

**Об утверждении типового договора сдачи внаем (поднаем) жилища детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей**

Приказ Министра просвещения Республики Казахстан от 29 июня 2023 года № 184. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 июня 2023 года № 32962

      В соответствии с пунктом 2 статьи 14-1 Закона Республики Казахстан "О правах ребенка в Республике Казахстан" ПРИКАЗЫВАЮ:

      1. Утвердить прилагаемый типовой договор сдачи внаем (поднаем) жилища детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей.

      2. Комитету по охране прав детей Министерства просвещения Республики Казахстан обеспечить:

      1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

      2) размещение настоящего приказа на Интернет-ресурсе Министерства просвещения Республики Казахстан после его официального опубликования;

      3) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Юридический департамент Министерства просвещения Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1) и 2) настоящего пункта.

      3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра просвещения Республики Казахстан.

      4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| *Министр просвещения*  *Республики Казахстан* | *Г. Бейсембаев* |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утверждено приказом Министра просвещения Республики Казахстан от 29 июня 2023 года № 184 |

**Типовой договор сдачи в наем (поднаем) жилища детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Область, город \_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  | "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ год |

      Договор №

      Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

            (фамилия, имя, отчество (при его наличии) законного представителя ребенка)

удостоверение личности/паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

            (номер, кем и когда выдан, индивидуальный идентификационный номер)

действующий от имени \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                        (фамилия, имя, отчество (при его наличии) детей-сирот, детей,

                                    оставшихся без попечения родителей)

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

            (решение местных исполнительных органов об устройстве детей-сирот, детей,

                        оставшихся без попечения родителей)

и наниматель в лице гражданина (ки) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

                                    (фамилия, имя, отчество (при его наличии)

                                          нанимателя (поднанимателя))

удостоверение личности/паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                                    (номер, кем и когда выдан, индивидуальный

                                          идентификационный номер)

в дальнейшем совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор найма

(поднайма) жилища детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, (далее -

договор), о следующем:

**Глава 1. Предмет договора**

      1. Наймодатель предоставляет нанимателю (при наличии у нанимателя

совершеннолетних членов его семьи, совместно проживающих с ним указываются их

фамилия, имя, отчество (при его наличии) и степень их родства) в найм (поднаем) жилище,

принадлежащее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                  (фамилия, имя, отчество (при его наличии) детей-сирот, детей,

                              оставшихся без попечения родителей)

расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ количеством

комнат \_\_\_\_\_\_\_\_, полезной площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ квадратных метров, в том числе жилой

площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ квадратных метров, нежилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ квадратных метров,

характеристика которого приведена в акте приема- передачи жилища, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

      Акт приема-передачи жилища составляется в произвольной форме, где фиксируются

санитарное, техническое состояние жилища и другие его характеристики на момент

подписания соответствующего акта.

**Глава 2. Основания заключения договора**

      2. Основанием для заключения настоящего договора является согласие органа,

осуществляющего функции по опеке или попечительству,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      (наименование органа, осуществляющего функции по опеке или попечительству)

о возможности сдачи внаем (поднаем) жилища детей-сирот, детей, оставшихся без

попечения родителей, № \_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**Глава 3. Порядок произведения расчетов**

      3. Плата за пользование жилищем составляет \_\_\_\_\_\_ тенге в месяц. Размер платы за

найм (поднаем) жилища устанавливается не ниже рыночной стоимости арендной платы

жилищ в соответствующей административно-территориальной единице.

      Деньги, полученные наймодателем по договору найма (аренды) жилища, подлежат

зачислению наймодателем на банковский счет собственника жилища детей-сирот, детей,

оставшихся без попечения родителей

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

                  (фамилия, имя, отчество (при наличии))

      4. Оплата расходов за содержание общего имущества объекта кондоминиума производится нанимателем по счетам органа управления объектом кондоминиума.

      Оплата коммунальных и иных услуг, оказываемых по индивидуальным договорам, осуществляется нанимателем непосредственно услугодателю.

      5. Все расчеты по настоящему договору производятся в следующем порядке:

      1) наниматель (поднаниматель) вносит предоплату в полном объеме за первый месяц проживания в течение пяти календарных дней с момента заключения настоящего договора;

      2) последующая оплата производится нанимателем не позднее пятого числа месяца. При несоблюдении сроков оплаты начисляется пеня в размере 0,1 % от суммы оплаты за каждый день просрочки.

      6. При отсутствии оплаты по настоящему договору более одного месяца наймодатель вправе потребовать освобождение жилища или (либо) обратиться в суд о принудительном взыскании оплаты с нанимателя с возмещением всех судебных издержек.

      7. При ненадлежащем использовании нанимателем жилища, инженерных сетей и мест общего пользования, повлекшем за собой ухудшение технических характеристик, неисправность, порчу, разрушение элементов жилища, наймодателем составляется акт с указанием размера стоимости ущерба, подлежащего возмещению нанимателем. При согласии нанимателя со стоимостью указанного размера ущерба акт подписывается Сторонами. В случае несогласия нанимателя со стоимостью ущерба, подлежащего возмещению, взыскание производится в судебном порядке.

**Глава 4. Права Сторон**

      8. Наймодатель имеет право:

      1) проводить осмотры состояния конструкций технических устройств жилых и подсобных помещений предоставленного жилища по согласованию и в присутствии нанимателя или совершеннолетнего члена семьи нанимателя (при наличии);

      2) расторгнуть и (или) изменить настоящий договор на основании статей 401, 402, 403 Гражданского кодекса Республики Казахстан;

      3) осуществлять контроль за своевременностью и полнотой перечисления платы за пользование жилищем, целевым использованием жилища.

      9. Наниматель имеет право:

      1) сохранить за собой право на пользование жилищем при отсутствии его и (или) членов его семьи (при наличии) сроком не более шести месяцев при условии письменного уведомления об этом наймодателя, внесения платы за пользование жилищем за весь период отсутствия и выполнения обязанностей по настоящему договору;

      2) члены семьи нанимателя, проживающие в жилище (при наличии), при временном отсутствии нанимателя вправе пользоваться жилищем на условиях, установленных настоящим договором, при этом они осуществляют права и несут обязанности по настоящему договору;

      3) требовать при необходимости от наймодателя внепланового осмотра состояния предоставленного жилища, в том числе конструкций и технических устройств, с составлением акта обследования;

      4) требовать уменьшения платы за пользование имуществом либо расторжения договора, в случае неисполнения наймодателем обязанности по предупреждению нанимателя о всех правах третьих лиц на сдаваемое внаем имущество (сервитуте, праве залога).

**Глава 5. Обязанности Сторон**

      10. Наймодатель обязан:

      1) предоставить нанимателю жилище в течение пяти календарных дней после подписания настоящего договора Сторонами по акту приема-передачи в состоянии, отвечающем установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям;

      2) предупредить нанимателя о всех правах третьих лиц на сдаваемое внаем имущество (сервитуте, праве залога и т.п.);

      3) ознакомить нанимателя (по его требованию) с тарифами и расчетами на содержание жилища и оплату коммунальных услуг;

      4) если жилище либо жилой дом (жилое здание) окажутся в силу обстоятельств, не зависящих от Сторон, в состоянии, непригодном для использования по назначению, аварийном состоянии или подлежащим сносу, в течение трех месяцев со дня обнаружения данного обстоятельства расторгнуть настоящий договор;

      5) в случае возникновения аварий и форс-мажорных ситуаций незамедлительно принимать все необходимые меры по их устранению;

      6) не препятствовать нанимателю пользоваться жилищем в установленном настоящим договором порядке;

      7) в случае изменения условий настоящего договора или размера платы за пользование жилищем письменно уведомить об этом нанимателя за тридцать календарных дней до очередного срока внесения платы за пользование жилищем;

      8) направить нанимателю письменное извещение о начислении пени и штрафов за просроченные платежи не позднее десяти календарных дней до очередного срока внесения платы за пользование жилищем;

      9) принять результаты проведенного текущего ремонта по акту приема-передачи, подписываемому сторонами если они соответствуют изначальным требованиям по ремонту, которые должны быть установлены.

      11. Наниматель обязан:

      1) использовать жилище по прямому назначению;

      2) содержать жилище в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;

      3) соблюдать правила пользования жилищем, местами общего пользования, правила содержания общего имущества объектов кондоминиума и придомовой территории, правила противопожарной и технической безопасности;

      4) своевременно сообщать наймодателю о выявлении неисправности приборов учета воды, электроэнергии, систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, других элементов предоставленного в найм (поднаем) жилища;

      5) не производить реконструкции, перепланировки, переоборудования жилища;

      6) не производить обмен занимаемого жилища (квартиры, комнаты) с другими нанимателями;

      7) своевременно вносить плату за пользование жилищем и коммунальные услуги в установленных размерах согласно условиям настоящего договора;

      8) допускать в дневное время, а при чрезвычайных ситуациях также в ночное время в занимаемое жилище представителей аварийных служб для проведения осмотра и ремонта элементов жилища;

      9) возмещать наймодателю убытки, связанные с повреждением жилища и оборудования, произошедшего по вине нанимателя или членов его семьи, совместно проживающих с ним (при наличии);

      10) при досрочном расторжении или истечении срока настоящего договора обеспечить возврат жилища в течение десяти календарных дней наймодателю по акту сдачи жилища, подписанному Сторонами;

      11) вносить плату за пользование жилищем авансом;

      12) производить текущий ремонт жилища не реже одного раза в год за счет собственных средств;

      13) при досрочном расторжении договора предупредить наймодателя не менее чем за один месяц либо оплатить за этот месяц установленную договором плату.

**Глава 6. Основания, последствия и порядок прекращения договора**

      12. Настоящий договор может быть расторгнут, прекращен по инициативе одной из Сторон в любое время с письменным предупреждением другой Стороны не менее чем за тридцать календарных дней.

      13. Настоящий договор прекращает свое действие в случаях:

      1) истечения срока настоящего договора;

      2) необходимости проживания собственников жилища - детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей (окончание срока пребывания в организациях для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей);

      3) невыполнения нанимателем условий настоящего договора.

      14. При прекращении действия либо расторжении настоящего договора наниматель и члены его семьи, совместно проживающие с ним, (при наличии) подлежат выселению.

      15. Произведенные нанимателем за счет собственных средств ремонт или другие улучшения жилища, неотделимые без вреда для его конструкций, передаются наймодателю по акту приема-передачи вместе с жилищем и не подлежат возмещению со стороны наймодателя.

      16. При прекращении, расторжении настоящего договора в присутствии Сторон составляется акт сдачи жилища нанимателем наймодателю.

**Глава 7. Сроки и порядок приема-передачи, сдачи жилища**

      17. Наймодатель передает нанимателю жилище по акту приема-передачи в течение пяти календарных дней после подписания настоящего договора.

      18. Наниматель передает жилище наймодателю в течение одного календарного дня с момента истечения сроков прекращения, расторжения настоящего договора по акту сдачи жилища, подписанному Сторонами.

**Глава 8. Порядок рассмотрения споров**

      19. Споры между Сторонами, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке.

**Глава 9. Заключительные положения**

      20. Настоящий договор составлен в трех экземплярах на государственном и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр настоящего договора хранится у законного представителя ребенка, второй передается органу, осуществляющему функции по опеке или попечительству, который хранится как документ строгой отчетности, третий выдается нанимателю и является единственным документом, предоставляющим право на вселение в жилище.

      21. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны Сторонами.

      22. Настоящий договор вступает в силу с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ года и действует до "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ года.

**Глава 10. Адреса и реквизиты стороны**

|  |  |
| --- | --- |
| Наймодатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Наниматель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Подписи сторон** | |
| Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (фамилия, имя, отчество  (при его наличии), подпись) | Наниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (фамилия, имя, отчество  (при его наличии), подпись) |

      Примечание: при наличии у нанимателя совершеннолетних членов его семьи, совместно проживающих с ним, ставится отметка об их ознакомлении с условиями настоящего договора.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан» Министерства юстиции Республики Казахстан