

РАССМОТРЕНО
на заседании
Совета колледжа
от 22.12.2022 № 3

УТВЕРЖДЕНО

приказ директора
от 26.12.2022 № 647-о



ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ПЛАТНЫХ УСЛУГ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ В НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ОБЩЕЖИТИИ ОГПОБУ «БИРОБИДЖАНСКИЙ КОЛЛЕДЖ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВ»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Положение об организации платных услуг по предоставлению в наем жилых помещений в общежитии ОГПОБУ «Биробиджанский колледж культуры и искусств» (далее - Положение) регулирует отношения, возникающие между Колледжем и Нанимателями (гражданами не являющихся студентами или работниками Колледжа) при предоставлении в наем жилого помещения в общежитии.

1.2. Положение разработано в соответствии с нормативными документами:

- Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в действующей редакции),
- Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в действующей редакции)
- Федеральный закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в действующей редакции);
- Устав ОГПОБУ «Биробиджанский колледж культуры и искусств» (далее - Колледж).

1.3. Жилые помещения в общежитии гражданам, не являющимся студентами или работникам Колледжа, могут быть предоставлены при условии полного обеспечения нуждающихся студентов и работников Колледжа.

1.4. Жилые помещения в общежитии гражданам, не являющимся студентами или работникам Колледжа, предоставляются во временное пользование за плату, устанавливаемую Колледжем.

1.5. При предоставлении жилого помещения между сторонами заключается Договор найма жилого помещения в общежитии, предусматривающий права и обязанности сторон.

1.6. Договор заключается в письменной форме в 2-х экземплярах и должен содержать следующие сведения:

- а) Колледж, место его нахождения (юридический адрес);
- б) фамилия, имя, отчество, телефон и паспортные данные Нанимателя;

- в) площадь предоставляемой комнаты в том числе жилой площади;
- г) количество вселяемых членов семьи Нанимателя;
- д) размер и порядок оплаты за пользование жилым помещением;
- е) порядок изменения, расторжения и прекращения Договора.

2. Предоставляемые жилые помещения могут быть оборудованы мебелью и другими необходимыми для проживания предметами (при наличии у Колледжа). Пользование санитарно-гигиеническими и бытовыми комнатами в общежитии осуществляется гражданами на общих основаниях.

2. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

2.1. Услуги по предоставлению жилого помещения в общежитии являются платными. В оплату за жилое помещение включается:

- содержание здания и его помещений (уборка лестничных клеток, коридоров и мест общего пользования с применением моющих веществ; санобработка мест общего пользования; обеспечение пропускного режима в здание (охрана); текущий и капитальный ремонт; услуги по управлению, вывоз ТБО и т.д.);

- плата за найм жилья (по отдельному решению Колледжа).

За основу размера платы за содержание и ремонт (обслуживание) жилого помещения берутся устанавливаемые нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Биробиджан» размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда или указанный размер платы за содержание и ремонт (обслуживание) жилого помещения устанавливается Колледжем по согласованию с Учредителем.

Размер платы за обслуживание жилья Колледжем рассчитывается на 1 кв. метр занимаемой площади и утверждается приказом.

Размер платы за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, отопление, электропотребление, и т.д.) рассчитывается исходя из фактического потребления указанных услуг, на основе счетчиков и счетов, выставяемых соответствующими поставщиками услуг.

Потребитель оплачивает плату за жилое помещение исходя из фактического размера занимаемой площади, умноженной на стоимость 1 кв. метра.

2.2. В случае изменения размера платы за обслуживание жилья Колледж заблаговременно уведомляет об этом Нанимателя.

2.3. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, подлежащей уплате Потребителем, указывается в квитанциях, подготавливаемых Колледжем.

3. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Нанимателем в сроки, предусмотренные действующим законодательством или договором найма, в рабочее время в кассу Колледжа. или путем перечисления суммы, указанной в расчетном листе на счет Колледжа.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по договору Колледж и Наниматель несут ответственность, предусмотренную договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. При обнаружении недостатков оказанных услуг, в том числе оказания их не в полном объеме, Наниматель вправе по своему выбору потребовать:

- а) соответствующего уменьшения стоимости оказанных услуг;
- в) возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков оказанных услуг своими силами или третьими лицами.

5. РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ

5.1. Доходы от оказания платных услуг используется Колледжем в соответствии с уставными целями.

ДОГОВОР
найма жилого помещения в общежитии
 № _____

г.Биробиджан

« ____ » _____ 20__ г.

Областное государственное профессиональное образовательное бюджетное учреждение «Биробиджанский колледж культуры и искусств», именуемый в дальнейшем Наймодателем, с одной стороны,
 и гражданин (ка) _____,

(фамилия, имя, отчество)

Паспорт серии _____ № _____, выданный _____
 (место выдачи)

именуемый в дальнейшем Нанимателем, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от «__» _____ 20__ г. № _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во владение и пользование жилое помещение в общежитии, закрепленном на праве оперативного управления за Наймодателем (Свидетельство о государственной регистрации права от 19 апреля 2012 года 79-АА № 044667), состоящее из комнаты общей площадью _____ кв. метров, расположенное по адресу Биробиджан, ул. Чапаева, 25, ком № _____, для временного проживания в нем.

2. Договор заключается сроком на ____ месяцев и действует с момента подписания сторонами.

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

4. Размер платы за пользование жилым помещением исчисляется из размера занимаемой жилой площади, количества проживающих, количества потребленных коммунальных услуг. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается учреждением самостоятельно.

Квитанции по оплате за пользование жилым помещением предоставляются Наймодателем ежемесячно до 20 числа.

5. Нанимателю и членам его семьи в общежитии может быть предоставлено отдельное изолированное помещение. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

1)

_____;
 (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

2)

_____;
 (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

3)

_____.
 (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

2. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

6. Наниматель имеет право:

- 1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;
- 2) на пользование общим имуществом в общежитии;
- 3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;
- 4) на расторжение в любое время настоящего Договора;
- 5) на сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также на право хозяйственного ведения или оперативного управления в случае, если новый собственник жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, является стороной трудового договора с работником-Нанимателем;
- 6) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

7. Наниматель обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) соблюдать правила внутреннего распорядка студенческого общежития;
- 3) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 4) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается;
- 5) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 7) переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке;
- 8) допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;
- 9) 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 эксплуатирующую либо управляющую организацию;
- 10) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

11) при освобождении жилого помещения сдать его в течение 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

12) при расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке.

Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

8. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

9. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

10. Члены семьи Нанимателя имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем и имеют равные права и обязанности по настоящему Договору.

11. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

12. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

13. Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя, но продолжает проживать в жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

3. Права и обязанности Наймодателя

14. Наймодатель имеет право:

- 1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 2) требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.
- 3) изменять в одностороннем порядке размер платы за пользование жилым помещением.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

15. Наймодатель обязан:

- 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;
- 2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;
- 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- 4) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;
- 5) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;
- 6) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

- 7) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;
 - 8) принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 11 пункта 7 настоящего Договора;
 - 9) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - 10) предоставлять другие жилые помещения в связи с расторжением настоящего Договора гражданам, имеющим право на предоставление другого жилого помещения в соответствии со статьей 103 Жилищного кодекса Российской Федерации.
 - 11) при изменении размера платы за пользование жилым помещением уведомлять Нанимателя за 30 дней до вручения платежной квитанции.
- Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора

16. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.
17. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.
18. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:
 - 1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 2 месяцев;
 - 2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;
 - 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, а также правил внутреннего распорядка студенческого общежития;
 - 4) использования жилого помещения не по назначению.
19. Настоящий Договор прекращается в связи:
 - 1) с утратой (разрушением) жилого помещения;
 - 2) со смертью Нанимателя;
 - 3) с расторжением трудового договора;
 - 4) с переходом права собственности на жилое помещение в общежитии, передачей жилого помещения в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу, если новый собственник жилого помещения или юридическое лицо, которому передано такое жилое помещение, не является стороной трудового договора с работником-Нанимателем;
 - 5) с истечением срока действия договора.

20. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора Наниматель и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение в течении 3-х дней.

В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению в судебном порядке.

V. Внесение платы по Договору

21. Наниматель вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 25 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем в кассу колледжа, либо перечисляет денежную сумму на его расчетный счет, согласно предоставленной бухгалтерией квитанции об оплате.

Плата за пользование жилым помещением вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

VI. Иные условия

22. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

23. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____ (_____) Наниматель _____ (_____)
 (подпись) (подпись)

М.П.

С правилами внутреннего распорядка студенческого общежития ознакомлен(а), я уведомлен о том, что данный договор найма жилого помещения прекращает свое действие с _____ года.

_____ / _____ / _____
 Дата подпись Ф.И.О.