

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

31 декабря 2014 г. № 1297

О некоторых вопросах предоставления жилых помещений коммерческого использования

В соответствии с указами Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» и от 17 ноября 2014 г. № 535 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые:

Положение о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования;

типовой договор найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

2. Установить базовую ставку платы за пользование:

жилыми помещениями коммерческого использования в размере 0,2 базовой величины на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц;

арендным жильем с учетом оборудования его имуществом согласно минимальному перечню, указанному в части первой подпункта 1.5 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 17 ноября 2014 г. № 535 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 20.11.2014, 1/15413), в размере 0,25 базовой величины на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц.

3. В части второй пункта 14 Положения о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 66, 5/33914), слова «договора найма служебного жилого помещения» заменить словами «соответствующего договора найма жилого помещения, заключаемого на срок трудовых (служебных) отношений».

4. Признать утратившими силу:

пункт 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31 мая 2007 г. № 732 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 19 марта 2007 г. № 128» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 136, 5/25330);

подпункт 1.7 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21 марта 2009 г. № 345 «О внесении изменений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 79, 5/29472);

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 февраля 2010 г. № 293 «О внесении изменения и дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 мая 2007 г. № 732» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 56, 5/31371);

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 30 июня 2011 г. № 878 «О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 мая 2007 г. № 732» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 77, 5/34083);

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 2011 г. № 1739 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 8 ноября 2011 г. № 512» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 3, 5/35004);

подпункт 1.30 пункта 1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 356 «О внесении дополнений и изменений в некоторые постановления Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых

постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их отдельных структурных элементов» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 29.05.2013, 5/37295);

пункт 22 приложения к постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 12 июня 2014 г. № 571 «Об утверждении Положения о порядке расчетов и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилыми помещениями государственного жилищного фонда, внесении изменений и дополнений в постановления Совета Министров Республики Беларусь и признании утратившими силу постановлений Совета Министров Республики Беларусь и их структурных элементов» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 26.06.2014, 5/39034).

5. Местным исполнительным и распорядительным органам, другим государственным органам и организациям в месячный срок обеспечить:

приведение заключенных до вступления в силу настоящего постановления договоров найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда в соответствие с типовым договором найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда, утвержденным настоящим постановлением;

принятие иных мер по реализации настоящего постановления.

6. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Премьер-министр Республики Беларусь

А.Кобяков

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
31.12.2014 № 1297

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке предоставления жилых помещений коммерческого использования

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением, разработанным на основании части третьей пункта 80 Положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563 «О некоторых вопросах правового регулирования жилищных отношений» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 20.12.2013, 1/14698), определяется порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования.

Действие настоящего Положения не распространяется на предоставление жилых помещений коммерческого использования, предназначенных для проживания государственных служащих согласно перечню должностей государственных служащих, дающих право на получение арендного жилья, утвержденному Указом Президента Республики Беларусь от 17 ноября 2014 г. № 535 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2013 г. № 563» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 20.11.2014, 1/15413), жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда, построенных за счет средств республиканского бюджета, направляемых на преодоление последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также жилых помещений коммерческого использования, находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении организаций, подчиненных Управлению делами Президента Республики Беларусь.

Порядок предоставления жилых помещений коммерческого использования, не урегулированный Положением об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, а также настоящим Положением, определяется облисполкомами, Минским горисполкомом, государственными органами и иными государственными организациями, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, или вышестоящими органами, государственными органами или иными государственными организациями, заключившими договор безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченными ими лицами.

2. Решения о предоставлении жилых помещений коммерческого использования принимают:

областные, районные, городские, поселковые, сельские исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах (далее – местные исполнительные и распорядительные органы) – по жилым помещениям коммерческого использования коммунального жилищного фонда, находящимся в собственности соответствующих административно-территориальных единиц;

государственные органы и иные государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения республиканского жилищного фонда, либо вышестоящие органы, государственные органы или иные государственные организации, заключившие договор безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченные ими лица (далее, если не указано иное, – организации, в ведении которых находятся жилые помещения) – по жилым помещениям коммерческого использования республиканского жилищного фонда.

Полномочия на принятие решений о предоставлении жилых помещений коммерческого использования республиканского жилищного фонда, переданных по договорам безвозмездного пользования, предоставляются на основании акта государственного органа или иной государственной организации, заключивших договор безвозмездного пользования жилым помещением (постановление, приказ, распоряжение).

3. Информация о наличии жилых помещений коммерческого использования (место нахождения, количественный и качественный состав, характеристика, уровень благоустройства, размер платы за пользование) и о сроке обращения за их предоставлением размещается местными исполнительными и распорядительными органами, организациями, в ведении которых находятся эти жилые помещения, в порядке, установленном в пункте 84 Положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, с указанием конкретных жилых помещений, предназначенных для граждан, имеющих первоочередное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования.

4. Если заявлений от граждан о предоставлении жилых помещений коммерческого использования в срок, установленный для обращения за предоставлением таких жилых помещений, не поступило, информация о жилых помещениях коммерческого использования размещается в порядке, установленном в пункте 84 Положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, повторно.

5. В случае поступления нескольких заявлений о предоставлении одного и того же жилого помещения (жилых помещений) коммерческого использования от гражданина, претендующего на получение такого жилого помещения, рассматривается заявление, поданное первым. Другие заявления рассмотрению не подлежат.

6. Заявления о предоставлении жилых помещений коммерческого использования удовлетворяются в порядке очередности:

поступления от государственных органов, организаций индивидуальных ходатайств о предоставлении жилых помещений коммерческого использования по форме согласно приложению (далее – индивидуальные ходатайства) в пределах установленного

законодательством процентного соотношения количества жилых помещений, предназначенных для предоставления гражданам, имеющим первоочередное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, – для граждан, имеющих такое право;

исходя из даты постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий – для граждан, состоящих на таком учете;

поступления заявлений о предоставлении жилых помещений коммерческого использования при условии отсутствия заявлений от граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, – для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

7. Гражданин извещается о предоставлении жилого помещения коммерческого использования заказным письмом с обратным уведомлением либо под роспись.

Гражданин, уведомленный о предоставлении ему жилого помещения коммерческого использования, либо его представитель, уполномоченный в установленном порядке, в течение 15 календарных дней со дня получения такого извещения обязан обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган, организацию, в ведении которой находится жилое помещение, для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

Необращение гражданина либо его представителя в срок, установленный в части второй настоящего пункта, рассматривается как отказ от предоставления жилого помещения коммерческого использования. Указанный срок может быть продлен до 30 календарных дней в случае, если гражданин в течение срока, указанного в части второй настоящего пункта, уведомил местный исполнительный и распорядительный орган, организацию, в ведении которой находится жилое помещение, о наличии уважительных причин, препятствующих его обращению за заключением договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда.

В случае отказа гражданина от предоставления жилого помещения коммерческого использования данное жилое помещение предоставляется иному гражданину, подавшему заявление о предоставлении этого жилого помещения в порядке, предусмотренном в настоящем Положении.

8. Гражданам для проживания предоставляются жилые помещения коммерческого использования типовых потребительских качеств.

9. Перед заключением с нанимателем договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда на новый срок в соответствии с частью первой пункта 91 Положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда наймодатель запрашивает в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, сведения о надлежащем или ненадлежащем исполнении нанимателем обязанностей по названному договору найма.

Организация, осуществляющая эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющая жилищно-коммунальные услуги, в течение 15 календарных дней предоставляет наймодателю сведения, указанные в части первой настоящего пункта.

Ненадлежащим исполнением обязанностей по договору найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда является:

привлечение к административной ответственности за нарушение правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений;

наличие без уважительных причин двухмесячной задолженности по плате за пользование жилым помещением коммерческого использования и (или) жилищно-коммунальные услуги в период действия договора найма.

На основании сведений, предоставленных организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, наймодатель принимает решение о заключении договора найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда на новый срок либо направляет нанимателю мотивированный отказ в заключении такого договора.

ГЛАВА 2

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОММУНАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

10. Гражданам, имеющим в соответствии с частью первой пункта 77 Положения об учете граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и о порядке предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда первоочередное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда, предоставление жилых помещений коммерческого использования осуществляется в следующем порядке:

10.1. судьям и прокурорским работникам – на основании отдельных списков судей и прокурорских работников, формируемых местными исполнительными и распорядительными органами, не позднее шести месяцев после назначения их на должность.

Списки судей и прокурорских работников формируются на основании индивидуальных ходатайств судов и органов прокуратуры, направляемых в местный исполнительный и распорядительный орган в населенном пункте по месту службы судей и прокурорских работников;

10.2. молодым рабочим (служащим), специалистам, получившим образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, прибывшим по распределению, направленным на работу в соответствии с договором о целевой подготовке специалиста (рабочего, служащего), – на основании индивидуальных ходатайств государственных органов либо государственных организаций, в которые указанные специалисты распределены, направлены на работу;

10.3. военнослужащим, лицам рядового и начальствующего состава, проходящим военную службу (службу) в Министерстве обороны, Министерстве внутренних дел, Следственном комитете, Государственном комитете судебных экспертиз, органах и подразделениях по чрезвычайным ситуациям, Комитете государственной безопасности, Государственном пограничном комитете, Службе безопасности Президента Республики Беларусь, Оперативно-аналитическом центре при Президенте Республики Беларусь, Комитете государственного контроля (далее, если не определено иное, – государственные органы и организации, в которых предусмотрена военная служба), а также в организациях, входящих в их систему или подчиненных им, за исключением военнослужащих срочной военной службы, курсантов учреждений образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований, Следственного комитета, органов внутренних дел, органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям, органов финансовых расследований (далее, если не определено иное, – военнослужащие), – на основании индивидуальных ходатайств государственных органов и организаций, в которых предусмотрена военная служба.

Руководители государственных органов и организаций, в которых предусмотрена военная служба, определяют лиц, уполномоченных на подписание индивидуальных ходатайств, а также порядок их предоставления, не урегулированный в настоящем Положении.

При предоставлении индивидуального ходатайства преимущество имеют военнослужащие в случае их переезда из другого населенного пункта при назначении на должность.

Старшим участковым инспекторам милиции и участковым инспекторам милиции органов внутренних дел, лицам рядового и начальствующего состава Следственного комитета, органов финансовых расследований Комитета государственного контроля жилые помещения коммерческого использования предоставляются с учетом отдельных списков, формируемых местными исполнительными и распорядительными органами по месту службы указанных военнослужащих, не позднее шести месяцев после назначения их на должность. Указанные списки формируются на основании индивидуальных

ходатайств соответствующих государственных органов и организаций, в которых предусмотрена военная служба, направляемых в местные исполнительные и распорядительные органы;

10.4. работникам при назначении на должность в случае их переезда из другого населенного пункта при условии, что из числа работников в данном населенном пункте для занятия вакансии нет равноценной замены, – на основании индивидуальных ходатайств государственных органов либо государственных организаций, в которые эти работники назначены на должность;

10.5. ученым, профессорско-преподавательскому составу учреждений высшего образования, работникам организаций культуры – на основании индивидуальных ходатайств соответственно Национальной академии наук Беларуси, государственных учреждений высшего образования, Министерства культуры, главных управлений, управлений (отделов) идеологической работы, культуры и по делам молодежи облисполкомов, Минского горисполкома.

11. Гражданин, имеющий первоочередное право на предоставление жилого помещения коммерческого использования коммунального жилищного фонда, обращается с заявлением о его предоставлении в местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения жилого помещения коммерческого использования на основании размещенной в установленном порядке информации о наличии жилых помещений коммерческого использования, предназначенных для таких граждан. В заявлении должна быть указана информация о наличии индивидуального ходатайства государственного органа либо государственной организации.

12. При предоставлении индивидуального ходатайства государственный орган либо государственная организация устанавливает следующие факты:

отнесение гражданина к имеющим первоочередное право на предоставление жилого помещения коммерческого использования коммунального жилищного фонда;

наличие либо отсутствие у гражданина в собственности жилого помещения (доли в праве общей собственности на жилое помещение) и (или) во владении и пользовании жилого помещения в населенном пункте по месту работы (службы);

иные обстоятельства, определяемые государственными органами и государственными организациями в локальных нормативных правовых актах. При этом государственные органы и государственные организации имеют право определять обстоятельства, при наличии которых гражданам предоставляется преимущественное право при предоставлении индивидуального ходатайства, в своих локальных нормативных правовых актах.

К индивидуальному ходатайству государственные органы и государственные организации запрашивают в установленном порядке и прилагают следующие документы:

справка о занимаемом в данном населенном пункте жилом помещении и составе семьи, выдаваемая организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, или организацией, предоставившей жилое помещение, или районным, городским (городов районного подчинения), поселковым, сельским Советом депутатов (исполнительным комитетом);

справки о находящихся в собственности гражданина и членов его семьи жилых помещениях в населенном пункте по месту работы (службы), выдаваемые территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

копии документа об образовании и трудового договора (контракта) – при предоставлении жилого помещения коммерческого использования лицам, указанным в подпункте 10.2 пункта 10 настоящего Положения;

копия трудового договора (контракта) и обоснование причин, повлекших назначение на должность работника из другого населенного пункта, – при предоставлении жилого помещения коммерческого использования лицам, указанным в подпункте 10.4 пункта 10 настоящего Положения.

Копии документов должны быть удостоверены должностными лицами государственных органов и государственных организаций, вносящих индивидуальные ходатайства.

13. Местный исполнительный и распорядительный орган в месячный срок со дня подачи заявления о предоставлении жилого помещения коммерческого использования в порядке, предусмотренном в подпункте 1.1.18 пункта 1.1 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 119, 1/11590), принимает решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования коммунального жилищного фонда или об отказе в предоставлении такого жилого помещения.

Решение об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования коммунального жилищного фонда может быть обжаловано в установленном законодательством порядке.

14. Количество жилых помещений, предназначенных для граждан, имеющих первоочередное право на предоставление жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда, за исключением указанных в части первой подпункта 10.3 пункта 10 настоящего Положения, не должно превышать 30 процентов от общего количества незаселенных жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда. Количество жилых помещений, предназначенных для лиц, указанных в части первой подпункта 10.3 пункта 10 настоящего Положения, не должно превышать 10 процентов от общего количества незаселенных жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда.

В случае определения местным исполнительным и распорядительным органом доли жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда, предназначенных для граждан, имеющих первоочередное право на их предоставление, в размере 40 процентов от общего количества незаселенных жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда такие жилые помещения по мере их освобождения или включения в состав жилых помещений коммерческого использования коммунального жилищного фонда предоставляются в следующем порядке:

первые 4 из 10 жилых помещений – гражданам, имеющим первоочередное право на предоставление таких жилых помещений;

следующие 6 жилых помещений – гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в случае отсутствия таковых – гражданам, не состоящим на таком учете.

15. Жилые помещения коммерческого использования коммунального жилищного фонда в пределах 10 процентов от общего количества незаселенных таких жилых помещений распределяются по индивидуальным ходатайствам государственных органов и организаций, в которых предусмотрена военная служба, путем предоставления равного количества этих жилых помещений государственным органам и организациям, в которых предусмотрена военная служба, в порядке их перечисления в части первой подпункта 10.3 пункта 10 настоящего Положения.

ГЛАВА 3 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКАНСКОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

16. Категории граждан из числа работников организаций, в ведении которых находятся жилые помещения, имеющих первоочередное право предоставления жилых помещений коммерческого использования республиканского жилищного фонда, определяются локальными нормативными правовыми актами (в том числе коллективными договорами) этих организаций.

Количество жилых помещений коммерческого использования республиканского жилищного фонда, предназначенных для предоставления работникам, имеющим первоочередное право на предоставление таких жилых помещений, не должно превышать 40 процентов от общего количества незаселенных жилых помещений коммерческого использования, находящихся в ведении организаций.

17. При принятии решения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования республиканского жилищного фонда организация, в ведении которой находится это жилое помещение, устанавливает следующие факты:

отнесение гражданина к имеющим первоочередное право на предоставление жилого помещения коммерческого использования республиканского жилищного фонда в соответствии с локальным нормативным правовым актом данной организации;

наличие у гражданина в собственности жилого помещения (доли в праве общей собственности на жилое помещение) и (или) во владении и пользовании жилого помещения в населенном пункте по месту работы (службы);

иные обстоятельства на усмотрение организации, в ведении которой находится жилое помещение коммерческого использования республиканского жилищного фонда.

18. При отсутствии заявлений о предоставлении жилых помещений коммерческого использования от работников организации, в ведении которой находятся жилые помещения, жилые помещения коммерческого использования предоставляются работникам других государственных органов и организаций, входящих в систему (структуру, состав) или подчиненных организации, в ведении которой находятся жилые помещения, или входящих в систему (структуру, состав) или подчиненных государственному органу или государственной организации, в систему (структуру, состав) которых также входит (в подчинении которых также находится) организация, в ведении которой находится жилое помещение.

Приложение
к Положению о порядке
предоставления жилых помещений
коммерческого использования

Форма

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ХОДАТАЙСТВО о предоставлении жилого помещения коммерческого использования

1. Фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) _____
2. Профессия, должность, место работы (службы) _____
3. Число, месяц и год рождения _____
4. Адрес регистрации по месту жительства _____
5. Стаж работы (службы) в данном государственном органе (государственной организации) либо дата назначения на должность* _____
6. Основание предоставления жилого помещения коммерческого использования _____
7. Адрес** предоставляемого жилого помещения коммерческого использования _____
8. Состав семьи, которой предоставляется жилое помещение коммерческого использования, _____
(указываются фамилия, собственное имя,
отчество (если таковое имеется) членов семьи и степень родства)

9. Иные сведения*** _____.

Руководитель государственного органа,
государственной организации _____

(подпись)

(инициалы, фамилия)

_____ 20__ г.

* Заполняется в случае предоставления жилого помещения коммерческого использования по спискам.

** Не заполняется в случае предоставления жилого помещения коммерческого использования по спискам.

*** Указывается информация о нахождении на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, сроке действия трудового договора и другое.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
31.12.2014 № 1297

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

найма жилого помещения коммерческого использования государственного жилищного фонда

_____ 20__ г.
(населенный пункт)

_____ (наименование местного исполнительного и распорядительного органа, другого

государственного органа, иной государственной организации, в хозяйственном ведении или

оперативном управлении которых находится жилое помещение, или вышестоящего органа,

государственного органа, иной государственной организации, заключивших договор

безвозмездного пользования жилым помещением, или уполномоченного ими лица)

именуемый(ая) в дальнейшем наймодатель, в лице _____ (должность, фамилия,

_____ собственное имя, отчество (если таковое имеется)

с одной стороны, и гражданин(ка) _____ (фамилия, собственное имя,

_____ отчество (если таковое имеется), документ, удостоверяющий личность, когда и кем выдан)
именуемый в дальнейшем наниматель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Предмет договора

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

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

на основании решения _____
(номер и дата решения, государственный орган, организация,

_____ принявшие решение о предоставлении жилого помещения)
во владение и пользование за плату жилое помещение коммерческого использования
(далее – жилое помещение), расположенное 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 – перечислить)

Жилое помещение состоит из _____ жилых _____
(изолированных, неизолированных)

комнат площадью _____ кв. метров, кухни _____ площадью _____
(отдельной, общей)

_____ кв. метров, оборудованной _____,
(газовой (электро-) плитой)

санитарного узла _____,
(раздельного, совмещенного)

оборудованного _____
(ванной, умывальником, унитазом, душем,

_____ водонагревателем и другим – перечислить)

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

(указать наличие лоджии, балкона и другого)

Жилое помещение оборудовано _____
(мебелью, бытовой техникой,

_____ иными предметами домашнего обихода, средствами связи – перечислить)

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 семьи расторгнуть настоящий договор, выполнив свои обязательства перед наймодателем;

2.4. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

3. Наниматель обязан:

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

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

В случае невнесения в установленный срок платы за пользование жилым помещением, жилищно-коммунальные услуги 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, 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, противодымной 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, если законодательством не установлено иное;

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 с указанием в нем сведений о состоянии жилого помещения на момент передачи его наймодателю, а также иных сведений, предусмотренных законодательством и сторонами настоящего договора, и подписывается сторонами настоящего договора;

3.10. информировать наймодателя и организацию, осуществляющую эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющую жилищно-коммунальные услуги, об изменении количества проживающих в жилом помещении 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 пользование жилым помещением и за жилищно-коммунальные услуги;

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

4.3. предоставления доступа в 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;

4.4. исполнения нанимателем иных обязанностей, предусмотренных законодательством и настоящим договором.

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 жилого дома;

5.1.2. проверка технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилого 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 в жилом помещении 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, 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.

Срок действия договора

7. Настоящий договор заключен сроком на _____ с _____ г. по _____ г. или на период _____ (указать наличие трудовых (служебных) отношений) и вступает в силу с даты его регистрации в районном, городском, поселковом, сельском исполнительном комитете, 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. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1. по соглашению сторон;

9.2. 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 систематически (три и более раз 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;

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

9.4. в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

10. 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.

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

12. 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 на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами и настоящим договором.

13. В случае расторжения настоящего договора, признания его недействительным либо прекращения в связи с истечением срока (кроме случая заключения договора найма на новый срок) 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) и передать его 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. В случае отказа наниматель и проживающие совместно с ним граждане подлежат выселению из жилого помещения в соответствии с законодательными актами.

14. Споры, возникающие между сторонами по настоящему договору, разрешаются в судебном порядке.

Прочие условия

15. Жилое помещение не подлежит приватизации, обмену, разделу, продаже, предоставлению по договору поднайма, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

16. Настоящий договор:

16.1. подлежит обязательной регистрации в районном, городском, поселковом, сельском исполнительном комитете, местной администрации района в городе и считается заключенным с даты его регистрации;

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

17. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя, третий – в районном, городском, поселковом, сельском исполнительном комитете, местной администрации района в городе.

18. Дополнительные условия:

_____.

Наймодатель _____
(подпись)
М.П.

Наниматель _____
(подпись)

Настоящий договор зарегистрирован в _____
(наименование районного, городского,

поселкового, сельского исполнительного комитета, местной администрации района в городе)

_____ 20__ г.

(должность, инициалы, фамилия и подпись лица, ответственного за регистрацию)

М.П.

№ _____