопасности, не нарушать права и законные интересы соседей, а также обеспечить соблюдение указанных правил лицами, перечисленными в Приложении №2;

в) использовать квартиру и имущество в соответствии с ее назначением и исключительно в целях, указанных в п. 1.1. настоящего договора, не причинять вреда квартире и имуществу, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в Приложении №2;

г) поддерживать в исправном состоянии квартиру и имущество, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в ней, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей квартиры, имущества или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, Наниматель обязан немедленно принимать за свой счет все возможные меры к их устранению и сообщать о них Наймодателю, в управляющую организацию, обслуживающую жилой дом, в котором находится квартира, или в соответствующие аварийные службы, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в Приложении №2;

д) своими силами и за свой счет содержать в чистоте и порядке квартиру и имущество, не повреждать, не загрязнять и не засорять общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в Приложении №2;

е) по согласованию с Наймодателем производить за свой счет текущий ремонт квартиры и находящегося в ней санитарно-технического и иного оборудования, а также имущества.

К текущему ремонту, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся: окраска требующих косметического ремонта стен, потолков, восстановление или замена поврежденных полов, дверей, подоконников, оконных стекол и переплетов, радиаторов отопления, а также замена поврежденных оконных и дверных приборов и механизмов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения). Ассортимент, цвет и качество используемых для ремонта материалов, приборов, механизмов и устройств, а также исполнители соответствующих работ в обязательном порядке должны быть в письменной форме согласованы с Наймодателем.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Собственника юридическим или физическим лицом, уполномоченным Собственником;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку квартиры без письменного согласия Наймодателя и получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в Приложении №2;

з) своевременно и в полном объеме вносить в соответствии с настоящим договором арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором. Ежемесячно в срок до 25 числа месяца предоставлять Наймодателю сведения об оплате коммунальных услуг.

и) при прекращении настоящего договора освободить квартиру в сроки, установленные настоящим договором, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта квартиры, имущества, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, или произвести его за свой счет, а также полностью погасить задолженность по арендной плате и иным обязательным платежам, предусмотренным настоящим Договором.

При этом текущий ремонт, не произведенный Нанимателем, оплачивается по смете, составленной юридическим или физическим лицом, уполномоченным Собственником на выполнение соответствующих ремонтных работ;

к) беспрепятственно допускать в любое время в квартиру представителей Наймодателя, Собственника, уполномоченных ими лиц, работников или представителей управляющей организации (в том числе, работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, проверки наличия в квартире посторонних лиц, снятия показаний приборов учета, получения платы по настоящему договору, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, в случае прекращения договора и в других необходимых случаях, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в Приложении №2;

л) осуществлять эксплуатацию имущества, санитарно-технического, электрического, газового и иного оборудования, находящегося в квартире, в строгом соответствии с требованиями технических паспортов и инструкций по эксплуатации соответствующего оборудования, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в Приложении №2;

м) не производить замену замков во входной двери в квартиру и не устанавливать дополнительные запирающие устройства без письменного согласия Наймодателя, а также обеспечить исполнение установленных в настоящем подпункте правил лицами, перечисленными в Приложении №2.

н) нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.2. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по Акту сдачи-приемки квартиры в течение 3 (Трех) календарных дней со дня подписания настоящего договора свободную от проживания иных лиц, пригодную для постоянного проживания квартиру и имущество в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

в) принять в установленные настоящим договором сроки квартиру и имущество у Нанимателя по Акту сдачи-приемки после прекращения настоящего договора;

г) в согласованные Сторонами сроки обеспечить доступ представителей Нанимателя в квартиру для вывоза имущества, не принадлежащего Собственнику, в случае прекращения настоящего договора;

д) нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.3. Наниматель вправе:

а) разрешить проживать в квартире лицам, перечисленными в Приложении №2, не причиняя вреда квартире и имуществу;

б) разрешить лицам, перечисленными в Приложении №2, пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, не причиняя вреда этому имуществу, не загрязняя и не засоряя его;

в) требовать в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

г) требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

д) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

2.4. Наймодатель вправе:

а) требовать от Нанимателя своевременного внесения платы и иных платежей, предусмотренных настоящим договором;

б) беспрепятственно посещать квартиру в любое время самостоятельно и (или) совместно с уполномоченными им лицами для осмотра технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в ней, проверки наличия в квартире посторонних лиц, снятия показаний приборов учета, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и неисправностей, а также в случае прекращения договора и в других необходимых случаях;

в) не давать согласия на совершение Нанимателем действий в случаях, когда в соответствии с законом или настоящим договором для совершения Нанимателем определенных действий требуется устное или письменное согласие Собственника, без объяснения причин;

г) запрещать вселение и временное пребывание в предоставленной Нанимателю квартире граждан, не указанных в Приложении №2;

д) требовать расторжения настоящего договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором;

е) в случае нарушения Нанимателем сроков внесения арендной платы и коммунальных платежей более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный Наймодателем срок. При этом Наймодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд;

ж) требовать от Нанимателя предоставлять оплаченные квитанции за коммунальные услуги ежемесячно в срок до 25 числа месяца.

з) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

**3. Срок действия договора. Порядок передачи квартиры**

**и находящегося в ней движимого имущества**

3.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует неопределенный срок.

Настоящий договор прекращает свое действие в случае прекращения договора аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и в случае прекращения трудовых отношений Нанимателя с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Истечение срока действия настоящего договора не освобождает Нанимателя от исполнения тех своих обязательств по договору, которые не были исполнены или были исполнены ими не полностью в течение срока действия настоящего договора. Наймодатель и Наниматель в таких случаях вправе требовать от другой стороны полного исполнения ею не исполненных полностью или частично обязательств по настоящему договору.

3.3. В течение 3 (Трех) календарных дней с даты подписания настоящего договора Наймодатель передает, а Наниматель принимает квартиру и имущество по Акту приема-передачи квартиры, подписываемому Сторонами.

Факт передачи Наймодателем и принятия Нанимателем квартиры и имущества подтверждаются подписями соответственно Наймодателя и Нанимателя в Акте.

В день подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от домофона подъезда многоквартирного жилого дома *(при наличии домофона в подъезде)*, в котором находится квартира, после чего обязательства Сторон по передаче и приемке квартиры считаются исполненными полностью.

3.4. При прекращении настоящего договора Наниматель обязан произвести выселение из квартиры лиц, перечисленных в Приложении №2, и возвратить (передать) Наймодателю квартиру и имущество в состоянии, в котором Наниматель принял квартиру и имущество, с учетом нормального износа.

Если Наниматель не возвратил квартиру либо возвратил несвоевременно, то Наймодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полной сумме сверх неустойки, предусмотренной п. 6.6 настоящего договора.

Факты передачи Нанимателем и принятия Наймодателем квартиры при расторжении Договора подтверждаются подписями соответственно Нанимателя и Наймодателя на Акте сдачи-приемки квартиры.

При прекращении настоящего договора Наймодатель до подписания Акта сдачи-приемки квартиры уведомляет Нанимателя о стоимости текущего ремонта квартиры, который должен был произвести Наниматель, о размере причиненного действиями Нанимателя и (или) лицами, указанными в Приложении №2, внедоговорного вреда имуществу Наймодателя, о размере пеней, начисленных в соответствии с настоящим договором.

**4. Плата по договору**

4.1. Наниматель обязан своевременно и в полном объеме вносить все предусмотренные настоящим договором платежи.

4.2. Размер арендной платы по договору составляет 1000 (Одна тысяча) рублей в месяц.

Стороны определили, что размер арендной платы может быть изменен Наймодателем не чаще одного раза в год путем направления в адрес Нанимателя соответствующего уведомления об изменении арендной платы.

4.3. Наниматель вносит на расчетный счет Наймодателя арендную плату ежемесячно, не позднее 20 числа за каждый следующий месяц. Арендная плата за первый месяц вносится Нанимателем на расчетный счет Наймодателя не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента заключения настоящего договора.

4.4. Плата за коммунальные услуги, содержание и обслуживание общедомового имущества ежемесячно вносится Нанимателем,непосредственно Поставщикам услуг, на основании договора, который он Наниматель обязан заключить с Поставщиком услуг и в сроки, указанные в данных договорах либо, при невозможности заключить указанный договор с Поставщиком услуг, на основании счета, выставляемого Наймодателем.

4.5. Абонентская плата за пользование телефоном, а также плата за пользование находящимся в квартире телефоном сверх ежемесячной абонентской платы ежемесячно в установленные сроки вносится лицами, указанными в Приложении №2 на основании счетов организаций, предоставляющих дополнительные услуги телефонной сети (за звонки на мобильные телефоны, междугороднюю и международную телефонную связь и другие).

4.6. В случае использования сети Интернет лица, указанные в Приложении №2, обязаны за свой счет в установленные сроки оплачивать все услуги, связанные с подключением Интернета и пользованием им.

1. **Основания прекращения договора. Порядок изменения**

**и расторжения договора. Отказ от договора**

5.1. Настоящий договор прекращается в связи с истечением срока действия настоящего договора, в связи с расторжением настоящего договора (договора найма жилья) по инициативе любой из сторон, в связи с отказом от настоящего договора (договора найма жилья) и в любом случае при прекращении трудовых отношений с Работодателем (п. 1.4. настоящего договора). При внесении в настоящий договор изменений прекращают действовать отдельные положения договора, новая редакция которых установлена соглашением об изменении договора, с даты вступления в силу указанного соглашения.

5.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут на основании письменного соглашения Сторон в любое время. В таких случаях Сторона настоящего договора, заинтересованная в изменении или расторжении договора, не позднее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты изменения или расторжения договора должна представить другой Стороне проект соглашения об изменении или расторжении договора, составленный в письменной форме.

Сторона, получившая проект указанного соглашения, обязана в течение 10 календарных дней подписать соглашение или представить другой стороне свои письменные возражения.

В случае подписания соглашения об изменении или расторжении настоящего договора стороной, получившей проект указанного соглашения, соответствующее соглашение об изменении или расторжении настоящего договора вступает в силу с даты, указанной в соглашении.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Нанимателя или по требованию Наймодателя в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации или в одностороннем порядке с учетом положений п. 5.4. настоящего договора.

5.4. Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора и потребовать от Нанимателя возмещения причиненных убытков (реального ущерба и упущенной выгоды) в случаях:

- невнесения Нанимателем арендной платы и коммунальных платежей по истечении установленного настоящим договором срока платежа или внесения такой платы не в полном размере более 3 (Трех) раз подряд;

- использования Нанимателем или лицами, за действия которых он отвечает (п. 6.4 настоящего договора), квартиры не в соответствии с целями, для которых квартира была предоставлена в пользование Нанимателю по настоящему договору (п. 1.2 настоящего договора);

- нарушения Нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает (п. 6.4 настоящего договора), охраняемых законом прав и интересов соседей, при условии, что Наниматель уже был однократно предупрежден Наймодателем о необходимости устранения данного нарушения;

- умышленного или неосторожного повреждения квартиры и (или) находящегося в ней имущества, принадлежащего Собственнику, а также общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится квартира, либо имущества соседей Нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает (п. 6.4 настоящего договора);

- установления фактов проживания или временного нахождения в квартире иных, помимо указанных в Приложении №2 к настоящему договору граждан, более 24 часов подряд без согласия Наймодателя;

- создания Нанимателем препятствий для осуществления прав Наймодателя, предусмотренных настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

Наймодатель вправе отказаться от договора после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В случае одностороннего отказа Наймодателя от исполнения настоящего договора в случаях, указанных в настоящем пункте, настоящий договор считается расторгнутым с даты вручения Нанимателю письменного отказа Наймодателя от договора.

5.5. При прекращении настоящего договора в связи с истечением срока его действия лица, указанные в Приложении №2, подлежат выселению и снятию с регистрационного учета не позднее дня, следующего за днем прекращения договора.

При расторжении настоящего договора лица, указанные в Приложении №2, подлежат выселению из квартиры и снятию с регистрационного учета в течение 3 (трех) календарных дней с даты расторжения настоящего договора.

5.6. Если в течение установленного срока Наниматель и (или) лица, указанные в Приложении №2, не снимутся с регистрационного учета, не освободят квартиру от своего присутствия и принадлежащего Нанимателю и (или) указанным лицам имущества и не вручат Наймодателю все причитающиеся ему платежи и ключи от квартиры, то Наймодатель вправе обратиться в суд, правоохранительные органы или иные организации с требованием обеспечить принудительное освобождение квартиры и взыскать причитающиеся Наймодателю денежные суммы.

**6. Ответственность сторон и порядок разрешения споров**

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение обязательств, вытекающих из настоящего договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных настоящим договором, Наниматель обязан уплатить Наймодателю пени из расчета 0,5% от суммы невнесенной в срок арендной платы за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения задолженности.

6.3. За нарушение предусмотренных настоящим договором сроков оплаты иных обязательных платежей, Наниматель обязан уплатить Наймодателю пени из расчета 0,5% от суммы невнесенных в срок платежей за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока платежа, до дня фактического погашения задолженности по оплате указанных иных обязательных платежей.

6.4. Наниматель несет полную имущественную ответственность перед Наймодателем за вред, причиненный квартире и находящемуся в ней имуществу действиями (бездействием) Нанимателя, а также действиями (бездействием) граждан, перечисленных в Приложении №2, и третьих лиц, находящихся или находившихся в квартире с ведома Нанимателя либо лиц, указанных в Приложении №2, с согласия или без согласия Наймодателя. Наниматель обязан возместить Наймодателю причиненный вред в полном объеме.

6.5. В случае причинения Нанимателем и (или) лицами, за действия которых он отвечает (п. 6.4 настоящего договора), вреда общему имуществу в многоквартирном доме, в котором расположена квартира, а равно вреда имуществу соседей Наниматель обязан самостоятельно и за свой счет возместить причиненный вред в полном объеме.

6.6. За несвоевременный возврат квартиры Наниматель обязан уплатить Наймодателю пени из расчета 1% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем наступления срока возврата имущества, до дня фактической передачи имущества по правилам п. 3.4 настоящего договора.

6.7. Риск случайной гибели и (или) случайного повреждения квартиры и (или) находящегося в ней имущества в течение срока действия настоящего договора несет Наниматель.

6.8. Ответственность Сторон за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, вызванное действием непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.9. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, могут разрешаться путем переговоров между Сторонами.

При невозможности достижения согласия между Сторонами в результате переговоров спор разрешается в судебном порядке.

**7. Дополнительные условия**

7.1. К отношениям Наймодателя и Нанимателя, не урегулированным настоящим договором, применяется законодательство Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены письменно и подписаны Сторонами.

7.3. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания и действует до момента полного исполнения Сторонами всех принятых на себя по Договору обязательств.

7.4. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр настоящего договора хранится у Наймодателя, один - у Нанимателя.

**8. Почтовые адреса, контактные телефоны**

**и банковские реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наймодатель** | **Наниматель** |
|  |  |

Приложение № 1

к договору найма жилья №\_\_\_

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

**АКТ**

**приема-передачи Квартиры по договору найма жилья**

|  |  |
| --- | --- |
| пгт Тужа | «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г. |

Администрация Тужинского муниципального района, выступающая от имени и в интересах муниципального образования Тужинский муниципальный район, в лице главы администрации Тужинского муниципального района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании Устава муниципального образования Тужинский муниципальный район, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», ии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Наниматель», вместе именуемые по отношению друг к другу Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора найма жилья № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

 Наймодатель передал, а Наниматель принял во владение и пользование квартиру №т \_\_\_, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и имущество, находящееся в квартире и принадлежащее Собственнику.

2. Квартира состоит из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнаты, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

В Квартире выполнен ремонт, включающий в себя и находится следующее имущество:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Тип, марка, размеры** | **Кол-во** | **Наименование** | **Тип, марка размеры** | **Кол-во** |
| **Входная дверь с замком** | Металлическая | 1 | **Водосчетчики:** |  |  |
| **Напольное покрытие:** |  |  | ГВС/ХВС |  | 1 |
| коридор | Линолеум | Х | **Ванна стальная**  |  | 1 |
| кухня | Линолеум | Х | **Смеситель для ванны** |  | 1 |
| комнаты  | Линолеум | Х | **Унитаз**  | Компакт. с сиденьем | 1 |
| ванная комната  | Керамогранит | Х | **Раковина со смесителем** |  | 1 |
| туалет  | Керамогранит | Х | **Кухонный гарнитур с мойкой и смесителем**  |  | 1 |
| **Отделка стен:** |  |  | **Стиральная машина**  |  | 1 |
| коридор | Обои | Х | **Кухонная плита**  | Электро | 1 |
| кухня | Обои | Х | **Вытяжка с фильтром** |  | 1 |
| комнаты | Обои | Х | **Водонагреватель** |  | 1 |
| ванная комната  | Окраска ВД | Х | **Карниз** |  | 2 |
| туалет  | Окраска ВД | Х | **Светильник** |  | 4 |
| **Отделка потолка:** |  |  |  |  |  |
| коридор | Окраска ВД | Х |  |  |  |
| кухня | Окраска ВД | Х |  |  |  |
| комнаты | Окраска ВД | Х |  |  |  |
| ванная комната  | Окраска ВД | Х |  |  |  |
| туалет  | Окраска ВД | Х |  |  |  |
| Примечание к таблице: «Х» – есть в наличии |

1. В момент подписания настоящего Акта приема-передачи квартиры Наймодатель передает Нанимателю ключи от входной двери в квартиру и ключ от домофона подъезда многоквартирного жилого дома *(при наличии домофона в подъезде)*.
2. Настоящий Акт является неотъемлемой частью договора, составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наймодатель** | **Наниматель** |
|  |  |

Приложение № 2

к Договору найма жилья №\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

|  |  |
| --- | --- |
| пгт Тужа | «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. |

Администрация Тужинского муниципального района, выступающая от имени и в интересах муниципального образования Тужинский муниципальный район, в лице главы администрации Тужинского муниципального района Видякиной Елены Вадимовны, действующей на основании Устава муниципального образования Тужинский муниципальный район, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Наниматель», вместе именуемые по отношению друг к другу Стороны, составили настоящее приложение о нижеследующем:

1. Стороны определили, что в состав лиц, имеющих право проживания в Квартире № \_\_, находящейся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ входят:

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Наймодатель** | **Наниматель** |
|  |  |

Приложение № 2

к положению по реализации Программы «Служебное жилье»

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о стандарте отделки и порядке комплектования жилых помещений по Программе «Служебное жилье» оборудованием и дополнительным оборудованием.**

Данное Положение устанавливает стандарт отделки и порядок комплектования жилых помещений (Квартир), вводимых в эксплуатацию по Программе «Служебное жилье» (Программа) дополнительным оборудованием, а также его (оборудования) списания и замены.

1. Для Квартир, сдающихся в эксплуатацию по Программе в Корпорации устанавливаются следующие стандарты отделки и комплектования:

- чистовая отделка стен, потолков, полов, включающая в себя: окраску потолков (либо устройство натяжных потолков); оклейку стен обоями в жилых комнатах и кухнях; покраску стен ВД красками в ванных комнатах и туалетах (возможны варианты отделки стен ПВХ панелями или керамической плиткой\*); установка пластиковых оконных заполнений и подоконников; укладка линолеума на пол (кроме туалета и ванных комнат\*); укладка керамической плитки в туалетах и ванных комнатах; прокладка ПВХ труб; установка приборов учета;

- оборудование Квартир включает в себя: установка входной двери из металла; установка нового сантехнического оборудования (ванна, раковина, компакт-унитаз, смесители); установка отопительного котла\*; биметаллических радиаторов отопления\*;

- дополнительное оборудование включает в себя: установка кухонной мебели (рабочий стол, мойка, шкафы, смеситель); установка кухонной плиты; водогрейного бака\*;

\*примечание: возможны варианты отделки (комплектования) в зависимости от способа приобретения Квартиры и ее конструктивных особенностей.

2. Требования к отделке Квартир оговариваются отдельным приложением к договору купли-продажи, или иному договору, на основании которого Квартира приобретается Корпорацией (за исключением покупки Квартир на вторичном рынке). Контроль за выполнением указанного приложения возлагается на отдел капитального строительства (ОКС) Корпорации. В случае приобретения Квартиры на вторичном рынке отделка производится через привлечение сторонних организаций (частных лиц) с указанием требований по отделке в договоре подряда (оказания услуг). Установка дополнительного оборудования производится через привлечение сторонних организаций (частных лиц). При этом оборудование закупается Корпорацией и выдается со склада Корпорации непосредственно перед производством работ на каждом объекте\*.

\*примечание: возможны варианты установки (монтажа) некоторых элементов дополнительного оборудования непосредственно поставщиком данного оборудования.

3. Учет установленного в Квартире оборудования и дополнительного оборудования по срокам ввода в эксплуатацию, по ценам, по количеству произведенных ремонтов, по инвентарным номерам и по номерам завода-изготовителя ведется в бухгалтерии Корпорации.

4. Основанием для списания оборудования и дополнительного оборудования со склада Корпорации на материально ответственное лицо является накладная ф.ОС-2, основанием для списания оборудования и дополнительного оборудования с материально ответственного лица в Квартиру является Акт (приложение № 2 к Договору аренды квартиры)\*

\*примечание: передача оборудования и дополнительного оборудования материально ответственным лицом непосредственному исполнителю работ производится под расписку.

**«Методика списания оборудования (в т.ч. дополнительного), установленного в жилых помещениях по Программе»**

Ответственность за содержание и правильную эксплуатацию и ремонт оборудования и дополнительного оборудования возлагается на Арендатора (Субарендатора).

1. Гарантийные сроки эксплуатации оборудования и дополнительного оборудования Квартир устанавливаются продавцом (заводом-изготовителем) о чем делаются соответствующие отметки в паспортах. После истечения гарантийного срока обязанность по ремонту и техническому обслуживанию оборудования и дополнительного оборудования возлагается на Арендатора (Субарендатора).

2. Корпорация устанавливает следующие предельные сроки эксплуатации оборудования и дополнительного оборудования, устанавливаемых в Квартирах\*:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование оборудования** | **Предлагаемый срок эксплуатации** | **Основание** | **Примечание** |
| 1 | Стиральная машина | 7 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 2 | Газовая (электрическая) плита | 10 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 3 | Вытяжка кухонная | 8 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 4 | Кухонный гарнитур | 15 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 5 | Отопительный котел (на дровах) | 30 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 6 | Труба ПВХ канализационная | 60 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 7 | Раковина керамическая | 15 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 8 | Унитаз керамический | 15 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 9 | Ванна стальная эмалированная | 25 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 10 | Раковина кухонная нержав.сталь | 20 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 11 | Радиатор отопления стальной | 30 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 12 | Радиатор отопления биметалл | 20 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 13 | Котел отопительный газовый | 15 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 14 | Водонагреватель электрический | 10 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 15 | Трубопровод ПВХ ХВС | 25 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 16 | Трубопровод ПВХ ГВС | 25 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 17 | Трубопровод ПВХ отопительный | 25 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |
| 18 | Линолеум | 10 лет | Паспорт изделия | Установить согласно паспортов |

\*примечание: для оборудования и дополнительного оборудования не вошедшего в список, предельные сроки эксплуатации устанавливаются по аналогичным образцам, либо отдельным перечнем. Истечение предельного срока эксплуатации не является основанием для списания оборудования и дополнительного оборудования Квартир. Основанием для списания является только полный износ (невозможность эксплуатации), либо невозможность ремонта. Если в паспорте изделия заявляется срок эксплуатации, отличный от указанного в настоящем приложении, следует руководствоваться паспортом изделия.

3. Списание «сложного» оборудования и дополнительного оборудования (стиральная машина; кухонная плита; вытяжка-фильтр; отопительный котел) производится (дополнительно к п.5 Положения) на основании Дефектного акта, выписываемого специализированной организацией.

4. В случае соблюдения требований пп.5-6 Положения, списание оборудование и дополнительного оборудования производится актом, который подписывается комиссией, назначаемой приказом генерального директора Корпорации.

5. В случае преждевременного износа (порчи, утрате (в т.ч. по неосторожности)) оборудование и дополнительное оборудование списывается в соответствие с пп.5-7 Приложения. Если преждевременный износ произошел в связи с неправильной эксплуатацией (не надлежащим хранением), лицо виновное в преждевременном износе обязано возместить Корпорации преждевременный износ оборудования из расчета пропорционально прослуженного элементом оборудования времени.

6. В случае преждевременного износа элементов оборудования и дополнительного оборудования, заключение о причинах износа отражается в Акте, который подписывается представителем Корпорации, Арендатором (Субарендатором) и представителем местной управляющей (ресурсоснабжающей) организации.

7. После списания оборудования и дополнительного оборудования Квартиры оно подлежит утилизации, установленным порядком, а в квартиру устанавливается новое оборудование и/или дополнительное оборудование взамен списанного, способом установленным в п.2.

Примечание: \*Допускается внесение изменений в Стандарт отделки и порядок комплектования жилых помещений по Программе приказом генерального директора Корпорации (не может снижать уровень отделки и оборудования приведенный в настоящей Программе), с учетом пожеланий Арендаторов/Субарендаторов (Нанимателей), а также Комиссии по реализации Программы.

Приложение № 3

к положению по реализации Программы «Служебное жилье»

**Порядок сдачи жилого помещения Индивидуального жилого фонда**

* 1. Жилое помещение Индивидуального жилого фонда (далее - Жилое помещение) передается Арендатору по договору аренды. Актом приема-передачи является приложение № \_\_ к договору аренды.

*1.2. Сдача жилого помещения в связи с расторжением договора аренды по требованию Арендатора.*

1.2.1 Арендатор заблаговременно (в соответствие с договором) извещает собственника о желании расторгнуть договор аренды жилого помещения.

1.2.2. Собственник направляет в жилое помещение представителя с целью произвести контрольный осмотр на предмет оценки технического состояния жилого помещения и оборудования. При контрольном осмотре подлежат проверке:

- состояние и исправность дверей, замков, оконных заполнений;

- состояние стен (обоев, окрашенных стен);

- состояние полов, плинтусов и напольных покрытий;

- состояние потолков (в т.ч. натяжных, подвесных и т.д.);

- состояние сантехнического оборудования (труб, вентилей, смесителей, унитаза, раковин, ванны, счетчиков, водонагревателей);

- состояние электрооборудования (выключателей, розеток, светильников, счетчика);

- состояние газового оборудования (в случае установки), в т.ч. счетчика;

- состояние дополнительного оборудования (газ./эл. плита, стиральная машина, вытяжка, кухонный гарнитур, карнизы);

- состояние отопительного оборудования (котлов, радиаторов отопления и т.д).

1.2.3. По результатам проверки представитель собственника составляет Акт осмотра (Приложение № \_\_ к договору аренды) в котором указываются выявленные недостатки.

1.2.4. Арендатор обязан сразу после ознакомления с выявленными недостатками сообщить представителю собственника (заносится в акт) каким способом он желает устранить недостатки (произвести ремонт своими силами, или оплатить непроизведенный ремонт).

1.2.5. В случае, если арендатор желает устранить недостатки своими силами, собственник устанавливает срок повторной проверки (не более недели). Если арендатор желает оплатить непроизведенный им ремонт, собственник обязан в недельный срок произвести расчет стоимости устранения выявленных недостатков и вручить его арендатору.

1.2.6. Арендатор перечисляет денежные средства, согласно представленного расчета на счет Корпорации, указанный в расчете.

1.2.7. Арендатор обязан не менее чем за неделю перед сдачей жилого помещения погасить все задолженности перед всеми ресурсоснабжающими (управляющей) компаниями, и представить собственнику следующие документы:

- справка из управляющей компании об отсутствии задолженности по коммунальным платежам;

- квитанции об уплате за поставленные ресурсы (вода, газ, электроэнергия), соответствующие показаниям счетчиков;

- справка из паспортного стола о снятии с регистрации по адресу квартиры.

1.2.8. По прошествии недельного срока, после первого контрольного осмотра жилого помещения, при (по) устранении выявленных недостатков (или после уплаты арендатором денежных средств согласно расчета (см. п.4.2.5). Производится повторный осмотр жилого помещения.

1.2.9. В случае, если при втором осмотре снова выявляются какие-либо недостатки (неисправности), то время на их устранение арендатору не предоставляется, недостатки заносятся в Акт с необходимым расчетом. После подписания Акта, арендатор оплачивает установленным порядком и согласно расчета, указанного в Акте непроизведенный ремонт.

1.2.10. После выполнения п.п.4.2.1.-4.2.9. Арендатор передает ключи от Жилого помещения Собственнику.

*1.3. Сдача жилого помещения в связи с расторжением договора аренды по требованию Собственника.*

1.3.1. Собственник заблаговременно (в соответствие с договором) извещает арендатора о желании расторгнуть договор аренды жилого помещения. Далее производятся действия описанные в п.п. 4.2.2. – 4.2.9.

1.3.2. Требования, к техническому состоянию Жилого помещения и оборудования (в т.ч. дополнительного), предъявляемые при сдаче Жилого помещения:

* Двери:

- в исправном состоянии, без царапин, сколов и расслоений;

- дверные замки и ручки исправны, ключи в комплекте.

* Стены:

- не должны иметь отверстий и дополнительного оборудования;

- обои должны быть приклеены, не должны иметь отставаний от стен. Должны быть чистыми, без выгоревших пятен от мебели;

- краска на окрашенных стенах должна быть однотонной, нанесена равномерно, не должна отслаиваться.

* Потолки:

- должны быть ровными, равномерно окрашенными, без водяных разводов и отверстий (кроме технологических);

- натяжные (подвесные) потолки должны быть чистыми, не иметь повреждений.

* Полы:

- должны быть ровными, без повреждений и отверстий;

- напольные покрытия должны быть целыми и чистыми. Должны соответствовать договору Аренды и/или Вашему заявлению на производство ремонта.

* Окна:

- должны быть целыми, без сколов и трещин;

- должны плотно, без усилий закрываться и открываться во всех режимах;

- запорная фурнитура должна быть исправна.

* Сантехническое оборудование:

- должно быть исправно, не иметь подтеканий;

- запорная арматура и смесители должны быть исправны;

- водогрейные баки (котлы) должны быть исправны;

- радиаторы отопления должны быть целыми.

* Дополнительное оборудование (стиральная машина, вытяжка, эл./газ.плита, карнизы, кухонный гарнитур):

- должно быть чистым и исправным, готовым к эксплуатации по прямому назначению.

* Общее состояние жилого помещения:

- сдаваемое жилое помещение должно быть чистым, не должно иметь запахов домашних животных;

- сдаваемое жилое помещение должно быть пригодно к немедленному заселению.

1.4. Порядок приема-сдачи Жилого помещения от Субарендатора Арендатору устанавливается Положением. Установленный порядок не может нарушать требований законодательства РФ и должен обеспечивать сохранность конструктивных элементов Жилого помещения и оборудования (в т.ч. дополнительного), установленного в нем.

Приложение № 4

к положению по реализации

Программы «Служебное жилье»

**ПРЕДПИСАНИЕ**

выдано\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

проживающему(ей) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Уважаемый(ая)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ при контрольном осмотре, занимаемого Вами жилого помещения представителем собственника жилья-ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» были выявлены следующие недостатки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Данные недостатки являются нарушениями \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Договора аренды (субаренды) квартиры №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. и могут быть причиной преждевременного износа конструктивных элементов жилого помещения и его оборудования.

ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» предлагает Вам в срок до\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. устранить выявленные недостатки и не допускать их возникновение в последствии.

ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» напоминает Вам, что в случае, если выявленные недостатки не будут устранены в установленный срок, а также в случае, если подобного рода недостатки будут возникать в последствии, на основании п.5.4 Договора аренды квартиры будет рассмотрен вопрос о расторжении с Вами Договора аренды (субаренды) квартиры.

О проделанной работе по устранению недостатков, указанных в данном Предписании ОАО «Кировская региональная ипотечная корпорация» просит Вас сообщить по тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, или на электронный адрес: **abatt@ipoteka.kirov.ru**

Предписание выдал: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(л и н и я о т р ы в а)

**РАСПИСКА**

**в получении Предписания**

Мною \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающему(ей) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. получено Предписание об устранении недостатков в занимаемом мною жилом помещении: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Примечание:**

\* В случае отказа проживающего дать расписку в получении Предписания (получить Предписание), сотрудником Корпорации приглашается представитель Арендатора и в его присутствии делается соответствующая запись в разделе «Расписка в получении Предписания», после чего Предписание считается врученным.

Если проживающий не согласен с указанными в Предписании недостатками, он может заявить об этом, сделав запись в разделе «Расписка в получении Предписания». В этом случае представитель Корпорации приглашает представителя Арендатора и составляет в его присутствии «Акт осмотра жилого помещения» с обязательной фото (видео) фиксацией выявленных недостатков. Акт подписывается представителями Корпорации и Арендатора, а также проживающим. В случае отказа проживающего подписать Акт, делается соответствующая отметка в Акте. После чего Акт и Предписание считаются врученными.

\*\* О врученных Предписаниях Корпорация извещает Арендатора письменно в срок не позднее 3 дней со дня вручения Предписания.