**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛЮБЕРЦЫ**

**ЛЮБЕРЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**от 7 августа 2008 г. N 206/8**

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДА ЛЮБЕРЦЫ В АРЕНДУ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

(в ред. решения Совета депутатов городского поселения

Люберцы Люберецкого муниципального района МО

от 04.05.2009 N 257/3)

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом города Люберцы, Положением о муниципальной казне города Люберцы, утвержденным решением Совета депутатов города Люберцы от 07.02.2008 N 161/1, Совет депутатов города Люберцы решил:

1. Утвердить [Положение](#Par33) о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда города Люберцы в аренду юридическим лицам (приложение N 1).

2. Утвердить [Методику](#Par300) расчета арендной платы за жилые помещения, предоставляемые в аренду юридическим лицам (приложение N 2).

3. Опубликовать настоящее решение в газете "Люберецкая панорама".

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

5. Контроль над исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по жилищно-коммунальному и городскому хозяйству, благоустройству, вопросам экологии и транспорта (председатель комиссии - Непомнящий С.В.).

Глава города Люберцы

В.А. Михайлов

Приложение N 1

к решению Совета депутатов

городского поселения Люберцы

Московской области

от 7 августа 2008 г. N 206/8

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДА ЛЮБЕРЦЫ В АРЕНДУ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

(в ред. решения Совета депутатов городского поселения

Люберцы Люберецкого муниципального района МО

от 04.05.2009 N 257/3)

Статья 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и определяет порядок и условия предоставления юридическим лицам в аренду жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Люберцы.

2. Объектом договора аренды жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры, благоустроенное применительно к условиям региона и отвечающее санитарным и техническим нормам.

3. Арендатором жилого помещения могут быть юридические лица, осуществляющие свою деятельность на территории города Люберцы в социальной и производственной сферах.

4. Жилое помещение, переданное в аренду Арендатору, предназначено для проживания граждан, связанных трудовыми отношениями с Арендатором. Арендатор обязан сдать гражданам, состоящим с ним в трудовых отношениях и осуществляющим свою трудовую деятельность на территории Люберецкого муниципального района, жилое помещение для проживания по договору найма, который заключается в письменной форме на срок, не превышающий срок договора аренды.

5. При сдаче жилого помещения внаем ответственным по договору перед Арендодателем остается Арендатор.

6. Переход права собственности на сданное в аренду жилое помещение не является основанием для расторжения или изменения договора аренды. При этом новый собственник становится Арендодателем на условиях ранее заключенного договора аренды жилого помещения.

7. В случае ликвидации юридического лица, арендующего жилое помещение, действие договора аренды прекращается, и Арендатор обязан освободить жилое помещение, находящееся в его пользовании в соответствии с договором аренды. В случае реорганизации юридического лица, арендующего жилое помещение, права и обязанности по договору переходят к правопреемнику.

Статья 2. Порядок оформления договора аренды жилого помещения

1. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения в аренду юридическое лицо подает в администрацию города Люберцы следующие документы:

1) заявление организации на имя главы города Люберцы (далее - глава города) с указанием, кому данная жилая площадь будет сдана внаем;

2) личное заявление гражданина, которому жилая площадь будет сдана внаем (нанимателя);

3) справку с места работы нанимателя либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом;

4) паспорта или документы, удостоверяющие личность нанимателя и всех членов его семьи;

5) копии документов, подтверждающих семейное положение (свидетельства о заключении (расторжении) брака и др.).

Арендодатель вправе запросить иные необходимые документы.

2. Решение о предоставлении жилого помещения по договору аренды принимается главой города (или уполномоченным им лицом) с учетом предложений общественной Комиссии по жилищным вопросам при администрации города Люберцы (далее - Комиссия).

3. Договор аренды жилого помещения должен быть заключен не позднее 30 рабочих дней с момента принятия положительного решения о предоставлении жилого помещения в аренду.

В случае незаключения в 30-дневный срок договора аренды жилого помещения без уважительных причин постановление администрации города (или уполномоченного им лица) может быть отменено.

(в ред. решения Совета депутатов городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района МО от 04.05.2009 N 257/3)

4. Права и обязанности Арендатора и Арендодателя регулируются на основании заключенного [договора](#Par115) аренды (приложение N 1 к настоящему Положению).

Статья 3. Оплата жилых помещений, предоставляемых по договору аренды

1. Размер арендной платы определяется согласно Методике расчета арендной платы за жилые помещения, предоставляемые в аренду юридическим лицам, утверждаемой решением Совета депутатов города Люберцы.

2. Оплата за аренду жилого помещения включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плату за аренду);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

3. Арендатор обязан в установленные договором сроки вносить арендную плату на счет бюджета города Люберцы в срок и в размере, установленном договором.

Платежи за коммунальные и прочие услуги вносятся на расчетный счет предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом. Арендатор обязан принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории.

4. Арендная плата и плата за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы вносятся Арендатором независимо от факта пользования жилым помещением.

Статья 4. Изменение, расторжение и прекращение договора аренды

1. Изменение, расторжение договора допускается по соглашению сторон.

2. Договор аренды жилого помещения (далее - Договор) прекращается по истечении срока, на который он был заключен.

3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут Арбитражным судом Московской области в случаях, когда Арендатор:

1) пользуется жилым помещением с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) если Арендатор или наниматель, за действия которого он отвечает, умышленно портит или по неосторожности разрушает жилое помещение;

3) использует жилое помещение не по прямому назначению;

4) произвел без согласования с Арендодателем перепланировку и (или) переустройство арендуемого помещения;

5) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

6) не производит капитального и текущего ремонта арендуемых помещений в установленные сроки.

4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

5. Арендодатель в соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ имеет право досрочно отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае:

1) принятия решения о реконструкции или сносе арендуемого здания (помещения);

2) принятия решения о необходимости использования арендуемого помещения для муниципальных нужд (размещения муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, территориальных подразделений органов государственной власти, структурных подразделений администрации города Люберцы, государственных организаций и т.д.).

6. В случаях, указанных в пунктах настоящей статьи, Договор считается прекращенным и расторгнутым по истечении 10 дней с момента получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя об отказе от исполнений Договора. Арендатор после получения такого уведомления обязан возвратить арендуемое помещение Арендодателю по акту приема-передачи в течение 10 дней.

7. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) Арендодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию жилым помещением в соответствии с условиями Договора или назначением имущества;

2) переданное Арендатору жилое помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра жилого помещения или проверки его исправности при заключении Договора;

3) жилое помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

8. Сторона - инициатор досрочного прекращения Договора аренды жилого помещения обязана предупредить другую сторону о прекращении Договора за три месяца.

Статья 5. Изменение, расторжение и прекращение Договора аренды

1. Настоящее Положение вступает в силу после его официального опубликования.

2. Изменения и дополнения в настоящее Положение вступают в силу после их официального опубликования.

Приложение N 1

к Положению

 ТИПОВОЙ ДОГОВОР

 АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 Администрация города Люберцы в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая

в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и предприятие по управлению и

эксплуатации недвижимого имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О. уполномоченного лица,

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

 наименование организации, предприятия, учреждения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в

дальнейшем "Организация", и Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (Ф.И.О. уполномоченного лица, наименование организации,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ предприятия, учреждения)

заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель на основании постановления главы города Люберцы от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_ при участии Организации передает, а Арендатор принимает в срочное возмездное владение и пользование (аренду) изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, для проживания в нем в период с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.2. Арендатор обязуется использовать жилое помещение для проживания граждан, состоящих с ним в трудовых отношениях, по договору найма на срок, не превышающий срока, предусмотренного Договором аренды.

1.3. Арендуемое помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.4. Передача жилых помещений в аренду не влечет передачу права собственности на них. Выкуп арендуемого имущества может быть осуществлен только в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.5. Жилое помещение, передаваемое Арендатору, должно быть благоустроенным применительно к местным условиям и отвечающим санитарным и техническим нормам.

1.6. Жилое помещение, передаваемое в аренду, должно быть свободно от любых обязательств.

2. Срок действия Договора, условия

его изменения и прекращения

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года.

2.2. Арендатор вступает в пользование арендованным имуществом с момента его передачи Арендодателем и оформления акта приема-передачи.

2.3. Изменения, вносимые в настоящий Договор по инициативе Арендатора или Арендодателя, оформляются дополнительными соглашениями к нему в письменной форме.

2.4. Действие Договора прекращается по истечении срока его действия после передачи имущества по акту приема-передачи, оформления соглашения о прекращении действия Договора аренды и производства всех расчетов между сторонами (исполнения обязательств в полном объеме между сторонами).

2.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон.

2.6. Окончание срока действия не освобождает стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

3. Возврат арендованного имущества Арендодателю

3.1. При прекращении срока действия Договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом норм амортизационного износа или в состоянии, обусловленном Договором.

3.2. Арендуемые помещения считаются фактически переданными Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи (возврата) имущества.

3.3. В момент подписания акта приема-передачи (возврата) Арендатор передает Организации ключи от всех арендуемых помещений.

3.4. Если Арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки возврата имущества.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора, в том числе за использованием арендуемого помещения.

4.1.2. Требовать от Арендатора возмещения убытков, если при возврате имущества будут обнаружены отраженные в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, причина появления которых не связана с нормальным износом.

4.1.3. Обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий и положений настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать имущество, указанное в [п. 1.1](#Par137) настоящего Договора, в состоянии, отвечающем условиям Договора и назначению имущества, оговоренном в [п. 1.5](#Par141).

4.2.2. Обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление Договора в случае надлежащего исполнения им условий настоящего Договора при отсутствии необходимости использования помещения для собственных нужд города Люберцы.

4.3. Организация имеет право:

4.3.1. Беспрепятственного допуска в нежилые помещения для осуществления контроля за использованием арендуемого имущества по назначению согласно условиям настоящего Договора и в соответствии с эксплуатационными требованиями.

4.4. Организация обязана:

4.4.1. Предоставить соответствующие помещения Арендатору по акту приема-передачи (прилагается), а по истечении срока аренды принять имущество от Арендатора с учетом его нормального износа по акту приема-передачи.

4.4.2. Участвовать в согласованном с Арендатором порядке в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемых помещений и поддержания их в надлежащем состоянии.

4.4.3. В случае аварий, происшедших не по вине Арендатора, оказывать необходимое содействие по устранению их последствий.

4.5. Арендатор имеет право:

4.5.1. Пользоваться помещением в период действия настоящего Договора.

4.5.2. Устанавливать сигнализацию и иные системы охраны.

4.6. Арендатор обязан:

4.6.1. Использовать жилое помещение исключительно по назначению, указанному в [подпункте 1.2](#Par138) Договора, для проживания граждан, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии путем заключения договоров с управляющей организацией, осуществляющей ремонт и эксплуатацию жилого дома.

4.6.2. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения собственника и получения согласований в установленном законом порядке, а также производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения и обеспечивать Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в арендованное помещение для осмотра его технического состояния.

4.6.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование имуществом в соответствии с [пунктом 5](#Par201).

4.6.4. Вносить платежи за коммунальные услуги на расчетный счет предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом, а также принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории.

4.6.5. В случае аварий, произошедших после заключения Договора, принимать все необходимые меры к их устранению. Устранять за свой счет последствия аварий и повреждений, если в их наступлении установлена вина Арендатора.

4.6.6. Если Арендатор продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

4.6.7. Производить неотъемлемые улучшения арендуемых помещений только с разрешения собственника имущества и с уведомлением Организации. По окончании срока действия настоящего Договора стоимость произведенных улучшений не возмещается.

4.6.8. Если жилые помещения, сданные в аренду, выбывают из строя по вине Арендатора ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает собственнику недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.6.9. Возместить Арендодателю убытки, если при возврате помещения будут обнаружены и отражены в акте приема-передачи недостатки, свидетельствующие об ухудшении имущества, не связанные с нормальным износом.

4.6.10. Своевременно и за свой счет производить текущий и капитальный ремонт арендуемых помещений в установленные Организацией сроки.

4.6.11. Письменно за месяц уведомить Арендодателя и Организацию о предстоящей дате передачи арендованного имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в случае его досрочного прекращения (сдать помещения Организации по акту приема-передачи в исправном состоянии с учетом норм амортизационного износа).

Примечание. Сдача и прием помещений производится представителями Арендатора и Организации.

4.6.12. По истечении срока действия Договора, а также при досрочном его прекращении передать Организации помещения со всеми произведенными в арендуемых помещениях перестройками, переделками и улучшениями, составляющими принадлежность помещений и неотделимыми без вреда для конструкций помещений.

4.6.13. За месяц до истечения срока действия Договора аренды уведомить Арендодателя и Организацию о намерении продлить срок его действия.

4.6.14. В двухнедельный срок после заключения Договора:

- заключить отдельный договор с Организацией по уборке твердых бытовых отходов на территории, непосредственно примыкающей к помещению;

- заключить договоры на оказание коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание.

4.6.15. Обеспечить беспрепятственный допуск в жилые помещения представителей собственника и Организации с целью проверки выполнения условий Договора аренды и контроля за использованием помещений по назначению в соответствии с условиями настоящего Договора и эксплуатационными требованиями.

4.6.16. Осуществить в месячный срок государственную регистрацию Договора аренды, заключенного на срок не менее года, в соответствии с действующим законодательством. Незарегистрированный Договор считается незаключенным. Договор аренды, заключенный на срок менее года, государственной регистрации не подлежит.

4.6.17. Неиспользование Арендатором арендуемого помещения не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы Арендодателю.

5. Арендная плата и порядок расчетов

5.1. Размер базовой ставки арендной платы за 1 кв. метр сдаваемого в аренду жилого помещения и значение коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, устанавливаются и изменяются решениями Совета депутатов города Люберцы.

Сумма арендной платы определяется расчетом в установленном порядке в соответствии с Методикой расчета арендной платы за жилые помещения, предоставляемые в аренду юридическим лицам, утверждаемой решением Совета депутатов города Люберцы от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_

5.2. При подписании настоящего Договора за указанные в [п. 1.1](#Par137) помещения устанавливается арендная плата в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. в год без учета налога на добавленную стоимость.

 5.3. В соответствии с расчетом арендной платы (приложение к Договору)

арендная плата перечисляется Арендатором самостоятельно в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (указывается наименование кредитной организации и банковские

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

 реквизиты Арендодателя)

5.4. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно по 5-е число месяца, за который вносится арендная плата.

5.5. Арендная плата за первый месяц пользования помещениями, указанными в [п. 1.1](#Par137) Договора, перечисляется Арендатором в бюджет не позднее 5 банковских дней с момента подписания передаточного акта.

5.6. Копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисленные в бюджет суммы арендной платы, в течение 7 дней со дня проплаты передаются Арендодателю для осуществления контроля за полнотой и своевременностью их поступления в бюджет.

Налог на добавленную стоимость перечисляется Арендатором самостоятельно.

5.7. Размер арендной платы не может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора, за исключением случаев централизованного изменения не более чем один раз в год базовых ставок и коэффициентов решениями Совета депутатов города Люберцы в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Дополнительное соглашение о пересчете арендной платы вместе с расчетами направляются Арендодателем Арендатору, являются обязательными для Арендатора и составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.

Арендатор обязан производить оплату аренды в соответствии с прилагаемым к дополнительному соглашению расчетом, т.е. по новым ставкам с даты изменения базовых ставок и коэффициентов.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

6.2. В случае невнесения Арендатором платежей в сроки, установленные настоящим Договором, начисляются пени в размере 0,2% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

7. Досрочное расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон.

7.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арбитражным судом Московской области в случаях, когда Арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий Договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) если Арендатор или наниматель, за действия которого он отвечает, умышленно портит или по неосторожности разрушает жилое помещение;

3) использует жилое помещение не по прямому назначению;

4) произвел без согласования с Арендодателем перепланировку и (или) переустройство арендуемого помещения;

5) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

6) не производит капитального и текущего ремонта арендуемых помещений в установленные сроки.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

7.3. Арендодатель в соответствии с пунктом 3 статьи 450 ГК РФ имеет право досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае:

7.3.1. Принятия решения о реконструкции или сносе многоквартирного дома, в котором находится арендуемое жилое помещение.

7.3.2. Принятия решения о необходимости использования арендуемого жилого помещения для муниципальных нужд (размещения муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, территориальных подразделений органов государственной власти, структурных подразделений администрации города Люберцы, государственных организаций и т.д.).

7.4. В случаях, указанных в [пункте 7.3](#Par238) настоящего Договора, Договор считается прекращенным и расторгнутым по истечении 10 дней с момента получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя об отказе от исполнения настоящего Договора. Арендатор после получения такого уведомления обязан возвратить арендуемое помещение Арендодателю по акту приема-передачи в течение 10 дней.

7.5. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

1) Арендодатель не предоставляет имущество в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением имущества;

2) переданное Арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении Договора;

3) имущество в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования.

7.6. Сторона - инициатор досрочного прекращения договора аренды жилого помещения обязана предупредить другую сторону о прекращении Договора за три месяца.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются ими путем переговоров.

8.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются Арбитражным судом Московской области.

9. Особые условия

9.1. Реорганизация, а также перемена собственника арендуемых помещений не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

9.2. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора и в случаях, когда после его заключения законодательством Российской Федерации установлены правила, ухудшающие положение Арендатора.

9.3. Условия [п. 5.4](#Par214) настоящего Договора не распространяются на порядок оплаты за помещения, принимаемые в аренду бюджетными организациями. В соответствии с прилагаемыми к Договору расчетами арендная плата за указанные в [п. 1.1](#Par137) Договора помещения перечисляется бюджетными организациями в Управление Федерального казначейства Московской области ежемесячно по 25 число каждого месяца включительно.

10. Дополнительные условия

10.1. В целях своевременного устранения аварий и проведения технического осмотра коммуникаций Арендатор обязан предоставить доступ уполномоченным работникам Организации в арендованные помещения в любое время суток по мере необходимости.

10.2. Арендатор в месячный срок с момента получения в аренду имущества обязан принять меры к его страхованию на случаи риска (пожара, взрыва, стихийного бедствия).

11. Прочие условия

11.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах (по одному для каждой стороны и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество). В случае заключения Договора на срок менее года Договор оформляется в трех экземплярах (по одному для каждой стороны).

12. Местонахождение и реквизиты сторон

Арендодатель:

Администрация городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области.

Организация:

Арендатор:

Подписи сторон:

от Арендодателя от Арендатора

Ф.И.О. уполномоченного должностного лица Ф.И.О. руководителя

М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от Организации

Ф.И.О. руководителя

М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение N 2

к решению Совета депутатов

городского поселения Люберцы

Московской области

от 7 августа 2008 г. N 206/8

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ,

ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ В АРЕНДУ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

1. Настоящая Методика предназначена для использования при определении арендной платы за жилое помещение по договору аренды жилого помещения с учетом его потребительских качеств.

2. В качестве единицы учета принимается один квадратный метр общей площади жилого помещения.

3. Общая сумма оплаты за жилое помещение по договору аренды жилого помещения рассчитывается исходя из величины базовой ставки платы за один квадратный метр общей площади, размера площади, передаваемой в аренду, коэффициента износа дома, коэффициента учета среднего уровня потребительских свойств жилого помещения.

4. Базовая ставка арендной платы жилых помещений муниципального жилищного фонда ежегодно устанавливается Советом депутатов города Люберцы.

5. Размер платы за аренду жилого помещения определяется по формуле:

 Кп

 Апл = Бст x Киз x -- x S, где:

 п

Бст - базовая ставка оплаты за 1 кв. м общей площади в год;

Киз - коэффициент износа жилого дома:

Киз = (100% - % износа) : 100%;

Кп - коэффициент качества жилого помещения, представляет собой сумму коэффициентов, учитывающих потребительские качества жилого помещения:

Коэффициент качества материала строения стен Кк:

- кирпич - 1,5;

- железобетон - 1,25;

- блочный, крупнопанельный - 1,0;

- смешанное (дерево, кирпич, железобетон) - 1,0;

- дерево и прочие - 0,8.

Коэффициент этажности Кэ:

- цокольный - 0,8;

- первый - 0,9;

- промежуточный - 1,0;

- последний - 0,9.

Коэффициент степени технического обустройства Кт:

- водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление - 0,27;

- водопровод, канализация, центральное отопление - 0,16;

- водопровод, канализация - 0,10;

- водопровод, центральное отопление - 0,10;

- прочие - 0,05.

Коэффициент категории жилого помещения Кк:

- отдельная квартира - 1,2;

- коммунальная квартира, общежитие квартирного типа - 0,8.

Коэффициент вида деятельности Арендатора Кд:

- для бюджетных учреждений, организаций; муниципальных учреждений и предприятий - 0,05;

- для иных предприятий города Люберцы - 2,0.

Коэффициент, учитывающий территориальную зону (район) расположения арендуемого помещения: Кз = 2.

Коэффициент удобства использования арендуемого помещения КИ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Адрес  | Ки  |
| 1.  | Г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 120-241  | 2,0  |
| 2.  | Г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 9-118, д. 250-409  | 1,5  |
| 3.  | Г. Люберцы, Октябрьский пр-т, д. 141, Волковская, д. 5  | 1,5  |
| 4.  | Г. Люберцы, ул. Смирновская, Волковская  | 2,0  |
| 5.  | Г. Люберцы, ул. Красная, Куракинская, Звуковая, Кирова, пос. ВУГИ  | 1,5  |
| 6.  | Г. Люберцы, ул. Новая, Власова, Комсомольская, Калараш, Красноармейская, Космонавтов, Попова, Южная, Митрофанова, Мира, Юбилейная, Песочная, почтовое отделение-3  | 1,0  |
| 7.  | Г. Люберцы, ул. Красногорская, д. 19, корп. 1, д. 21, корп. 1  | 1,0  |
| 8.  | Г. Люберцы, пос. Калинина, ул. Шоссейная, ул. Красногорская, ул. Инициативная, Л. Толстого, Воинов- Интернационалистов, ул. Коммунистическая, ул. Урицкого, ул. Кожуховская, ул. 8 Марта, ул. Побратимов, ул. Котельническая, Котельнический пр-д, ул. Парковая, ул. Хлебозаводская, Хлебозаводской тупик, Хлебозаводской пр-д, ул. Строителей, Панковский пр-д, 1-й Панковский пр-д, ул. Молодежная, ул. Электрификации, ул. Колхозная, 4-й, 5-й, 6-й, 7-й Октябрьские проезды, ул. Шевлякова, ул. Авиаторов  | 0,75 |
| 9.  | Ул. Московская, Комсомольский пр-т  | 0,5  |
| 10. | Для улиц, не вошедших в вышеперечисленный перечень  | 0,75 |

п - количество примененных коэффициентов;

S - размер общей площади жилого помещения, передаваемого в аренду.

6. Характеристика жилого помещения определяется по данным технического паспорта или поэтажного плана квартиры и справки Люберецкого филиала государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации".