Решение Совета депутатов муниципального образования

городской округ Люберцы Московской области

№ 156/18 от 20.12.2017

Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом
от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городской округ Люберцы Московской области Совет депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области решил:

1. Утвердить Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области [(прилагается)](#P25).

2. Признать утратившим силу:

2.1. Решение Совета депутатов муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области от 26.11.2016
№ 159/25 «Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Люберецкий муниципальный район Московской области»;

2.2. Решение Совета депутатов городского поселения Люберцы № 372/4
от 02.06.2014 «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского поселения Люберцы»;

2.3. Решение Совета депутатов городского поселения Малаховка
от 13.12.2016 № 131/19 «О принятии Положения городского поселения Малаховка «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского поселения Малаховка»;

2.4. Решение Совета депутатов городского поселения Октябрьский
от 25.06.2019 № 82/06 «Об утверждения «Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Октябрьский Люберецкого муниципального района Московской области по договорам коммерческого найма»;

2.5. Решение Совета депутатов городского поселения Томилино
от 11.10.2016 № 12/3 «О порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского поселения Томилино;

2.6. Решение Совета депутатов городского поселения Красково
от 27.07.2016 № 95/21 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского поселения Красково Люберецкого муниципального района Московской области».

3. Опубликовать настоящее Решение в средствах массовой информации.

4. Настоящее Решение вступает в силу после официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить
на постоянную депутатскую комиссию по вопросам бюджета, экономической и финансовой политике, экономике и муниципальной собственности (председатель комиссии Уханов А.И.).

|  |  |
| --- | --- |
| Глава городского округа Люберцы В.П. Ружицкий |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Совета Депутатов С.Н. Антонов |   |
|  |  |

Утверждено

решением Совета депутатов

муниципального образования

 городской округ Люберцы Московской области

 от 20.12.2017 г. № 156/18

**Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок коммерческого использования жилых помещений, приобретаемых в муниципальную собственность муниципальным образованием городской округ Люберцы Московской области по инвестиционным контрактам, договорам, соглашениям на строительство коммерческого жилья, поступающих в муниципальную собственность по иным законным основаниям.

1.3. Жилые помещения коммерческого использования, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, предназначены для предоставления юридическим лицам на основании договора аренды, физическим лицам на основании договора коммерческого найма и для передачи (продажи) физическим и юридическим лицам в собственность по договору купли-продажи.

1.4. Жилое помещение, находящееся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, входящее в состав имущества муниципальной казны, предназначенное для коммерческого использования, - изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее предъявляемым к жилым помещениям требованиям.

1.5. Доля (квота) площади, предназначенная для указанных в [пункте 1.3](#P36) видов распоряжения муниципальными жилыми помещениями, утверждается решением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

**2. Предоставление жилых помещений в аренду**

**юридическим лицам**

2.1. Жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области предоставляются по договорам аренды без проведения торгов следующим юридическим лицам:

2.1.1. Государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации.

2.1.2.Государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям.

2.1.3. Некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья.

2.1.4. Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам.

2.1.5. Образовательным организациям и учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая указанные в [пункте 2.1.2](#P45) государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения.

2.1.6. Лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенного в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срока исполнения государственного или муниципального контракта.

2.2. Арендодателем жилого помещения по договору аренды жилого помещения выступает администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области

2.3. Жилое помещение, переданное в аренду юридическому лицу (далее по тексту - Арендатор), предназначено исключительно для проживания граждан, связанных трудовыми отношениями с Арендатором. Арендатор обязан сдать гражданам, состоящим с ним в трудовых отношениях, жилое помещение для проживания по договору найма, который заключается на срок, не превышающий срока договора аренды. Ответственным по договору перед арендодателем остается Арендатор.

2.4. Права и обязанности Арендатора и арендодателя регулируются на основании заключенного [договора](#P221) аренды (приложение № 1).

2.5. Решение о предоставлении жилого помещения в аренду принимается администрацией муниципального образования городской округ Люберцы Московской области с учетом предложений Общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области на срок, определенный договором аренды. Максимальный срок предоставления жилого помещения в аренду юридическому лицу - 5 лет. Срок предоставления жилого помещения в аренду юридическому лицу, указанному в [подпункте 2.1.6](#P49), не может превышать срока исполнения государственного или муниципального контракта.

Основанием для заключения договора аренды жилого помещения является постановление администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

Договор аренды жилого помещения должен быть заключен не позднее 30 дней с момента принятия постановления администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области о предоставлении жилого помещения в аренду.

В случае не заключения в 30-дневный срок договора аренды жилого помещения без уважительных причин решение о предоставлении жилого помещения в аренду может быть отменено.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании актов приема-передачи жилого помещения ([приложения № 2](#P379) и [3](#P424)).

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения в аренду юридическое лицо подает в администрацию муниципального образования городской округ Люберцы Московской области через Многофункциональный центр предоставления муниципальных услуг следующие документы:

- заявление организации о предоставлении жилого помещения в аренду с указанием, кому данная жилая площадь будет сдана в наем;

- нотариально заверенные копии учредительных документов;

- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- нотариально заверенная копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

- нотариально заверенная копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;

- выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, полученная не ранее чем за один месяц со дня подачи заявления о заключении договора аренды;

- заверенная в установленном порядке копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;

- личное заявление гражданина, которому жилая площадь будет сдана в наем;

- справка с места работы гражданина либо копия трудовой книжки, заверенная надлежащим образом;

- паспорта или документы, удостоверяющие личность гражданина и всех членов его семьи;

- копии документов, подтверждающих родство с нанимателем (свидетельства о рождении, свидетельства о заключении (расторжении) брака и др.);

- иные документы, подтверждающие право заявителя на предоставление ему муниципального имущества в аренду без проведения торгов.

2.9. Размер арендной платы определяется согласно [Методике](#P469) расчета арендной платы за жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, предоставляемые в аренду юридическим лицам (приложение № 4).

Базовая ставка арендной платы за жилые помещения муниципального жилищного фонда устанавливается Советом депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

2.10. Плата за пользование жилым помещением включает в себя:

- плату за пользование (плату за аренду);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

2.11. Арендатор обязан в установленные договором сроки:

вносить арендную плату на счет местного бюджета в срок и в размере, установленные договором.

Платежи за коммунальные и прочие услуги - на расчетный счет предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом или ресурсоснабжающей организации, а также принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

2.12. Изменение, расторжение договора аренды допускается по соглашению сторон. Сторона - инициатор досрочного прекращения договора аренды жилого помещения обязана предупредить другую сторону о прекращении договора аренды за три месяца до окончания срока действия договора.

**3. Предоставление жилых помещений по договору**

**коммерческого найма**

3.1. Общие положения

3.1.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, для проживания граждан.

3.1.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является [договор](#P554) коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (приложение № 5).

Договор коммерческого найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во владение и пользование за плату, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем. Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Обязанность по внесению платы за наем возникает для Нанимателя с момента подписания акта приема-передачи.

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

3.1.3. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение (квартира или комната с долей в праве на места общего пользования), пригодное для проживания, отвечающее санитарным и техническим нормам, находящееся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

3.1.4. Сдача жилого помещения в коммерческий наем не влечет передачу права собственности на него.

Переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

3.1.5. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма жилого помещения не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

3.1.6. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств или обременений.

**3.2. Условия коммерческого найма**

3.2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области (далее по тексту - Администрация).

3.2.2. Нанимателями жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут являться только совершеннолетние граждане, зарегистрированные на территории Российской Федерации в установленном порядке, работающие в организациях, учреждениях, предприятиях, осуществляющих полномочия по решению вопросов местного значения на территории городского округа Люберцы и не обеспеченные по норме предоставления жилыми помещениями в городском округе Люберцы и другие категории граждан, проживающих на территории городского округа Люберцы, установленные настоящим Положением.

Заявление о возможности предоставления жилого помещения заявителю по договору коммерческого найма рассматривается Комитетом по управлению имуществом администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области при наличии полного пакета документов.

Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма осуществляется в порядке очередности согласно списку граждан, претендующих на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма (далее - Список).

Список формирует Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области в соответствии с датой поступления в администрацию городского округа Люберцы заявления с приложением необходимого пакета документов.

Право на внеочередное обеспечение жилыми помещениями по договору коммерческого найма имеют:

- семьи, родившие после вступления в силу данного Положения трех и более детей одновременно (тройня и т.д.);

- приемные семьи, принявшие на воспитание несовершеннолетних детей с ограничениями по здоровью (имеющие согласно медицинскому заключению 3, 4, 5 группу здоровья) из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

-сотрудники муниципальных учреждений и организаций, территориальных государственных учреждений здравоохранения, расположенных на территории городского округа Люберцы в связи с острой нехваткой специалистов в соответствии с ходатайством руководителя и профсоюзного комитета и сведениями о вакантных штатных единицах (штатное расписание, справка руководителя о работающих по данному направлению лицах).

При отсутствии вышеуказанных граждан, право на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма имеют следующие категории граждан:

- многодетные семьи, имеющие несовершеннолетних детей, состоящие на учете нуждающихся в жилых помещениях в администрации городского округа Люберцы;

- лица, состоящие на учете в качестве нуждающихся в предоставлении

жилых помещений в администрации городского округа Люберцы;

- муниципальные служащие и работники, занимающие обеспечивающие должности в администрации городского округа Люберцы;

- сотрудники муниципальных учреждений и предприятий городского округа Люберцы;

- сотрудники муниципальных и государственных учреждений здравоохранения и образования;

- граждане, работающие на территории городского округа Люберцы в организациях социальной, производственной, жилищно-коммунальной сферы, в уставном капитале которых доля (количество акций) муниципальных образований превышает 50 процентов.

 - государственные служащие территориальных органов государственной власти и органов государственной власти Московской области и Российской Федерации.

Документальным подтверждением в рамках настоящего пункта являются ходатайство руководителя организации (для муниципальных учреждений - ходатайство отраслевого органа администрации муниципального образования городской округ Люберцы и отраслевого профсоюзного комитета городского округа Люберцы) и сведения о вакантных штатных единицах по данному направлению (штатное расписание, справка руководителя о работающих по данному направлению лицах).

Граждане, работающие на территории городского округа Люберцы в социальных и производственных сферах, в организациях торговли, бытового обслуживания населения и жилищно-коммунального хозяйства, и иные граждане обеспечиваются жилыми помещениями при отсутствии граждан, претендующих на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма других категорий, указанных в настоящем Положении.

3.2.3. Контрольные списки и учетные дела граждан (с полным пакетом документов), претендующих на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма, сотрудников государственных учреждений здравоохранения, муниципальных учреждений образования и территориального отдела полиции, осуществляющие полномочия по решению вопросов местного значения на территории городского округа Люберцы, ведут отраслевые органы Люберецкого городского округа и профсоюзный комитет или жилищно-бытовая комиссии этого органа, и ежегодно (на 01 апреля текущего года) согласовывают с Заместителем Главы администрации, курирующим вопросы имущества.

Гражданин подает заявление и полный пакет документов в Многофункциональный центр предоставления муниципальных услуг в соответствии с регламентом предоставления муниципальной услуги для рассмотрения на соответствие условиям включения в Список граждан, претендующих на получение жилых помещений по договору коммерческого найма. В течение 30 дней заявитель информируется администрацией городского округа о соответствии или несоответствии условиям включения в списки граждан, претендующих на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма.

В случае положительного решения пакет документов заявителя направляется в отраслевые органы городского округа Люберцы (учреждения образования, культуры, физической культуры и спорта), территориальный орган здравоохранения и в территориальный отдел правоохранительных органов городского округа Люберцы для включения в Контрольный список граждан, претендующих на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма в соответствии с датой подачи документов и с учетом наличия определенных льгот на право внеочередного предоставления жилой площади.

При наличии свободной жилой площади в фонде коммерческого использования отраслевые органы администрации городского округа Люберцы (учреждения образования, культуры, физической культуры и спорта), территориальный орган здравоохранения и территориальный отдел правоохранительных органов городского округа Люберцы уведомляются письмом администрации городского округа Люберцы о выделении им жилой площади для предоставления гражданам, претендующим на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма, включенным в Контрольный список. Отраслевые органы городского округа Люберцы (учреждения образования, культуры, физической культуры и спорта), территориальный орган здравоохранения и территориальный отдел правоохранительных органов городского округа Люберцы принимают решение о предоставлении жилой площади гражданам в соответствии с данным положением и направляют документы в администрацию городского округа Люберцы для рассмотрения вопроса предоставления жилья утвержденным кандидатурам в соответствии в выделенной квотой, утвержденной Решением Совета депутатов городского округа Люберцы.

3.2.4.Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

3.2.5. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок (за исключением договора, заключенного на срок менее 1 года).

3.2.6. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними.

Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

3.2.7. Временное отсутствие (не более 3 месяцев) Нанимателя и членов его семьи по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма жилого помещения. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.2.8. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.2.9. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за фактическое пользование жилым помещением до момента его передачи Наймодателю по акту приема-передачи.

3.2.10. По истечении срока действия договора Наниматель обязан вернуть Наймодателю жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

3.2.11. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем на счет местного бюджета в срок и в размере, установленные договором.

 Платежи за коммунальные и прочие услуги обязан вносить на расчетный счет предприятия (организации), осуществляющего управление жилищным фондом и ресурсоснабжающих организаций, а также принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Плата за коммерческий наем, плата за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы вносятся Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

Плата за пользование жилым помещением для Нанимателя муниципального жилого помещения включает в себя:

 - плату за коммерческий наем;

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги.

3.2.12. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения.

3.2.13. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма и действующим законодательством.

**3.3. Порядок предоставления жилых помещений**

**по договорам коммерческого найма**

3.3.1. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается администрацией муниципального образования городской округ Люберцы Московской области с учетом предложений Общественной комиссии по жилищным вопросам при Администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

Основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения является постановление администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

3.3.2. Основаниями для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, являются договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, а также подписанный обеими сторонами договора акт приема-передачи жилого помещения.

3.3.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию муниципального образования городской округ Люберцы Московской области через Многофункциональный центр предоставления муниципальных услуг следующие документы:

- личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;

- ходатайство организации, в которой работает гражданин (для муниципальных учреждений - ходатайство отраслевого органа администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области и отраслевого профсоюзного комитета городского округа Люберцы), с указанием трудового стажа и предположительного срока заключения договора и обоснованием необходимости предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

- копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи, которые будут проживать совместно с ним;

- копии документов, подтверждающих семейные отношения гражданина;

- копию трудового договора.

3.3.4. Основаниями для отказа во включении в Список граждан, претендующих на предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма, являются:

- наличие у Заявителя и членов его семьи в собственности на территории городского округа Люберцы жилых помещений на всех совместно зарегистрированных членов семьи в объеме, установленном нормами предоставления общей площади жилого помещения;

- непредставление указанных в [п. 3.3.3](#P135) настоящего Положения документов;

- Заявитель не является лицом, имеющим право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в [п. 3.2.2](#P104) настоящего Положения.

3.3.5. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 месяца с момента подписания постановления Администрации.

3.3.6. В случае отказа Заявителя от подписания договора в срок, указанный в [пункте 3.3.5](#P145) настоящего Положения, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения подлежит отмене.

**3.4. Расторжение и прекращение договора**

**коммерческого найма жилого помещения**

3.4.1. Наниматель имеет право досрочно оказаться от исполнения договора коммерческого найма жилого помещения, предупредив за три месяца Наймодателя.

3.4.2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон.

3.4.3. По требованию Наймодателя договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке.

3.4.4. Наймодатель имеет право досрочно отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случае принятия решения о необходимости использования жилого помещения для муниципальных нужд (включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд) или для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан, предупредив Нанимателя о досрочном расторжении договора за три месяца.

**3.5. Порядок расчета платы за наем жилых помещений**

3.5.1. Порядок расчета за наем жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, размер базовой ставки платы за наем и коэффициенты, применяемые при расчете, утверждаются решением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области [(приложение № 6)](#P685).

3.5.2. Размер базовой ставки платы за наем, применяемый для расчета за пользование жилым помещением, а также величина применяемых для расчета коэффициентов пересматриваются не чаще одного раза в год в соответствии с действующим законодательством.

**3.6. Контроль за исполнением условий договора**

3.6.1. Контроль за исполнением Нанимателем условий договора осуществляет администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

3.6.2. Контроль за полнотой и своевременным поступлением в бюджет муниципального образования городской округ Люберцы Московской области доходов от сдачи в наем жилого помещения осуществляет Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

**4. Порядок предоставления по договорам купли-продажи**

**жилых помещений коммерческого использования**

4.1. Наниматель имеет право выкупа жилого помещения (квартиры) муниципального жилищного фонда, предоставленного по договору коммерческого найма, заключенному на срок более 1 (одного) года на условиях и порядке, предусмотренных настоящим Положением.

4.2. Право на предоставление жилого помещения в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования по договорам купли-продажи жилых помещений имеют указанные в [пункте 4.3](#P177) настоящего Положения лица, отвечающие в совокупности следующим условиям:

- являющиеся Нанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения;

- не обладающие на территории Московской области правом собственности на жилые помещения на всех совместно зарегистрированных членов семьи в объеме, установленном нормами предоставления общей площади жилого помещения, действующими в городском округе Люберцы.

4.3. Жилые помещения коммерческого использования по договорам купли-продажи предоставляются муниципальным служащим и сотрудникам, замещающим обеспечивающие должности в органах местного самоуправления муниципального образования городской округ Люберцы Московской области; сотрудникам муниципальных учреждений и организаций муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, осуществляющим полномочия по решению вопросов местного значения; сотрудникам государственных органов, государственных учреждений здравоохранения Московской области и Российской Федерации; государственным служащим территориальных органов государственной власти и органов государственной власти Московской области, проработавшим на территории муниципального образования городской округ Люберцы Московской области не менее 5 лет.

По заявлению вышеуказанных лиц решением Комиссии им может быть предоставлена рассрочка платежа на срок до 20 (двадцати) лет.

Иные Наниматели по договору коммерческого найма, не указанные в [абзаце 1](#P177) настоящего пункта, имеют право на выкуп занимаемого жилого помещения по рыночной стоимости жилого помещения, проводимой независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом
от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», без предоставления рассрочки платы за жилое помещение. Указанные лица вносят плату за жилое помещение единовременным платежом в течение 30 дней после заключения договора купли-продажи, но до его государственной регистрации.

4.4. Лицо, имеющее право на предоставление жилого помещения по договору купли-продажи, обращается в администрацию муниципального образования городской округ Люберцы Московской области через многофункциональный центр предоставления муниципальных услуг с приложением следующих документов:

4.4.1. Личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи.

4.4.2. Документы, удостоверяющие личность Заявителя и членов его семьи, представителя (паспорта, свидетельства о рождении детей, документы, подтверждающие полномочия представителя).

4.4.3. Документы о составе семьи гражданина (свидетельство о заключении брака (расторжении), свидетельство о рождении (на детей).

4.4.4. Ходатайство работодателя, в том числе руководителя предприятия, учреждения о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору купли-продажи.

4.4.5. Справка отдела кадров, подтверждающая стаж работы в органе местного самоуправления, государственном органе, учреждении.

4.4.6. Справка об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Документы, указанные в [подпунктах 4.4.2](#P182), [4.4.3](#P183), предоставляются в копиях с предъявлением оригиналов.

4.5. Заявление о выкупе жилого помещения рассматривается администрацией муниципального образования городской округ Люберцы Московской области в течение 30 (тридцати) дней.

Администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, самостоятельно:

- запрашивает выписку из Единого государственного реестра прав собственности о наличии или отсутствии в собственности жилых помещений на территории Московской области на каждого члена семьи Нанимателя;

- запрашивает документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства или по месту пребывания: выписку из домовой книги по месту жительства, финансовый лицевой счет;

- предоставляет сведения об отсутствии задолженности по договору коммерческого найма;

- производит оценку рыночной стоимости жилого помещения в соответствии с действующим законодательством.

Документы, указанные в настоящем пункте, Заявитель вправе представить по собственной инициативе, за исключением оценки рыночной стоимости жилого помещения.

4.6. Документы, представленные Нанимателем, рассматриваются Общественной комиссией по жилищным вопросам при администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

4.7. Подготовку комплекта документов по вопросу предоставления гражданам жилых помещений по договорам купли-продажи на заседание указанной Комиссии осуществляет Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

4.8. Общественная комиссия по жилищным вопросам при администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области вправе отказать в заключении договора купли-продажи жилого помещения в случае недобросовестного исполнения своих обязанностей Нанимателем, в том числе при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и плате за коммерческий наем жилого помещения.

4.9. В случае положительного решения Комиссии Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области подготавливает проект постановления Администрации о продаже жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, и согласовывает его в установленном порядке с иными отраслевыми (функциональными) органами администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

4.10. Стоимость жилых помещений, входящих в муниципальный жилищный фонд муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, предоставляемых гражданам по договору купли-продажи, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" на основании экспертной оценки рыночной стоимости жилого помещения, проводимой независимым оценщиком.

4.11. Лицо, имеющее право на предоставление жилого помещения по договору купли-продажи, обязано внести первоначальный денежный взнос в размере 5% от стоимости приобретаемого жилого помещения.

Оплата первоначального взноса производится после подписания договора купли-продажи, но до его государственной регистрации.

4.12. При предоставлении рассрочки оплата стоимости жилого помещения производится ежемесячно до 5 числа текущего месяца.

4.13. В случае заключения договора купли-продажи с рассрочкой платежа Наниматель вправе в любое время полностью или частично оплатить оставшуюся стоимость и выполнить все существенные условия договора.

4.14. Оплата стоимости жилого помещения производится Нанимателем в соответствии с условиями договора купли-продажи жилого помещения.

4.15. Договор купли-продажи жилого помещения коммерческого использования от имени администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области подписывается Главой городского округа Люберцы Московской области либо уполномоченным им лицом с одной стороны и гражданином, получающим жилое помещение в собственность, с другой стороны. Каждый участник лично подписывает договор, или от его имени действует доверенное лицо (при наличии подлинника или нотариально заверенной копии доверенности).

4.16. Порядок и условия внесения платы, а также ответственность за нарушение сроков платежа устанавливается договором купли-продажи жилого помещения.

4.17. В случае выхода на пенсию лица, заключившего договор купли-продажи с рассрочкой платежа, за ним сохраняется обязательство по оплате полной стоимости за жилое помещение в соответствии с условиями договора купли-продажи.

4.18. В случае перехода права в порядке наследования наследник приобретает право собственности при условии исполнения обязательств по оплате полной стоимости за жилое помещение по договору купли-продажи.

4.19. Лицо, заключившее договор купли-продажи с рассрочкой платежа, прекратившее трудовые отношения с муниципальным или государственным учреждением (организацией), обязано досрочно в течение 2 месяцев со дня увольнения погасить всю сумму, подлежащую уплате в счет выкупа.

4.20. Договор купли-продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.21. Расходы, связанные с услугами нотариуса, оформлением договора купли-продажи, его государственной регистрацией, а также оформлением других необходимых документов для заключения договора купли-продажи жилого помещения, за исключением оценки рыночной стоимости жилого помещения, производит Наниматель (покупатель).

4.22. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда зачисляются в бюджет муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

Приложение № 1

 к Положению

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

АРЕНДЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ \_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 Администрация муниципального образования городской округ Люберцы

Московской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Устава и доверенности администрации

муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (в дальнейшем "Арендодатель") и арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование арендатора с указанием организации хозяйствующего объекта)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (должность, фамилия, имя, отчество)

(в дальнейшем "Арендатор"), действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет и цель договора

 1.1. Арендодатель на основании постановления администрации

муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ 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 исключительно 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 жилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него. 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 жилое помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом норм амортизационного износа или в состоянии, обусловленном договором.

3.2. Арендуемое жилое помещение считается фактически переданным Арендодателю с момента подписания акта приема-передачи (возврата) имущества.

3.3. В момент подписания акта приема-передачи (возврата) Арендатор передает Арендодателю ключи от жилого помещения.

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 [пункте 1.1](#P240) настоящего Договора, в состоянии, отвечающем условиям Договора и назначению имущества, оговоренном в [пункте 1.2](#P248) настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на продление Договора в случае надлежащего исполнения им условий настоящего договора при отсутствии необходимости использования жилого помещения для собственных нужд муниципального образования городской округ Люберцы Московской области или для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Пользоваться жилым помещением в период действия настоящего Договора.

4.3.2. Устанавливать сигнализацию и иные системы охраны.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать жилое помещение исключительно по назначению, указанному в [подпункте 1.2](#P248) Договора, для проживания граждан, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии путем заключения договоров с управляющей компанией, осуществляющей ремонт и эксплуатацию жилого дома.

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

4.4.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование имуществом в соответствии с [разделом 5](#P303) настоящего Договора.

4.4.4. Вносить платежи за коммунальные услуги на расчетный счет управляющей компании, осуществляющей управление жилищным фондом и/или рерсусоснабжающей организации, а также принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4.5. 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.

4.4.6. Если Арендатор продолжает пользоваться жилым помещением по истечении срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

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

4.4.8. Если жилое помещение, сданное в аренду, выбывает 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.

4.4.9. 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.

4.4.10. Письменно за месяц уведомить Арендодателя о предстоящей дате передачи арендованного имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и в случае его досрочного прекращения.

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

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

4.4.13. За месяц до истечения срока действия договора аренды уведомить Арендодателя о намерении продлить срок его действия.

4.4.14. В двухнедельный срок после заключения Договора:

- заключить с управляющей компанией договоры на оказание коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание.

4.4.15. Обеспечить беспрепятственный допуск в жилое помещение представителей Арендодателя с целью проверки выполнения условий договора аренды и контроля за использованием помещений по назначению в соответствии с условиями настоящего договора. В целях своевременного устранения аварий и проведения технического осмотра коммуникаций Арендатор обязан предоставить доступ уполномоченным работникам управляющей компании в жилое помещение в любое время суток по мере необходимости.

4.4.16. 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.

4.4.17. Неиспользование Арендатором арендуемого жилого 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 муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

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 муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

5.2. При подписании настоящего договора за указанное в [пункте 1.1](#P240) жилое помещение 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 Управление Федерального казначейства по Московской области (муниципального образования городской округ Люберцы Московской области)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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](#P240) договора, перечисляется Арендатором в бюджет не позднее 5 банковских дней с момента подписания акта приема-передачи.

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 муниципального образования городской округ Люберцы Московской области в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Дополнительное соглашение о пересчете арендной платы вместе с расчетами направляется Арендодателем Арендатору, является обязательным для Арендатора и составляет 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 базовой ставки 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 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации 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 со  статьей 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 (для включения жилых помещений в специализированный жилищный фонд) или для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан.

7.4. В случаях, указанных в [пункте 7.3](#P337) 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 арендуемого жилого помещения не являются 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](#P313) 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](#P240) договора помещения перечисляется бюджетными организациями в Управление Федерального казначейства Московской области ежемесячно по 25 число каждого месяца включительно.

10. Прочие условия

10.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий договор составлен в трех 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 двух экземплярах (по одному для каждой стороны).

10.3. Местонахождение и реквизиты сторон:

 Подписи сторон:

Арендодатель Арендатор

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

 (Ф.И.О. уполномоченного (Ф.И.О. руководителя)

 должностного лица)

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

Приложение № 2

к Положению

АКТ № \_\_\_\_\_\_\_

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ (КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ) ЖИЛОГО

ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

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

 Мы, нижеподписавшиеся представитель арендодателя (наймодателя) в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (должность, Ф.И.О.)

и арендатор (наниматель)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование предприятия, организации,

 учреждения, физического лица)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, Ф.И.О.)

составили настоящий акт о следующем:

 - на основании договора аренды (коммерческого найма),

зарегистрированного в Комитете по управлению имуществом администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_, арендодатель (наймодатель) передает арендатору (нанимателю) во временное пользование жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м,

в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тыс. руб.;

 - техническое состояние вышеуказанного жилого помещения на момент его передачи характеризуется следующим: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций,

 необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.д.)

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

и соответствует требованиям по его эксплуатации;

 - данный акт не является документом на право собственности и (или)

приватизации арендуемого или сданного в коммерческий наем жилого помещения.

Передал (арендодатель, наймодатель) Принял (арендатор, наниматель)

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

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

 (должность, Ф.И.О.) (должность, Ф.И.О.)

М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) М.П. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)

Приложение № 3

к Положению

АКТ № \_\_\_\_\_\_\_

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (ВОЗВРАТА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Мы, нижеподписавшиеся представитель арендодателя (наймодателя) в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (должность, Ф.И.О.)

и арендатор (наниматель) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование предприятия, организации, учреждения, физического лица)

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

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, Ф.И.О.)

составили настоящий акт о следующем:

 - на основании прекращения (досрочного прекращения) срока действия

договора \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированного в Комитете по управлению имуществом администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_,арендатор (наниматель) передает (сдает) жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,балансовой стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тыс. руб.;

 - техническое состояние вышеуказанного жилого помещения на момент его передачи характеризуется следующим: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

 (указать состояние стен, пола, потолка, окон и др. конструкций,

 необходимость проведения текущего или капитального ремонта и т.д.)

и соответствует требованиям по его эксплуатации;

 - данный акт не является документом на право собственности и (или)

приватизации арендуемого или сданного в коммерческий наем жилого помещения.

Передал (арендатор, наниматель) Принял (арендодатель, наймодатель)

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

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

 (должность, Ф.И.О.) (должность, Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) (подпись)

М.П. М.П.

Приложение № 4

к Положению

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЛЮБЕРЦЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Размер платы за аренду жилого помещения (Апл) определяется по формуле:

**Апл = Бст x Киз x Кп / n x S, где:**

Бст - базовая ставка платы 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 (Кккм + Кэ + Кт + Кк + Кб1 + Кб2 + Кб3 + Кб4 + Копф + Кз + Ки):

Кккм - коэффициент качества материала строения стен:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование  | Кккм  |
| 1  | Монолит-кирпич  |  2,0  |
| 2  | Кирпич, пеноблоки  |  1,5  |
| 3  | Железобетон  |  1,25 |
| 4  | Блочный, крупнопанельный  |  1,0  |
| 5  | Прочие  |  0,8  |

Кэ - коэффициент этажности:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование  | Кэ  |
| 1  | Первый, последний  |  0,9 |
| 2  | Промежуточный  |  1,0 |

Кт - коэффициент степени технического обустройства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование  | Кт  |
| 1  | Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление  |  0,27 |
| 2  | Водопровод, канализация, центральное отопление  |  0,16 |
| 3  | Прочие  |  0,10 |

Кб - коэффициент благоустройства жилого помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование  | Кб1  |
|  | **Кб1 - площадь кухни**  |  |
| 1 | Общая кухня(многокомнатные квартиры) | 0,4 |
| 2  | Менее 8 кв. м  | 0,8 |
| 3  | От 8 кв. м до 10 кв. м  |  1,2 |
| 4  | Более 10 кв. м  |  1,6 |
|  | **Кб2 - санузел**  |   |
| 1 | Общий (многокомнатные квартиры) |  0,4 |
| 2  | Совмещенный  |  0,8 |
| 3  | Раздельный  |  1,2 |
| 4  | Раздельный, общей площадью более 4,0 кв. м  |  1,6 |
|  | **Кб3 - балкон**  |  |
| 1  | Отсутствие балкона или лоджии  |  0,8 |
| 2  | Один балкон или лоджия  |  1,2 |
| 3  | Два балкона или лоджия  |  1,6 |
| 4 | Балкон или лоджия общей площадью более 4,0 кв. м. |  2,0 |
|  | **Кб4 - наличие вспомогательных помещений**  |   |
| 1  | Отсутствие вспомогательных помещений  |  1,0 |
| 2  | Наличие кладовой (темной комнаты) или встроенного шкафа  |  1,2 |
| 3  | Наличие кладовой (темной комнаты), встроенного шкафа, холла общей площадью более 3 кв. м  |  1,6 |
| 4 | Наличие кладовой (темной комнаты), встроенного шкафа, холла общей площадью более 6 кв. м  |  2,0 |

Кз - коэффициент, учитывающий территориальную зону (район) расположения жилого помещения, = 2;

Кк - коэффициент категории жилого помещения:

- отдельная квартира - 1,2;

- комната - 0,8;

Копф - коэффициент, учитывающий организационно-правовую форму арендатора:

- для муниципальных и государственных учреждений, муниципальных унитарных предприятий - 0,05;

- для иных организаций и предприятий - 2,0;

Ки - коэффициент удобства использования арендуемого жилого помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование улиц  | Ки  |
| 1.  | Г. Люберцы: ул. Авиаторов, ул. Волковская, Октябрьский проспект, дома с N 1 по 249, ул.Колхозная, ул.Московская ул. Смирновская, 4-й, 5-й, 6-й, 7-й Октябрьские проезды, ул.Кирова дома с №1 по №39 , ул. Новая , ул. Парковая ,п/о 3, ул. Юбилейная, , ул. Шоссейная  |  2  |
| 2.  | Г. Люберцы: ул. Звуковая, пос. Калинина, ул. Калараш, ул. Кирова дома с № 39-63А, Комсомольская, ул. Красная, ул. Красноармейская ул. Куракинская, Октябрьский проспект, дома с N 250 по 409,  |  1,8  |
| 3.  |  Г. Люберцы: ул. Воинов-Интернационалистов, ул. Попова проспект Гагарина, ул. Инициативная, ул. Л. Толстого,  ул. Коммунистическая, Комсомольский проспект, ул. Красногорская, ул. Кожуховская, ул. 8 Марта ул. Наташинская, ул. Назаровская, ул. Новопреображенская, ул. Побратимов, проспект Победы, ул. Урицкого, ул. Черемухина, ул. Шевлякова,  |  1,6  |
| 4.  |  Г. Люберцы: ул. Власова, пос. ВУГИ, ул. Космонавтов, , Котельническая, Котельнический проезд, ул. Митрофанова, ул. Молодежная, ул. Мира, Панковский проезд, 1-й Панковский ул. Строителей, Хлебозаводская, Хлебозаводской проезд, Хлебозаводской тупик, ул. Электрификации, ул.Южная.  |  1,4 |
| 5.  | Г. Люберцы: ул.Барыкина, ул.Вертолетная,ул.Дружбы и для улиц, не вошедших в перечень .  |  1,2 |
|  | Рабочий поселок Томилино  | 0,75 |
| 6. |
|  | Рабочий поселок Малаховка | 0,75 |
| 7. |
| 8. | Дачный поселок Красково | 0,75 |
| 9. | Рабочий поселок Октябрьский | 0,5 |

n - количество примененных коэффициентов;

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

Примечание. Характеристика жилого помещения определяется по данным технического паспорта или поэтажного плана квартиры на основании сведений Бюро технической инвентаризации.

Приложение № 5

к Положению

 ТИПОВОЙ ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№\_\_\_\_\_\_\_\_ ОТ "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ Г.

 Администрация муниципального образования городской округ Люберцы в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего от имени муниципального образования городской округ Люберцы на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин (гражданка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании постановления администрации городского округа Люберцы от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

 1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности (наименование подтверждающего документа), состоящее из \_\_\_\_\_\_ комнат квартиры, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

для временного проживания в нем.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается с "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. по "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

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

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Фамилия, имя, отчество  | Год рождения | Родственные отношения  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для временного проживания, в том числе с членами семьи, указанными в [пункте 1.4](file:///%5C%5CEFREMOVA-%D0%9F%D0%9A%5CObmen%5C%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%A0%D0%A1%D0%94%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%20%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%86%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4%5C%D0%9F%D0%A0%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%A0%D0%A1%D0%94%20%20%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%A1%D0%BF%D0%B5%D1%86%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4.doc#Par42) настоящего договора.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На преимущественное право на заключение Договора на новый срок по истечении срока Договора коммерческого найма (за исключением Договора, заключенного на срок менее 1 года).

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора, предупредив Наймодателя за один месяц.

2.1.5. На сохранение права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это помещение, а также хозяйственного ведения или оперативного управления.

2.1.6. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.7. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения.

Обязанность вносить плату за жилое помещение возникает с момента подписания акта приема-передачи. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1% за каждый день просрочки.

2.2.7. Предоставлять жилое помещение для осмотра представителям Наймодателя в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также для осмотра его технического состояния.

2.2.8. 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 в соответствующую управляющую организацию.

2.2.9. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.10. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 5 дней Наймодателю в надлежащем состоянии по акту приема-передачи, погасить задолженность по оплате жилого помещения.

2.2.11. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

2.2.12. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

2.2.13. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.2.14. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передачу жилого помещения в поднаем.

2.2.15. Наниматель обязать в 2-недельный срок после заключения Договора заключить с организациями, осуществляющими управление и эксплуатацию жилищного фонда, договоры на оплату коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание. Платежи за коммунальные и прочие услуги перечисляются на расчетный счет организаций, осуществляющих управление и эксплуатацию жилищного фонда.

3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения.

3.1.2. Вносить изменения в плату за коммерческий наем жилого помещения в случае изменения базовой ставки и коэффициентов, применяемых при расчете платы за коммерческий наем жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Осуществлять осмотр жилого помещения в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также осмотра технического состояния жилого помещения.

3.1.4. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

3.1.5. Досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае принятия решения о необходимости использования жилого помещения для муниципальных нужд (включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд) или для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан.

3.1.6. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

3.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 2.2.10](file:///%5C%5CEFREMOVA-%D0%9F%D0%9A%5CObmen%5C%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%A0%D0%A1%D0%94%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%20%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%86%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4%5C%D0%9F%D0%A0%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%A0%D0%A1%D0%94%20%20%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%A1%D0%BF%D0%B5%D1%86%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4.doc#Par76) настоящего Договора.

3.2.3. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.2.4. Предупредить Нанимателя о досрочном расторжении Договора за три месяца.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель может досрочно расторгнуть настоящий Договор, предупредив Наймодателя за один месяца.

4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

4.3. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение в течение шести месяцев, а по краткосрочному Договору (менее 1 года) - трех месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению;

- отказа от подписания соглашения о внесении изменений в Договор при пересчете платы за наем жилого помещения;

 -утратой оснований, дающих право нанимателю на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока действия Договора;

- неиспользованием по назначению жилого помещения более трех месяцев;

 -утратой оснований, дающих право нанимателю на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма;

- по иным основаниям, предусмотренным в [п. 3.1.4](file:///%5C%5CEFREMOVA-%D0%9F%D0%9A%5CObmen%5C%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%A0%D0%A1%D0%94%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%20%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%86%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4%5C%D0%9F%D0%A0%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%A0%D0%A1%D0%94%20%20%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%A1%D0%BF%D0%B5%D1%86%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4.doc#Par89) настоящего Договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока его действия Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в пятидневный срок освободить данное жилое помещение и передать его Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения Договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

5. Внесение платы по Договору

5.1. Наниматель ежемесячно не позднее 5 числа месяца, за который вносится плата, производит оплату за коммерческий наем жилого помещения в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в бюджет городского округа Люберцы без учета налога на добавленную стоимость.

Расчет платы по настоящему Договору (приложение к Договору) определяется согласно Методике, утвержденной решением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и перечисляется Нанимателем в Управление Федерального казначейства по Московской области (администрация городского округа Люберцы).

5.2. Плата за первый месяц пользования жилым помещением, указанным в [пункте 1.1](file:///%5C%5CEFREMOVA-%D0%9F%D0%9A%5CObmen%5C%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%A0%D0%A1%D0%94%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%20%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%86%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4%5C%D0%9F%D0%A0%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%A0%D0%A1%D0%94%20%20%20%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%A1%D0%BF%D0%B5%D1%86%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4.doc#Par30) настоящего Договора, перечисляется Нанимателем в бюджет не позднее 5 банковских дней с момента подписания акта приема-передачи.

5.3. Копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисленные в бюджет суммы платы по договору коммерческого найма жилого помещения в течение 7 дней со дня оплаты, передаются Наймодателю для осуществления контроля за полнотой и своевременностью их поступления в бюджет.

5.4. Размер платы по договору коммерческого найма жилого помещения не может быть пересмотрен Наймодателем 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 городского округа Люберцы в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности.

5.5. Дополнительное соглашение о пересчете платы вместе с расчетами направляются Нанимателю, являются обязательными и составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.

Наниматель обязан производить оплату по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с прилагаемым к дополнительному соглашению расчетом, т.е. по новым ставкам с даты изменения базовой ставки и коэффициентов.

5.6. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1% от установленной платы за коммерческий наем жилого помещения за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. Иные условия

6.1. Стороны прилагают усилия для разрешения возникших по настоящему Договору споров путем переговоров.

6.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в суде общей юрисдикции по месту нахождения имущества.

6.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй - у Нанимателя.

 Наймодатель: Наниматель:

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

 (подпись) (подпись)

 М.П.

Приложение № 6

к Положению

МЕТОДИКА

РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ

В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЛЮБЕРЦЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Размер платы за наем жилых помещений (ПН) определяется по формуле:

**ПН = Бст x Киз x Кп / n x Кн x S,** где:

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 (Кккм + Кэ + Кт + Кб1 + Кб2 + Кб3 + Кб4 + Кз + Ки):

Кккм - коэффициент качества материала строения стен:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование  | Кккм  |
| 1  | Монолит-кирпич  |  2,0  |
| 2  | Кирпич, пеноблоки  |  1,5  |
| 3  | Железобетон  |  1,25 |
| 4  | Блочный, крупнопанельный  |  1,0  |
| 5  | Прочие  |  0,8  |

Кэ - коэффициент этажности:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование  | Кэ  |
| 1  | Первый, последний  |  0,9 |
| 2  | Промежуточный  |  1,0 |

Кт - коэффициент степени технического обустройства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование  | Кт  |
| 1  | Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральное отопление  |  0,27 |
| 2  | Водопровод, канализация, центральное отопление  |  0,16 |
| 3  | Прочие  |  0,10 |

Кб - коэффициент благоустройства жилого помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование  | Кб1  |
|  | **Кб1 - площадь кухни**  |  |
| 1 | Общая кухня(многокомнатные квартиры) | 0,4 |
| 2  | Менее 8 кв. м  | 0,8 |
| 3  | От 8 кв. м до 10 кв. м  |  1,2 |
| 4  | Более 10 кв. м  |  1,6 |
|  | **Кб2 - санузел**  |   |
| 1 | Общий (многокомнатные квартиры) |  0,4 |
| 2  | Совмещенный  |  0,8 |
| 3  | Раздельный  |  1,2 |
| 4  | Раздельный, общей площадью более 4,0 кв. м  |  1,6 |
|  | **Кб3 - балкон**  |  |
| 1  | Отсутствие балкона или лоджии  |  0,8 |
| 2  | Один балкон или лоджия  |  1,2 |
| 3  | Два балкона или лоджия  |  1,6 |
| 4 | Балкон или лоджия общей площадью более 4,0 кв. м. |  2,0 |
|  | Кб4 - наличие вспомогательных помещений  |   |
| 1  | Отсутствие вспомогательных помещений  |  1,0 |
| 2  | Наличие кладовой (темной комнаты) или встроенного шкафа  |  1,2 |
| 3  | Наличие кладовой (темной комнаты), встроенного шкафа, холла общей площадью более 3 кв. м  |  1,6 |
| 4 | Наличие кладовой (темной комнаты), встроенного шкафа, холла общей площадью более 6 кв. м  |  2,0 |

Кз - коэффициент, учитывающий территориальную зону (район) расположения жилого помещения, = 2;

Ки - коэффициент удобства использования жилого помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование улиц  | Ки  |
| 1.  | Г. Люберцы: ул. Авиаторов, ул. Волковская, Октябрьский проспект, дома с N 1 по 249, ул.Колхозная, ул.Московская ул. Смирновская, 4-й, 5-й, 6-й, 7-й Октябрьские проезды, ул.Кирова дома с №1 по №39 , ул. Новая , ул. Парковая ,п/о 3, ул. Юбилейная, , ул. Шоссейная  |  2  |
| 2.  | Г. Люберцы: ул. Звуковая, пос. Калинина, ул. Калараш, ул. Кирова дома с № 39-63А, Комсомольская, ул. Красная, ул. Красноармейская ул. Куракинская, Октябрьский проспект, дома с N 250 по 409,  |  1,8  |
| 3.  |  Г. Люберцы: ул. Воинов-Интернационалистов, ул. Попова проспект Гагарина, ул. Инициативная, ул. Л. Толстого,  ул. Коммунистическая, Комсомольский проспект, ул. Красногорская, ул. Кожуховская, ул. 8 Марта ул. Наташинская, ул. Назаровская, ул. Новопреображенская, ул. Побратимов, проспект Победы, ул. Урицкого, ул. Черемухина, ул. Шевлякова,  |  1,6  |
| 4.  |  Г. Люберцы: ул. Власова, пос. ВУГИ, ул. Космонавтов, , Котельническая, Котельнический проезд, ул. Митрофанова, ул. Молодежная, ул. Мира, Панковский проезд, 1-й Панковский ул. Строителей, Хлебозаводская, Хлебозаводской проезд, Хлебозаводской тупик, ул. Электрификации, ул.Южная.  |  1,4 |
| 5.  | Г. Люберцы: ул.Барыкина, ул.Вертолетная,ул.Дружбы и для улиц, не вошедших в перечень .  |  1,2 |
| 6. | Рабочий поселок Томилино  | 0,75 |
| 7. | Рабочий поселок Малаховка | 0,75 |
| 8. | Дачный поселок Красково | 0,75 |
| 9. | Рабочий поселок Октябрьский | 0,5 |

n - количество примененных коэффициентов;

Кн - коэффициент, отражающий категорию нанимателя:

- для приемных семей, принявших на воспитание детей с ограничениями по здоровью (имеющие согласно медицинскому заключению 3, 4, 5 группу здоровья) из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, - 0,01;

- для сотрудников муниципальных учреждений, расположенных на территории городского округа Люберцы; государственных учреждений здравоохранения, расположенных на территории городского округа Люберцы; льготных категорий граждан (неработающие пенсионеры, инвалиды, ветераны ВОВ, семьи, имеющие детей-инвалидов, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях); семей, родивших трех и более детей одновременно (тройня и т.д.); сотрудников муниципальных учреждений городского округа Люберцы, имеющих четверых и более детей, - 0,25;

- для государственных служащих органов государственной власти Московской области и органов государственной власти Российской Федерации, а также муниципальных служащих, сотрудников правоохранительных органов, сотрудников государственных учреждений и сотрудников отделений почтовой связи, работающих на территории городского округа Люберцы, - 0,5;

- для сотрудников муниципальных унитарных предприятий, расположенных на территории городского округа Люберцы, - 1,0;

- для граждан, работающих на территории городского округа Люберцы
в социальных и производственных сферах, в организациях торговли, бытового обслуживания населения и жилищно-коммунального хозяйства, - 2,5;

- для иных граждан - 3,5

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