



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.07.2017

г. Оренбург

№ 517-п

### О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 27.11.2014 № 910-п

1. Внести в постановление Правительства Оренбургской области от 27.11.2014 № 910-п «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области» (в редакции постановлений Правительства Оренбургской области от 21.05.2015 № 383-п, от 08.12.2015 № 942-п, от 06.02.2017 № 56-п) следующие изменения:

1.1. В приложении № 1 к постановлению:

подпункт «д» пункта 2 изложить в новой редакции:

«д) сотрудникам территориальных органов федеральных органов исполнительной власти Оренбургской области, органов государственной власти Оренбургской области, органов местного самоуправления, для которых указанное место работы является основным;»;

приложение № 3 к порядку предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области изложить в новой редакции согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.2. Приложение № 2 к постановлению изложить в новой редакции согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Губернатор



Ю.А.Берг

Приложение № 1  
к постановлению  
Правительства области  
от 07.07.2017 № 517-п

Типовая форма  
договора найма жилого помещения жилищного фонда  
коммерческого использования Оренбургской области

г. Оренбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (наименование организации)

в лице \_\_\_\_\_

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

действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименования документов, на основании которых действует)

именуемая в дальнейшем «Наймодатель», и гражданин (гражданка) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

именуемый (именуемая) в дальнейшем «Наниматель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания Нанимателя и граждан, указанных в подпункте 1.2 Договора, жилое помещение, находящееся в государственной собственности Оренбургской области, кадастровый номер \_\_\_\_\_, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_.

Жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров \_\_\_\_\_ представляет собой \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры)

(далее – жилое помещение).

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются: \_\_\_\_\_

1.3. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия Договора.

## 2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. Использовать жилое помещение для проживания.

2.1.2. Пользоваться имуществом, указанным в статье 290 Гражданского кодекса Российской Федерации\*).

2.1.3. Вселять с согласия Наймодателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется.

2.1.4. Разрешать с согласия граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, и с предварительным уведомлением Наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов.

2.1.5. Наниматель имеет иные права, предусмотренные гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Принять от Наймодателя жилое помещение по акту приема-передачи.

2.2.2. Использовать жилое помещение только для проживания.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.2.4. За счет собственных средств производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

2.2.5. Поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию.

2.2.6. Не осуществлять переустройство и (или) реконструкцию, перепланировку жилого помещения без согласия Наймодателя.

При самовольном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения Наниматель обязан привести жилое помещение в прежнее состояние за свой счет в установленный Наймодателем срок.

2.2.7. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим управление, ремонт и эксплуатацию дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.8. Своевременно вносить плату за пользование (наем) жилым помещением Наймодателю.

2.2.9. Своевременно самостоятельно вносить плату за содержание жилого помещения, предусмотренную пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее содержание жилого помещения), а также коммунальные услуги в порядке, установленном жилищным законодательством\*\*).

2.2.10. При заключении Договора на срок не менее года подать заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области для государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании Договора, не позднее чем через один месяц со дня заключения Договора. Все расходы, связанные с государственной регистрацией в рамках настоящего подпункта, оплачиваются Нанимателем.

2.2.11. При расторжении или прекращении Договора освободить жилое помещение и передать его по акту приема-передачи Наймодателю.

2.2.12. При освобождении жилого помещения передать его Наймодателю в надлежащем состоянии, а также погасить задолженность по содержанию жилого помещения, коммунальным услугам\*\*\*).

2.2.13. Информировать \_\_\_\_\_

---

(наименование учреждения, в которое подавались документы для предоставления жилого помещения)

об изменении состава семьи, а также иных обстоятельствах, являющихся основанием для утраты права на обеспечение жилыми помещениями коммерческого использования, в течение одного месяца после таких изменений.

2.2.14. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации.

2.3. Передача жилого помещения в поднаем осуществляется с согласия Наймодателя.

### 3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Нанимателем время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.2. Наймодатель имеет иные права, предусмотренные гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации.

### 3.2. Наймода́тель обяза́н:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

3.2.2. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.3. Принять жилое помещение по акту приема-передачи в случаях, установленных в подпункте 2.2.11 пункта 2.2 Договора.

3.2.4. Представлять документы, необходимые для внесения платы согласно пункту 5.3 Договора, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

3.2.5. Наймода́тель несет иные обязанности, предусмотренные гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации.

## 4. Срок действия Договора

4.1. Договор заключен на срок \_\_\_\_\_.  
(не более 5 лет)

## 5. Оплата и расчеты по Договору

5.1. Размер платы за пользование (наем) жилым помещением устанавливается в соответствии с методикой расчета размера платы за пользование (наем) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области, утвержденной постановлением Правительства Оренбургской области от 27 ноября 2014 года № 910-п (далее – методика), и составляет \_\_\_\_\_.

5.2. Плата за пользование (наем) жилым помещением изменяется Наймода́телем в одностороннем порядке в случае внесения изменений в методику при условии уведомления Нанимателя не менее чем за 1 месяц.

5.3. Плата за пользование (наем) жилым помещением вносится

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

(наименование, реквизиты получателя, порядок внесения платы)

5.4. Размер платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги определяется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации\*\*\*\*).

Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги вносится Нанимателем самостоятельно в порядке, установленном жилищным законодательством\*\*\*\*).

5.5. Обязанность Нанимателя по внесению платы за пользование (наем) жилым помещением, содержание жилого помещения, коммунальные услуги возникает с момента заключения Договора\*\*\*\*).

## 6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. При невнесении Нанимателем в установленные жилищным законодательством или Договором сроки платы за пользование (наем) жилым помещением начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно\*\*\*\*).

6.3. В случае если после прекращения действия Договора Наниматель не освободил жилое помещение либо освободил несвоевременно, Наниматель вносит плату за пользование (наем) жилым помещением, содержание жилого помещения, коммунальные услуги за весь период фактического пользования жилым помещением\*\*\*\*).

6.4. При разрушении или порче жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

6.5. В случае если жилое помещение по вине Нанимателя оказалось непригодным для использования по назначению, Наниматель обязан возместить Наймодателю расходы по восстановлению необходимых санитарных и технических качеств жилого помещения либо самостоятельно осуществить ремонтно-восстановительные работы.

## 7. Освобождение от ответственности

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности: наводнений, землетрясений, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемий, террористических актов, военных действий, а также изменений в законодательстве Российской Федерации и Оренбургской области, принятия нормативных актов органов местного самоуправления муниципальных образований Оренбургской области, делающих невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности являются документы, выдаваемые уполномоченными органами.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 7.1 Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и по возможности дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.

7.3. В случае если форс-мажорные обстоятельства длются более четырех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## 8. Порядок расторжения Договора

8.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть Договор с письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

8.2. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

8.2.1. Разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

8.2.2. Невнесения Нанимателем платы за пользование (наем) жилым помещением более 6 месяцев\*\*\*\*).

8.2.3. Передачи жилого помещения в поднаем без согласия Наймодателя.

8.2.4. Наличие у Нанимателя и (или) у членов его семьи других жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, если размер общей площади таких жилых помещений в расчете на Нанимателя и членов его семьи превышает учетную норму, установленную органом местного самоуправления муниципального образования, в котором расположено жилое помещение.

8.2.5. Использования Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, жилого помещения не по назначению либо систематического нарушения прав и интересов соседей после предупреждения Наймодателем о необходимости устранения нарушения в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

8.2.6. В иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Оренбургской области.

## 9. Прочие условия

9.1. Все изменения, дополнения к Договору, акты приема-передачи по Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Все изменения, дополнения к Договору, акты приема-передачи по Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Все разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения Договора, решаются путем переговоров, при недостижении согласия споры рассматриваются в судебном порядке.

9.3. В вопросах, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются нормативными правовыми актами Российской Федерации и Оренбургской области.

9.4. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании Договора, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области\*\*\*\*\*).

9.6. По истечении срока действия Договора Наниматель имеет право заключить договор найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области на новый срок в отношении жилого помещения, указанного в пункте 1.1 Договора, при условии соответствия категориям, указанным в постановлении Правительства Оренбургской области от 27 ноября 2014 года № 910-п «О предоставлении жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области».

#### 10. Реквизиты и подписи Сторон:

Наймодатель	Наниматель
(наименование, юридический адрес, ОГРН,	(фамилия, имя, отчество)
банковские реквизиты, ИНН)	(адрес места проживания)
(подпись)	(серия, номер документа, удостоверяющего
(должность, фамилия, имя, отчество)	личность, кем и когда выдан)
М.П.	(подпись)

\*) Исключается в случае, если предметом Договора является жилой дом (часть жилого дома).

\*\*) Слова «содержание жилого помещения, предусмотренную пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее содержание жилого помещения), а также» исключаются в случае, если предметом Договора является жилой дом (часть жилого дома).

\*\*\*) Слова «содержание жилого помещения» исключаются в случае, если предметом Договора является жилой дом (часть жилого дома).

\*\*\*\*) Слова «содержание жилого помещения» исключаются в случае, если предметом Договора является жилой дом (часть жилого дома).

\*\*\*\*\*) В случае заключения Договора на срок менее года излагается в следующей редакции:

«9.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.».

Приложение № 2  
к постановлению  
Правительства области  
от 07.07.2017 № 517-п

### Методика

расчета размера платы за пользование (наем) жилого помещения  
жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области

Методика расчета размера платы за пользование (наем) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области (далее – методика) устанавливает порядок расчета размера платы за пользование (наем) жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области (далее – плата за пользование (наем)).

Размер платы за пользование (наем) определяется для каждого жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования Оренбургской области (далее – жилое помещение коммерческого использования) исходя из предмета договора найма жилого помещения коммерческого использования.

Размер платы за пользование (наем) (П) определяется по формуле:

$$П = СП \times S, \text{ где:}$$

СП – ставка платы за пользование (наем) из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения коммерческого использования;

S – общая площадь жилого помещения коммерческого использования в соответствии с договором найма жилого помещения коммерческого использования.

Ставка платы за пользование (наем) из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения коммерческого использования (СП) определяется по формуле:

$$СП = (A_i \times D_n + НР) \times K_d, \text{ где:}$$

$A_i$  – размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилого помещения коммерческого использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения коммерческого использования;

$D_n$  – доля оплаты нанимателем жилого помещения коммерческого использования отчислений на полное восстановление жилого помещения коммерческого использования (устанавливается в размере 1);

НР – величина накладных расходов при эксплуатации жилого помещения коммерческого использования;

$K_d$  – коэффициент дифференциации платы за пользование (наем) в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения коммерческого использования, местоположения дома (далее – потребительские свойства).

Размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилого помещения коммерческого использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения коммерческого использования ( $A_i$ ) определяется по формуле:

$$A_i = (B_i \times V_i) / (12 \times 100), \text{ где:}$$

$B_i$  – балансовая стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения коммерческого использования на момент принятия жилого помещения к бухгалтерскому учету Наймодателем;

$V_i$  – норматив отчислений на полное восстановление жилого помещения коммерческого использования (процентов в год), численно равный соответствующей норме амортизационных отчислений, указанной в постановлении Совета Министров СССР от 22 октября 1990 года № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Величина накладных расходов при эксплуатации жилого помещения коммерческого использования ( $НР$ ) определяется по формуле:

$$НР = A_i \times Дн \times 1,8, \text{ где:}$$

$A_i$  – размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилого помещения коммерческого использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения коммерческого использования;

$Дн$  – доля оплаты нанимателем жилого помещения коммерческого использования отчислений на полное восстановление жилого помещения коммерческого использования (устанавливается в размере 1).

Коэффициент дифференциации платы за пользование (наем) жилого помещения ( $Кд$ ) в зависимости от потребительских свойств определяется по формуле:

$$Кд = Кт \times Км \times Кб, \text{ где:}$$

$Кт$  – территориальный коэффициент;

$Км$  – коэффициент материала стен;

$Кб$  – коэффициент благоустройства.

Значение территориального коэффициента ( $Кт$ ) определяется в зависимости от местоположения дома согласно приложению к методике.

Значение коэффициента материала стен ( $Км$ ) принимается равным:

1,2 – для кирпичного, легкобетонного, арболитобетонного стенового ограждения;

1,1 – для стенового ограждения из тяжелого бетона (крупнопанельного, блочного и др.);

1 – для деревянного и смешанного стенового ограждения.

Значение коэффициента благоустройства (Кб) принимается равным 1,35 при наличии всех инженерных систем (электроснабжение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализация, отопление), снижается при отсутствии:

центрального отопления – на 0,15;

горячего водоснабжения – на 0,1;

канализации – на 0,1.

Приложение  
к методике расчета размера пла-  
ты за пользование (наем) жилого  
помещения жилищного фонда  
коммерческого использования  
Оренбургской области

Значение  
территориального коэффициента (Кт)

№ п/п	Территория	Значение территориального коэффициента
1.	Город Оренбург	0,8
2.	Городские округа Оренбургской области, кроме города Оренбурга	0,75
3.	Сельские поселения Оренбургской области	0,5

---