

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Российский химико-технологический университет имени Д.И.Менделеева»
(РХТУ им. Д.И.Менделеева)

ПРИКАЗ

«03» 10 20 19 г.

Москва

№ 516 А

*«Об утверждении типовой формы договора
найма жилого помещения в Студенческом городке»*

Руководствуясь главой 10 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 39 Федерального закона от 29.12.2012 г. №273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», Правилами отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовыми договорами найма специализированных жилых помещений, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006г. №42, Письмом Рособразования от 27.07.2007 №1276/12-16 «О направлении для использования в работе Примерного положения о студенческом общежитии», в целях оптимизации рабочего процесса, упорядочения документооборота и систематизации работы с договорами

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить и ввести в действие типовую форму договора найма жилого помещения согласно Приложению №1.
2. Приказ от 17.01.2017 № 13А признать утратившим силу.
3. Руководителю Студенческого городка А.Ю. Цуканову при заключении договоров найма жилого помещения руководствоваться утвержденной формой.
4. Руководителю Студенческого городка А.Ю. Цуканову принять меры по приведению заключенных договоров найма жилого помещения в соответствии с утвержденной формой.
5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на директора Департамента управления делами О.В.Софронова.

Ректор



А.Г. Мажуга

**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
В ОБЩЕЖИТИИ № _____**

г. Москва

« ___ » _____ 20__ г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский химико-технологический университет имени Д.И. Менделеева», именуемое в дальнейшем «Наймодатель», Университет или РХТУ им. Д.И. Менделеева, в лице _____ действующего на основании доверенности № _____ от _____ 20__ года, с одной стороны, и _____

(указать статус нанимателя)

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании

(указать, на основании чего заключается настоящий договор с нанимателем)

заключили настоящий Договор найма жилого помещения в общежитии Наймодателя (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во временное владение и пользование жилое помещение (часть жилого помещения), находящееся в государственной собственности и принадлежащее РХТУ им. Д.И. Менделеева на праве оперативного управления (Свидетельство о государственной регистрации права от « ___ » _____ 20__ г. № _____) в общежитии (не менее 6 кв. метров на человека), расположенное по адресу: 125480, г. Москва, ул. Василиса Лациса, д. ___, корп. ___, комната ___ для временного проживания в нем.

1.2. Наймодатель предоставляет Нанимателю жилое помещение, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора в общежитии РХТУ им. Д.И. Менделеева на период обучения.

2. Права Сторон.

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. проживать в закрепленном за ними жилом помещении в течение периода, указанного в пункте 1.2. Договора, при условии соблюдения Правил внутреннего распорядка общежития (далее по тексту – Правила) и Договора;

2.1.2. бережно пользоваться общим имуществом в общежитии, в т.ч. помещениями для самостоятельных занятий и помещениями культурно-бытового назначения, местами общего пользования, оборудованием и инвентарем общежития, с соблюдением правил техники безопасности и правил пожарной безопасности;

2.1.3. пользоваться дополнительными платными услугами Университета, связанными с проживанием в общежитии, перечень которых установлен локальным нормативным актом Университета, на основании отдельно заключаемого Договора.

2.1.4. Наниматель имеет также иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и локальными нормативными актами Университета.

2.2. Наймодатель имеет право:

2.2.1. вносить на рассмотрение Дисциплинарной комиссии предложения о применении мер дисциплинарных взысканий к Нанимателю;

2.2.2. переселять Нанимателя из одного жилого помещения в другое или из одного общежития в другое в соответствии с Правилами;

2.2.3. требовать от Нанимателя представления необходимых документов для регистрации по месту пребывания;

2.2.4. требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги в общежитии, а также за пользование дополнительными услугами (если оказание Нанимателю дополнительных услуг предусмотрено дополнительно заключенным Договором на оказание дополнительных услуг);

2.2.5. требовать допуска в жилое помещение работников общежития для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ и оказания услуг согласно Правилам;

2.2.6. требовать от Нанимателя соблюдения правил техники безопасности, правил пожарной безопасности, Правил и положений Договора.

2.2.7. Наймодатель имеет иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и локальными нормативными актами Университета.

3. Обязанности Сторон.

3.1. Наниматель обязан:

3.1.1. в установленном в Университете порядке и сроки представлять документы для регистрации по месту пребывания;

3.1.2. предоставлять Наймодателю справку о состоянии здоровья в соответствии с Правилами;

3.1.3. вносить плату за пользование жилым помещением (плату за наем) и коммунальными услугами в общежитии ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным, вносить плату за пользование дополнительными услугами, если оказание Нанимателю дополнительных услуг предусмотрено дополнительно заключенным Договором, в установленные порядке и в сроки;

3.1.4. соблюдать тишину на территории общежитий, особенно в вечернее и ночное время;

3.1.5. соблюдать Правила, правила техники безопасности и правила пожарной безопасности; категорически исключить использование в жилом помещении источников открытого огня (включая свечи, бенгальские огни и т.п.);

3.1.6. бережно относиться к помещениям, оборудованию и инвентарю общежития; не допускать наклеивание объявлений, расписаний и т.д. на мебель, бытовую технику, на стены жилого помещения и в местах общего пользования, за исключением специально оборудованных для этих целей мест (информационные стенды);

3.1.7. принять жилое помещение в общежитии от Наймодателя по акту сдачи-приемки помещения. Датой фактического заселения Наймодателя в общежитие (занятия им соответствующего койко-места) является дата подписания Сторонами акта сдачи-приемки помещения;

3.1.8. при освобождении жилого помещения в случаях расторжения или прекращения Договора, в том числе по окончании срока обучения в Университете, при отчислении из Университета, при выезде Нанимателя в другое место жительства, выселении из общежития по решению суда или по иным причинам, в трехдневный срок с момента расторжения или прекращения Договора сдать жилое помещение Наймодателю по акту сдачи-приемки помещения;

3.1.9. экономно расходовать электроэнергию, газ и воду, соблюдать чистоту и порядок в жилых помещениях и местах общего пользования; регулярно производить уборку.

3.1.10. исключить присоединение к неисправной электропроводке электроприборов и самовольное проведение ремонта электросети (в случае обнаружения неисправности в электропроводке незамедлительно сообщить об этом Наймодателю). Строго соблюдать инструкции по пользованию бытовыми электроприборами;

3.1.11. возмещать причиненный Наймодателю материальный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Правилами и Договором;

3.1.12. не появляться на территории общежития, в любых помещениях общежития в состоянии алкогольного, наркотического или иного токсического опьянения, а также не хранить, не употреблять и не распространять в общежитии алкогольную продукцию, пиво и другие содержащие алкоголь напитки, наркотические и психотропные вещества и их аналоги;

3.1.13. не курить сигареты, кальян, вейпы, электронные сигареты, другие устройства, имитирующие курение табака или любые их заменители в любых помещениях общежития (хранение кальянов на территории общежития запрещено);

3.1.14. не хранить в общежитии взрывчатые, химически опасные вещества, любой вид огнестрельного, травматического, пневматического или холодного оружия, арбалет;

3.1.15. исключить незаконное нахождение гостей в общежитии и (или) появление их в общежитии в неустановленное Правилами время (в том числе ночью);

3.1.16. не предоставлять жилое помещение для проживания другим лицам;

3.1.17. не допускать самовольного переселения или переноса имущества Университета из одного жилого помещения в другое;

3.1.18. переселяться из занимаемого жилого помещения в другое или в другое общежитие только в соответствии с пунктом 2.10. Правил;

3.1.19. не устанавливать дополнительных замков, а также щеколды, на входную дверь жилого помещения, используемого для проживания, не переделывать замки и не производить их замену без письменного разрешения заведующего общежитием;

3.1.20. не хранить в жилом помещении громоздкие вещи, создающие препятствия другим проживающим пользоваться жилым помещением;

3.1.21. не содержать в общежитии представителей животного мира;

3.1.22. не использовать предоставленные для проживания помещения в коммерческих целях, в том числе репетиторства;

3.1.23. при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно сообщить о них администрации общежития;

3.1.24. обеспечить доступ в жилое помещение работников общежития, Университета и организации, обслуживающей общежитие в соответствии с действующими договорами, для проведения соответствующих работ, оказания услуг, осмотра жилого помещения с целью контроля за соблюдением норм законодательства Российской Федерации в области использования общежитий, Правил, а также проверки сохранности имущества;

3.1.25. не вносить в общежитие какую-либо технику или оборудование, использование которых не допускается в общежитии по санитарным или противопожарным нормам, или по причине ограниченной выделенной на общежитие электрической мощности;

3.1.26. не допускать грубость и оскорбления в адрес проживающих, администрации и представителей Наймодателя;

3.1.27. по заявлению либо путем отметки в журнале учета проживания студентов, находящемся у дежурной по общежитию, под роспись, предупреждать заведующего общежитием об отсутствии в общежитии более пяти дней подряд;

3.1.28. При освобождении жилого помещения в случаях расторжения или прекращения настоящего Договора, в том числе по завершению или прекращению обучения в Университете, при выселении из общежития по решению суда или по иным причинам, в трехдневный срок с момента расторжения или прекращения действия настоящего Договора освободить жилое помещение от личных вещей и сдать жилое помещение Наймодателю (уполномоченным представителям Наймодателя) по акту приема-передачи жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.29. Наниматель имеет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и локальными нормативными актами Университета.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. передать Нанимателю жилое помещение в общежитии по акту сдачи-приемки помещения на период действия Договора, по окончании срока действия Договора принять у Нанимателя жилое помещение в общежитии по акту сдачи-приемки помещения;

3.2.2. организовывать содержание помещений общежития в соответствии с санитарными правилами и нормами;

3.2.3. укомплектовывать общежитие мебелью, оборудованием, постельными принадлежностями и другим инвентарем;

3.2.4. по мере необходимости инициировать проведение ремонта помещений общежития, инвентаря, содержать в надлежащем порядке закрепленную за общежитием территорию и зеленые насаждения;

3.2.5. обеспечивать уборку коридоров, хозяйственных помещений общежития, для общежитий коридорного типа - также туалетов, душевых;

3.2.6. в общежитиях коридорного и блочного типа обеспечивать предоставление Нанимателю необходимых помещений для самостоятельных занятий. При наличии возможности предоставлять Нанимателю помещения для проведения культурно-массовых и спортивных мероприятий;

3.2.7. осуществлять мероприятия по улучшению жилищных и культурно-бытовых условий в общежитии, своевременно принимать меры по рассмотрению предложений Нанимателя, информировать его о принятых решениях;

3.2.8. обеспечивать общежитие коммунальными ресурсами, в т. ч. обеспечивать необходимый тепловой режим и освещенность в общежитии в соответствии с санитарными правилами и нормами;

3.2.9. обеспечить сбор информации о состоянии жилых и нежилых помещений общежития с целью выявления недостатков по их эксплуатации и санитарному содержанию и принимать своевременные меры по их устранению;

3.2.10. обеспечить оказание Нанимателю дополнительных платных услуг на основании отдельно заключаемого Договора.

3.2.11. Наймодатель имеет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и локальными нормативными актами Университета.

4. Размер платы и порядок расчетов.

4.1. Размер платы за пользование жилым помещением в общежитии (платы за наем), а также платы за коммунальные услуги (далее – плата за общежитие) в соответствии с частями 4 и 5 статьи 39 Федерального закона от 29.12.2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» определяется локальными нормативными актами Университета, размещенными в открытом доступе на официальном сайте Университета в сети Интернет (<https://muctr.ru/>) и корректируется в соответствии с изменениями ставок платы за социальный наем жилого помещения и наем специализированного жилого помещения, нормативов, и тарифов на оказываемые населению коммунальные услуги, устанавливаемые органом государственной власти города федерального значения Москвы (Приложение № 1 к Договору).

4.2. Наниматель может быть освобожден от внесения платы за общежитие в случаях и размере, предусмотренных частью 5 статьи 36 Федерального закона от 29.12.2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации».

4.3. На основании отдельно заключаемого Договора может быть предусмотрено оказание Нанимателю дополнительных услуг согласно перечню, утвержденному локальным нормативным актом Университета.

4.4. Плата за общежитие вносится Нанимателем за период, начиная с даты фактического заселения (занятия им соответствующего койко-места) в общежитие, ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным.

Для Нанимателей, срок проживания в общежитии которых составляет менее одного месяца, плата за общежитие производится в течение трех рабочих дней с даты фактического заселения в общежитие.

Плата за общежитие вносится за все время действия Договора, включая время отсутствия Нанимателя в общежитии, в том числе в период нахождения:

- на каникулах;
- в отпуске по беременности и родам;
- в отпуске по уходу за ребенком;
- на стажировке в другом городе,

если иное не установлено законодательством Российской Федерации, локальными нормативными актами Университета или Договором.

4.5. Наниматель вправе по своему усмотрению внести плату за общежитие и дополнительные услуги за несколько месяцев, за полугодие или год вперед.

В случае изменения размера платы за общежитие или дополнительные услуги в период, который оплатил Наниматель, производится перерасчет в соответствии с действующими локальными нормативными актами Университета.

4.6. Плата за общежитие и дополнительные услуги в общежитии осуществляется Нанимателем в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет на расчетный счет Наймодателя.

5. Срок действия Договора, порядок изменения, расторжения и прекращения Договора.

5.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты фактического заселения (занятия им соответствующего койко-места) Нанимателя в общежитие. Договор действует до истечения периода, указанного в пункте 1.2. Договора, если не будет досрочно расторгнут или прекращен по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, локальными нормативными актами Университета и Договором.

5.3. Договор может быть изменен по соглашению Сторон, по инициативе Наймодателя в части изменения размера платы за общежитие, дополнительных услуг с соблюдением порядка изменения платы за общежитие, установленного законодательством Российской Федерации, или по решению суда по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

5.4. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в результате одностороннего отказа Нанимателя от Договора, в том числе в случае выезда обучающегося в другое место жительства (пребывания), ухода обучающегося в академический отпуск или по решению суда по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

5.5. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя при неисполнении проживающим обязательств по Договору, Правил, а также в случаях:

5.5.1. разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

5.5.2. систематического нарушения Нанимателем прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

5.5.3. использования Нанимателем жилого помещения не по назначению;

5.5.4. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.6. Договор прекращает свое действие:

5.6.1. в связи с прекращением обучения Нанимателя в Университете с момента издания распорядительного акта об отчислении;

5.6.2. в связи с истечением срока действия Договора;

5.6.3. в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;

5.6.4. в связи со смертью нанимателя;

5.6.5. по иным, предусмотренным законодательством Российской Федерации, локальными нормативными актами Университета и Договорам основаниям.

5.7. В случае расторжения или прекращения действия настоящего Договора Наниматель в течение 3-х календарных дней должен освободить занимаемое жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель подлежит

выселению без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

6. Прочие условия.

6.1. Споры, возникающие между сторонами по Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.2. Все уведомления в ходе исполнения настоящего Договора передаются Наймодателем Нанимателю лично под расписку либо направляются по почте заказным письмом либо посредством электронной почты по адресу электронной почты Нанимателя, указанному в разделе 7 Договора.

6.3. Если уведомление направляется Наймодателем Нанимателю по электронной почте, Наниматель считается извещенным надлежащим образом с момента направления такого уведомления с электронной почты Наймодателя, указанной в разделе 7 Договора.

6.4. К установленным пунктами 6.2. и 6.3. Договора положениям применяются правила пункта 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.5. В случае непредъявления Нанимателем возражений и претензий по качеству, объему и стоимости оказанных услуг, а также переданного во временное владение и пользование жилого помещения (части жилого помещения) в срок 10 календарных дней с момента окончания срока действия Договора, обязательства Наймодателя по Договору считаются выполненными надлежащим образом и принятыми Нанимателем.

6.6. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и платы за коммунальные услуги в общежитии в 20__/20__ учебном году.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Наймодатель

РХТУ им. Д.И. Менделеева
125047, Москва, Миусская пл., д.9,
тел/ф (499)973-50-08
адрес электронной почты: _____
УФК по г. Москве
(РХТУ им. Д.И. Менделеева,
л/с _____)
ИНН 7707072637
КПП 770701001
РХТУ им. Д.И. Менделеева
л/с 20736X42830
Р/с 40501810845252000079
ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000
ОКПО 02066492 ОКВЭД 85.22

Должность _____ / _____ /
подпись _____ ФИО _____

Наниматель

_____ ФИО
Паспорт: _____
Выдан: _____
Зарегистрированный по адресу: _____
Телефон: _____
Адрес электронной почты: _____
_____/_____
подпись / фио

с правилами внутреннего распорядка общежития
Университета _____ ознакомлен:
« ____ » _____ 20__ г.
_____/_____
подпись / фио

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и платы за коммунальные услуги в общежитии в 20__/20__ учебном году

№ п/п	адрес общежития	Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) за календарный месяц*, НДС не облагается на основании пп. 10 п. 2 ст. 149 НК РФ	Размер компенсации затрат Наймодателя на коммунальные услуги за календарный месяц**, не признается объектом налогообложения по НДС в соответствии с п. 1 ст. 146 НК РФ	Итого***

* Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) установлен в соответствии с Приказом Минобрнауки России от 3 августа 2015 года № 797 «О максимальном размере платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в общежитиях, входящих в жилищный фонд некоторых организаций, осуществляющих образовательную деятельность, для обучающихся по основным образовательным программам среднего профессионального и высшего образования по очной форме обучения и на период прохождения промежуточной и итоговой аттестации обучающимся по данным образовательным программам по заочной форме обучения».

**Размер платы за коммунальные услуги установлен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.11.2014 года № 1190 «О Правилах определения размера платы за коммунальные услуги, вносимой нанимателями жилых помещений в общежитиях, входящих в жилищный фонд организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по договорам найма жилого помещения в общежитии».

***Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и платы за коммунальные услуги является действительным на момент заключения Договора и ежегодно корректируется в соответствии с изменениями ставок платы за социальный наем жилого помещения и наем специализированного жилого помещения, нормативов, и тарифов на оказываемые населению коммунальные услуги, устанавливаемые органом государственной власти города федерального значения Москва.

Наймодатель

Наниматель

_____/_____ / _____/_____