**Российская Федерация**

**Ханты – Мансийский автономный округ – Югра**

**Нижневартовский район**

**Муниципальное образование сельское поселение**

**Зайцева Речка**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ПОСЕЛЕНИЯ
ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА**

**(2018 -2023 г.г.)**

**РЕШЕНИЕ**

от 00.00.2020г. № 00

 п. Зайцева Речка

Об утверждении Порядка управления

муниципальным жилищным фондом

на территории сельского поселения

 Зайцева Речка

 В целях формирования и определения порядка предоставления муниципального жилищного фонда, в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации, на основании подпункта 5 пункта 10 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава сельского поселения Зайцева Речка

Совет депутатов сельского поселения Зайцева Речка

РЕШИЛ:

 1. Утвердить Порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования согласно приложению.

2. Признать утратившим силу:

 - Решение Совета депутатов сельского поселения Зайцева Речка № 41 от 19.05.2009 «Об утверждении Порядка управления муниципальным жилищным фондом социального использования в сельском поселении Зайцева Речка»;

 - Решение Совета депутатов сельского поселения Зайцева Речка № 78 от 23.09.2011 « О внесении изменений в решение Совета депутатов сельского поселения Зайцева Речка от 13.05.2009 г. № 41 «Об утверждении Порядка управления муниципальным жилищным фондом социального использования в сельском поселении Зайцева Речка»;

- - Решение Совета депутатов сельского поселения Зайцева Речка № 67 от 28.11.2019 « О внесении изменений в решение Совета депутатов сельского поселения Зайцева Речка от 13.05.2009 г. № 41 «Об утверждении Порядка управления муниципальным жилищным фондом социального использования в сельском поселении Зайцева Речка»;

Решение Совета депутатов сельского поселения Зайцева Речка № 87 от 05.03.2020 « О внесении изменений в решение Совета депутатов сельского поселения Зайцева Речка от 13.05.2009 г. № 41 «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда социального использования в сельском поселении Зайцева Речка»;

3. Опубликовать (обнародовать) настоящее решение в приложении «Официальный бюллетень» к районной газете «Новости Приобья» и на официальном веб-сайте администрации сельского поселения Зайцева Речка (<http://zaik-adm.ru>/).

4. Решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

5. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Глава поселения С.В. Субботина

Приложение

к решению совета депутатов

от №

Порядок

управления муниципальным жилищным фондом социального

использования

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок (далее - Порядок), разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 X» 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
2. Муниципальный жилищный фонд социального использования - совокупность жилых помещений, принадлежащих сельскому поселению Зайцева Речка предоставляемых гражданам по договорам социального найма (далее - муниципальный жилищный фонд),

Помещения муниципального жилищного фонда входят в реестр муниципальной собственности.

1. Основными задачами по содержанию и управлению муниципальным жилищным фондом являются:
* контроль по использованию и сохранностью муниципального жилищного фонда;
* контроль за выполнением работ по содержанию и ремонту муниципального жилищного фонда;
* обеспечение проведения работ по капитальному ремонту муниципального жилищного фонда;

организация строительства муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;

* принятие решений по жилищным вопросам, связанным с переустройством (перепланировкой) жилых помещений;
* признание жилых помещений непригодными для проживания;
* установление размера платы за содержание и ремонт жилых помещений;
* ведение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

ведение реестра муниципальной собственности для организации учета муниципального жилищного фонда;

* обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

1.4. В целях реализации задач по содержанию и управлению муниципальным жилищным фондом в пределах своей компетенции органы местного самоуправления наделены следующими полномочиями:

1) учет муниципального жилищного фонда,

2) установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, истоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещении

муниципального жилищного фонда;

3) ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся

в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

* + 1. определение порядка предоставления жилых помещении муниципального специализированного жилищного фонда;
		2. предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального

жилищного фонда,

Книга учета договоров социального найма ведется местной администрацией по форме, включающей:

порядковый номер;

дату заключения договора социального найма;

фамилию, имя, отчество нанимателей и членов их семей;

 адрес места жительства нанимателей и членов их семей;

дату внесения изменений в договор;

основание внесения изменений в договор;

дату расторжения договора.

* + 1. принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;
		2. согласование переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;
		3. признание в установленном порядке жилых помещений муниципального и частного жилищного фонда непригодными для проживания, многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, все жилые помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
		4. осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

10) определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с условиями и порядкомпереустройства и перепланировки жилых помещений;

* 1. установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещении по договорам социального найма;

12) использование бюджетных средств и иных, не запрещенных законом, источников денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

1. осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;
2. осуществление контроля за соответствием жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам;
3. организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда;
4. создание условий для жилищного строительства;
5. создание условий для управления многоквартирными домами, проведение в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, открытых конкурсов по отбору управляющей организации;
6. дача согласия на обмен помещений, занимаемых по договорам социального найма.

Обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма осуществляется с письменного согласия администрации на основании заключенного между нанимателями договора об обмене жилыми помещениями после проверки условий, при которых обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма не допускается в соответствии с жилищным законодательством.

1. решение иных вопросов, отнесенных к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

1.5. Управление муниципальным жилищным фондом включает в себя:

* управление жилищным фондом:

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями.

* техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

* санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка мест придомовой территории;

в) уход за зелеными насаждениями.

2 . Социальный наем жилого помещения муниципального жилищного

фонда

2.1. По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда (администрация) или уполномоченный отраслевой (функциональный) орган администрации (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом РФ.

Предметом договора социального найма должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Договор заключается в письменной форме (Приложение 1) на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

1. Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, договором социального найма данного жилого помещения.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

* передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
* принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
* осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
* обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:
* вселять в занимаемое жилое помещение в поднаем;
* разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
* осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
* требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

* использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ;
* обеспечивать сохранность жилого помещения;
* поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
* проводить текущий ремонт жилого помещения;
* своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
* информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма несет иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами РФ и договором социального найма.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством. Нрава и обязанности членов семьи, других граждан в качестве членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма устанавливаются в соответствии с жилищным законодательством РФ.

Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

1. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию

наймодателя допускается в судебном порядке:

* невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
* разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
* систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
* использования жилого помещения не по назначению.

Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

1. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:
* с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
* с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
* без предоставления других жилых помещений.

Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма, определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю.

Условия и порядок обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений устанавливаются в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Поднаем и плата за поднаем жилого помещения регулируется действующим законодательством РФ.

3. Техническое обслуживание муниципального жилищного фонда

3.1. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

3.2. Состав работ по техническому обслуживанию и сроки их выполнения отражаются в плане-графике, на неделю, месяц и год.

3.3. Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее, чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону.

Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

3.4. В задачу Управляющей компании входит принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в местах аварийного состояния конструкций зданий, своевременной уборке территорий домовладений, очистке кровель от снега и наледи.

3.5. Управляющая компания осуществляет контроль за работой оборудования, перечень которого установлен п. 2.7.2 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09,2003 № 170 (далее - Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда).

3.6. Работа Управляющей компании осуществляется круглосуточно. Служба ведет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования, регистрирует его работу в соответствующих журналах и немедленно устраняет мелкие неисправности и аварии; о всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу организации по обслуживанию жилищного фонда, а также в специализированные организации, обслуживающие лифты, газовое оборудование, водопроводно- канализационное и др.

3.7. Одной из основных функций управляющей компании является прием и выполнение работ по заявкам населения. Регистрация заявок населения и контроль за выполнением работ осуществляется с помощью журнала заявок населения или путем автоматизированной системы учета.

3.8. Аварийно-ремонтные службы (АРС) создаются для оперативного устранения крупных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования жилых зданий, сетей и объектов, обеспечения нормального функционирования и восстановления жилищного фонда.

Объектами обслуживания аварийной службы являются жилые дома и общественные здания, расположенные на территории сельского поселения Зайцева Речка вне зависимости от форм собственности. Состав аварийной службы комплектуется исходя из объема и технического состояния обслуживаемого жилищного фонда.

3.9. Аварийная служба осуществляет:

срочную ликвидацию засоров канализации и мусоропроводов внутри строений;

устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации, находящихся в собственности или на обслуживании жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;

ликвидацию повреждений во внутренних сетях электроснабжения, находящихся в собственности жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;

в нерабочее время обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций, находящихся в аварийном состоянии, или же принятия мер через органы самоуправления сельского поселения Зайцева Речка по переселению граждан из помещений, угрожающих безопасности проживания;

содержание закрепленной за аварийной службой техники в исправном состоянии и использования её по назначению.

3.10. При поступлении сигналов об аварии или повреждении магистралей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, газопроводов и газового оборудования аварийная служба обязана сообщить в соответствующие специализированные коммунальные предприятия, их аварийные службы и проследить за выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварий. Персонал аварийной службы и материальная часть должны постоянно находиться в полной готовности, обеспечивающей немедленный выезд бригад к месту аварий в любое время суток.

В помещении аварийной службы должны быть: схема поселка, список и адреса организаций, журнал учета аварий, местные телефоны, домашние адреса руководителей хозяйств, их домашние и служебные телефоны.

3.11. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

3.12. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению.

В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Осмотры проводятся: весной - до 31 мая, осенью - до 15 сентября.

В ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, и арендаторов о порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

3.13. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; - частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

3.14. После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнении и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварии на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерною оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

3.15. Проведение осмотров и обследований жилых зданий осуществляется соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда (специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт).

3.16. Обнаруженные по время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

3.17. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение 3). Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта. Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

3.18. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить, перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности, повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания эксплуатации в зимних условиях;

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам. Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

3.19. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

* устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло водо - и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
* привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков:
* обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

3.20. Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются Администрацией сельского поселения Зайцева Речка с учетом завершения всех работ до 1 сентября.

Контроль за ходом работ по подготовке к зиме осуществляет Администрация сельского поселения Зайцева Речка, собственники жилищного фонда и их уполномоченные и главные государственные жилищные инспекции.

3.21. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется организацией по его обслуживанию и утверждается администрацией сельского поселения Зайцева Речка на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

3.22. Подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

3.23. Начало отопительного сезона устанавливается администрацией сельского поселения Зайцева Речка.

3.24. Готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

* паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно- измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;

* актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
* обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона;
* актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
* актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку.

наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления. Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

3.25. В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах зданиях от общего трубопровода, проложенного в подвале.

3.26. После окончания отопительного сезона оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

3.27. В летний период должны быть проведены работы перечень которых установлен п. 2.6. 13. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.28. Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда, подрядными организациями.

3.29. Продолжительность текущего ремонта следует определить по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

3.30. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах грех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

3.31. Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

3.32. Опись ремонтных работ на каждое строение, включен юе в годовой план текущего ремонта, разрабатывается и согласовывается с собственником жилищного фонда, уполномоченным или руководителем организации по обслуживанию жилищного фонда в установленные сроки.

3.33. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

3.34. Планирование капитального ремонта жилищного фонда следует осуществлять в соответствии с действующими документами.

3.35. При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

3.36. Порядок разработки, объем и характер проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, а также сроки выдачи ее подрядной организации должны устанавливаться в соответствии с действующими документами.

4. Санитарное содержание муниципального жилищного фонда

4.1. Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется Администрацией сельского поселения Зайцева Речка

в установленном порядке.

4.2. Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

4.3. В деревянных жилых домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

4.4. На площадке перед наружными входными дверями устанавливаются скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

4.5. Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

4.6. Содержание чердаков, подвалов и технических подполий в многоквартирных жилых, домах выполняются в порядке, установленном «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

4.7. Уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами.

Места, недопустимые для уборочных машин, должны убираться вручную до начала работы машин, с труднодоступных мест допускается подавать снег на полосу, убираемую машинами.

4.8. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязань обеспечивать свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения (пожарные гидранты, водоемы), расположенным на обслуживаемой территории.

4.9. Материалы и оборудование во дворах следует складировать на специально выделенных площадках.

4.10. Периодичность уборки тротуаров принимается органом местного самоуправления в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам в порядке, установленном п. 3.6.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

4.11. Уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости - посыпать песком тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории.

4.12. Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопадов, следует проводить в режиме, в утренние или вечерние часы. Объем уборочных работ в летнее и зимнее время следует определять по площадям в зависимости от материала покрытия придомовой территории, приведенным в техническом паспорте на жилой дом (дома) и земельный участок.

Порядок уборки придомовых территорий в летний и зимний период определяется в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.13. Озеленение территорий и уход за зелеными насаждениями осуществляется в соответствии с утвержденными органами местного самоуправления сельского поселения Зайцева Речка правилами благоустройства, озеленения и содержания территории.

5. Заключительные положения

5.1. Иное, не предусмотренное настоящим Положением, регулируется действующим законодательством.

 Приложение 1

ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ 200 г.

(наименование органа местного самоуправления либо иного управомоченного собственником лица) действующий от имени собственника жилого

помещения -

(указать муниципальное образование)

на основании от « » г. №

(наименование уполномочивающего документа)

именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, гражданин(ка) г

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от« » 200\_г.

№ заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из комнат(ы) в квартире (доме) общей площадью кв. метров, в том числе жилой кв.

метров, по адресу: дом № , корпус № , квартира № , для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг:

(электроснабжение, газоснабжение, в том числе газ в баллонах, холодное

водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление), в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии печного отопления, - нужное указать)

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

1.3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

[1) ;](#bookmark9)

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

2) ;

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

3) .

(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

2. Обязанности сторон

2.1. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий ] 0 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) 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;

д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) 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).

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 Наймодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и(или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги; л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий,

дающих право пользования жилым помещением по договору социального

найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом

Российской Федерации и федеральными законами.

2.2. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

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

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно- технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных\*услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно- коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

 м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. Права сторон

1. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами,

1. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.
2. Наймодатель вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

4. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.
2. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.
3. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев,

4.5. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. Прочие условия

1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
2. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель Наниматель

(подпись) (подпись)

М.П.