****

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЛЮБЕРЦЫ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

27.09.2023 № 94/15

**г. Люберцы**

**О внесении изменений в Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы**

**Московской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом
от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Люберцы Московской области, Распоряжением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы от 12.09.2023 № 50-р/лс «О возложении обязанностей Председателя Совета депутатов», Совет депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области решил:

1. Внести изменения в Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, утвержденное Решением Совета депутатов городского округа Люберцы
от 20.12.2017 № 156/18, утвердив его в новой редакции (прилагается).

2. Опубликовать настоящее Решение в средствах массовой информации.

3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по перспективному развитию, градостроительству, землепользованию и муниципальной собственности (Лактионов Д.И.).

Глава городского округа В.М. Волков

Первый заместитель Председателя
Совета депутатов А.Л. Шлапак

Утверждено

Решением Совета депутатов

городского округа Люберцы Московской области

 № 94/15 от 27.09.2023г.

**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. 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.

1.3. Жилое помещение, находящееся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, предназначенное для коммерческого использования, должно быть свободно от любых обязательств или обременений.

1.4. Доля (квота) площади, предназначенная для указанных в [пункте 1.](#P36)2 настоящего Положения 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 собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, предоставляются по договорам аренды без проведения торгов следующим юридическим лицам, осуществляющим деятельность на территории городского округа Люберцы Московской области:

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

2.1.2.Государственным и муниципальным учреждениям.

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.

2.1.4. Адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам.

2.1.5. Медицинским организациям, организациям, осуществляющим образовательную деятельность.

2.1.6. Лицу, с которым заключен 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 муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срока исполнения муниципального контракта.

2.2. Арендодателем жилого помещения по договору аренды жилого помещения выступает администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области (далее-Администрация).

2.3. Жилое помещение, переданное в аренду юридическому лицу (далее - 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 к настоящему Положению).

2.5. Решение о предоставлении жилого помещения в аренду принимается Администрацией с учетом предложений Общественной комиссии по жилищным вопросам 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) настоящего Положения не может превышать срока исполнения муниципального контракта.

Основанием для заключения договора аренды жилого помещения является постановление Администрации о предоставлении жилого помещения в аренду.

Договор аренды жилого помещения должен быть заключен не позднее 30 дней с момента принятия постановления администрации о предоставлении жилого помещения в аренду.

В случае не заключения в 30-дневный срок с момента издания постановления Администрацией договора аренды жилого помещения без уважительных причин, постановление Администрации о предоставлении жилого помещения в аренду подлежит отмене.

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

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 возвратить жилое помещение, находящееся в его пользовании в соответствии с договором аренды, в течение одного месяца с начала процедуры ликвидации юридического лица. 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 через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, следующие документы:

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

- копии учредительных документов;

 - копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;

- копия информационного письма органов статистики о присвоении статистических кодов;

- копия документа, подтверждающего полномочия заявителя заключать сделки от имени юридического лица;

Копии документов должны быть заверены надлежащим образом.

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 к настоящему Положению).

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

2.10. Плата за пользование жилым помещением включает в себя:

- арендную плату;

- плату за содержание 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;

- вносить платежи за коммунальные услуги и за содержание жилого помещения - на расчетный счет предприятия, осуществляющего управление многоквартирным домом, или ресурсоснабжающей организации.

Арендная плата, плата за коммунальные услуги и плата за содержание жилого помещения 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 не менее чем за три месяца до окончания срока действия договора.

2.13. За месяц до истечения срока действия договора аренды, Арендатор вправе уведомить Арендодателя о намерении продлить срок его действия.

**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 к настоящему Положению).

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. Жилое помещение считается переданным с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением возникает для Нанимателя с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

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, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с долей в праве на места общего пользования, благоустроенное применительно к условиям региона и отвечающее санитарным и техническим нормам, находящееся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области.

3.1.4. Предоставление и использование жилого помещения по договору коммерческого найма допускается только после отнесения такого помещения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

3.1.5. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании постановления Администрации
в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.16.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.

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

3.1.8. Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма является муниципальной услугой, оказываемой на основании утвержденного Администрацией административного регламента.

**3.2. Основания для предоставления жилых помещений**

**по договору коммерческого найма**

3.2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является 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, проживающие на территории городского округа Люберцы, установленные настоящим Положением.

Заявление о включении в список претендующих на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма и возможности предоставления жилого помещения заявителю по договору коммерческого найма рассматривается Управлением жилищной политики Администрации при наличии полного пакета документов.

Граждане, работающие по совместительству, не имеют права на предоставление им жилых помещений по договору коммерческого найма.

Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма осуществляется в порядке очередности согласно Списку граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся жилых помещениях, предоставляемым по договорам коммерческого найма (далее - Список).

Список формируется Управлением жилищной политики Администрации в соответствии с датой поступления в Администрацию заявления с приложением необходимого пакета документов.

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

- семьи, родившие после вступления в силу настоящего 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 государственных и муниципальных учреждений, муниципальные служащие и лица, замещающие обеспечивающие должности, органов местного самоуправления городского округа Люберцы, государственные служащие органов государственной власти Российской Федерации и Московской области, сотрудники территориальных отделов правоохранительных органов, учителя муниципальных учреждений образования, сотрудники территориальных государственных учреждений здравоохранения, расположенных на территории городского округа Люберцы, в соответствии с ходатайством руководителя и профсоюзного комитета;

При отсутствии вышеуказанных граждан, в соответствии с ходатайством руководителя организации (для муниципальных учреждений - ходатайством отраслевого (функционального) органа Администрации и отраслевого профсоюзного комитета городского округа Люберцы), право на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма имеют следующие категории граждан:

- сотрудники муниципальных учреждений городского округа Люберцы;

- граждане, работающие на территории городского округа Люберцы в организациях социальной, производственной, жилищно-коммунальной сферы, в уставном капитале которых доля (количество акций) муниципального образования городской округ Люберцы превышает 50 процентов;

- граждане, состоящие на воинском учете в военном комиссариате городских округов Люберцы, Дзержинский, Котельники и Лыткарино Московской области, призванные на военную службу в рамках частичной мобилизации и/или заключившие контракт о прохождении военной службы
на период проведения Специальной военной операции на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожский области, Херсонской области и Украины, имеющие регистрацию по месту жительства в городском округе Люберцы Московской области, но не обеспеченные жилым помещением по норме предоставления. Указанные граждане вместе с иными документами, указанными в пункте 3.3.3 настоящего Положения, представляют соответствующую справку из военного комиссариата или справку о заключении соответствующего контракта.

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, учреждений культуры, учреждений физической культуры и спорта, сотрудников территориальных отделов правоохранительных органов, работающих на территории городского округа Люберцы, ведут отраслевые органы городского округа Люберцы и профсоюзный комитет или жилищно-бытовая комиссия этого учреждения (далее – Отраслевой орган), и ежегодно (на 01 апреля текущего года) согласовываются с заместителями Главы администрации, курирующими вышеперечисленные направления, и заместителем Главы администрации, курирующим вопросы жилищной политики.

Гражданин подает заявление и пакет документов, установленный [п. 3.3.3](#P135) настоящего Положения, в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в соответствии с регламентом предоставления муниципальной услуги для рассмотрения их на соответствие условиям включения в Список. В течение 30 дней заявитель информируется администрацией городского округа Люберцы о соответствии или несоответствии условиям включения в соответствующий список.

В случае положительного решения, пакет документов заявителя направляется в отраслевые органы городского округа Люберцы, также в соответствующие учреждения образования, учреждения культуры, физической культуры и спорта, 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 права на внеочередное предоставление жилой площади.

При наличии свободной жилой площади в фонде коммерческого использования Отраслевые органы уведомляются письмом о выделении им жилой площади для предоставления гражданам, претендующим на получение жилых помещений на условиях коммерческого найма, включенным в Контрольный список, согласно дате постановки на учет. Отраслевые органы принимают совместное с профсоюзным комитетом или жилищно-бытовой комиссией органа решение о предоставлении жилой площади сотрудникам в соответствии с настоящим Положением и направляют Решение в Администрацию для рассмотрения вопроса предоставления жилого помещения утвержденным кандидатурам.

3.2.4.Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок 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 коммерческого найма 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 до окончания действия договора на тех же условиях, а Нанимателем становится один из совершеннолетних граждан, проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними.

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 пользование жилым помещением, 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.

 В случае прекращения трудовых отношений Нанимателя с организациями, указанными в пункте 3.2.2. настоящего Положения, наниматель обязан вернуть жилое помещение в течение 30 календарных дней с даты расторжения трудового договора. Расчет оплаты за коммерческий найм жилого помещения в случае несвоевременного возврата осуществлять по коэффициенту - 3,5 категории нанимателя «для иных граждан» в соответствии с Методикой расчета платы за наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области (приложение №6 к настоящему Положению).

 В случае недостижения соглашения по данному вопросу, Администрация имеет право обратиться в судебные органы о выселении граждан и взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, указанных в п. 3.2.11 настоящего Положения, и платы за коммерческий наем жилого помещения за период фактического пользования жилым помещением.

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

3.2.11. Плата за пользование жилым помещением для Нанимателя включает в себя:

- плату за коммерческий наем;

- плату за содержание жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги;

- плата за коммунальную услугу по обращению с ТБО.

 Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем в бюджет городского округа Люберцы в размере и сроки, установленные договором.

Платежи за коммунальные услуги и за содержание жилого помещения Наниматель обязан вносить на расчетный счет организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, или ресурсоснабжающей организации.

Плата за коммерческий наем, плата за жилищно-коммунальные услуги, указанные в пункте 3.2.11 настоящего Положения, вносятся Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

3.2.12. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения осуществляется в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения расчета платы за коммерческий наем.

3.2.13. Размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

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

3.2.15. 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 с учетом предложений Общественной комиссии по жилищным вопросам Администрации.

Основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения является постановление Администрации.

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 включении в Список гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг следующие документы:

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

2) ходатайство организации, в которой работает гражданин (для муниципальных учреждений - ходатайство Заместителя Главы администрации городского округа Люберцы, курирующего вопросы отраслевого (функционального) органа Администрации и отраслевого профсоюзного комитета), с указанием трудового стажа и предположительного срока заключения договора и обоснованием необходимости предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

3) копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи, которые будут проживать совместно с ним (паспорт или иной документ, его заменяющий), а также для малолетних членов семьи - свидетельство о рождении и документы, подтверждающие наличие у них гражданства Российской Федерации);

4) копии документов, подтверждающих семейные отношения гражданина и членов его семьи (свидетельство о рождении, свидетельство об установлении отцовства, свидетельство об установлении материнства, документы об усыновлении, документы об установлении опеки или попечительства, свидетельство о заключении брака, расторжении брака, решение суда о признании членом семьи и т.д.);

5) копию трудового договора;

6) копия трудовой книжки;

7) справка с места работы;

8) справку об отсутствии права собственности на жилые помещения, выданную органом, осуществляющим технический учет и техническую инвентаризацию жилищного фонда субъекта Российской Федерации, в котором проживал гражданин и члены семьи гражданина до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

 9) документы, содержащие сведения о месте жительства, а в случае отсутствия таких сведений в паспорте или ином документе, удостоверяющем личность, - выданный органом регистрационного учета граждан Российской Федерации документ, содержащий сведения о месте жительства, либо решение суда об установлении факта постоянного проживания;

10) финансовый лицевой счет с места жительства гражданина (в случае постоянного проживания на территории городского округа Люберцы);

 11) копия ИНН (при наличии);

 12) документ, подтверждающий регистрацию в системе индивидуального (персонифицированного) учета гражданина и членов его семьи;

 13) копия доверенности на представителя (при наличии).

3.3.4. Основаниями для отказа во включении в Список являются:

- наличие у Заявителя и членов его семьи на территории городского округа Люберцы жилых помещений в собственности или пользовании 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;

- заявителем представлены документы, содержащие недостоверные сведения.

 3.3.5. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 30 дней 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 не менее чем за 30 дней Наймодателя.

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

3.4.3. 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, с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

 3.4.4. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

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

-в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

3.4.5. Прекращение трудовых отношений с организациями, указанными в пункте 3.2.2 настоящего Положения, является основанием расторжения договора коммерческого найма.

3.4.6. Наймодатель в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора коммерческого найма в случае принятия решения о необходимости использования жилого помещения для муниципальных нужд, а именно в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма или для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан.

Наймодатель направляет Нанимателю не позднее чем за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора коммерческого найма уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора коммерческого найма
с требованием об освобождении Нанимателем жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма.

3.4.7. Прием-передача (возврат) жилого помещения после расторжения договора коммерческого найма осуществляется Комиссией с подписанием соответствующего акта.

Возврат жилого помещения Нанимателем осуществляется
в благоустроенном состоянии, пригодном для последующего предоставления иным нанимателям.

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

3.5.1.Плата за наем жилого помещения, определяется согласно [Методике](#P469) расчета платы за наем жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области [(приложение № 6 к настоящему Положению)](#P685).

3.5.2.Размер базовой ставки платы, применяемый для расчета платы за пользование жилым помещением утверждается решением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, и пересматривается не чаще одного раза в год.

**3.6. Контроль за исполнением условий договора**

3.6.1. Контроль за исполнением Нанимателем условий договора и за полнотой и своевременным поступлением в бюджет муниципального образования городской округ Люберцы Московской области доходов от сдачи в наем жилого помещения осуществляет Управление жилищной политики Администрации.

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

**жилых помещений коммерческого использования**

4.1. Наниматель имеет право выкупа жилого помещения 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 проработавшим не менее пяти лет:

- муниципальным служащим и сотрудникам, замещающим обеспечивающие должности в органах местного самоуправления муниципального образования городской округ Люберцы;

- сотрудникам муниципальных учреждений (организаций), в том числе работникам образования, культуры, физической культуры и спорта муниципального образования городской округ Люберцы;

- сотрудникам территориальных отделов правоохранительных органов;

- сотрудникам государственных органов, государственных учреждений здравоохранения Московской области и Российской Федерации;

- государственным служащим органов государственной власти Московской области и Российской Федерации.

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

Лицам предпенсионного возраста рассрочка платежей предоставляется на срок до достижения ими пенсионного возраста по старости, пенсионерам по старости право на рассрочку платежей не предоставляется.

4.4. Лицо, имеющее право на предоставление жилого помещения по договору купли-продажи, обращается в Администрацию через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг с приложением следующих документов:

1) личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи;

2) копии документов, удостоверяющих личность гражданина и личность каждого из членов его семьи, которые будут проживать совместно с ним (паспорт или иной документ, его заменяющий), а также для малолетних членов семьи - свидетельство о рождении и документы, подтверждающие наличие у них гражданства Российской Федерации;

3) копии документов, подтверждающих семейные отношения гражданина и членов его семьи (свидетельство о рождении, свидетельство об установлении отцовства, свидетельство об установлении материнства, документы об усыновлении, документы об установлении опеки или попечительства, свидетельство о заключении брака, расторжении брака, решение суда о признании членом семьи и т.д.);

4) ходатайство работодателя, в том числе руководителя организации, учреждения о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору купли-продажи;

5) справка отдела кадров, подтверждающая стаж работы в государственном органе, учреждении (организации);

6) справка об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;

7) документы, содержащие сведения о месте жительства, а в случае отсутствия таких сведений в паспорте или ином документе, удостоверяющем личность, - выданный органом регистрационного учета граждан Российской Федерации документ, содержащий сведения о месте жительства, либо решение суда об установлении факта постоянного проживания.

Документы, указанные в [подпунктах 2](#P182) и 3 пункта 4.4, предоставляются в копиях с предъявлением оригиналов.

4.5. Заявление о выкупе жилого помещения рассматривается Администрацией в течение 30 (тридцати) дней с даты подачи заявления.

Администрация для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, самостоятельно:

- запрашивает выписки из Единого государственного реестра прав собственности о наличии или отсутствии в собственности жилых помещений на территории городского округа Люберцы на каждого члена семьи Нанимателя;

- обеспечивает наличие сведений 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 Администрации.

4.7. Подготовку документов по вопросу предоставления гражданам жилых помещений по договорам купли-продажи на заседание указанной Комиссии осуществляет Управление жилищной политики Администрации.

4.8. Общественная комиссия по жилищным вопросам Администрации вправе отказать в предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи 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 Управление жилищной политики Администрации подготавливает проект постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи, и согласовывает его в установленном порядке с отраслевыми (функциональными) органами Администрации.

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 № 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 с предоставлением рассрочки, обязано внести первоначальный взнос в размере не менее 5 (пяти) процентов от стоимости приобретаемого жилого помещения.

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

4.12. При предоставлении рассрочки покупатель обязан ежемесячно производить оплату в бюджет городского округа Люберцы, без учета налога на добавленную стоимость, с обеспечением поступления денежных средств 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 (Приложение 7 к настоящему Положению) жилого помещения коммерческого использования от имени Администрации подписывается уполномоченным лицом Администрации 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 обязан произвести оплату полной стоимости за жилое помещение
по договору купли-продажи в срок не более трех месяцев с момента вступления в права наследования.

4.19. Лицо, заключившее договор купли-продажи с рассрочкой платежа, прекратившее трудовые отношения с муниципальным или государственным учреждением (организацией), в том числе государственные служащие органов государственной власти Российской Федерации и Московской области, сотрудники территориальных отделов правоохранительных органов, преподаватели муниципальных учреждений образования, территориальных государственных учреждений здравоохранения, расположенных на территории городского округа Люберцы, обязано досрочно в течение 2 месяцев со дня увольнения погасить всю сумму, подлежащую уплате в счет выкупа. В случае дальнейшего трудоустройства таких лиц в других муниципальных органах муниципального образования городского округа Люберцы и государственных органах и учреждениях Московской области и Российской Федерации, вышеназванные лица сохраняют право на рассрочку платежа.

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.

г.Люберцы

Московской области

Администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, действующий от имени и в интересах муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее – «Арендодатель»)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,и Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование арендатора с указанием организации хозяйствующего объекта)

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

(должность, фамилия, имя, отчество)

(далее «Арендатор»), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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) 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 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 настоящего Договора 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) жилого помещения.

3.3. В момент подписания акта приема-передачи (возврата) жилого помещения 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 амортизационным износом.

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

4.1.4. За месяц до истечения срока действия настоящего Договора аренды уведомить Арендодателя о намерении продлить срок его действия.

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 организацией, осуществляющей ремонт и обслуживание жилого дома. Уведомлять управляющую организацию о заключении Договора аренды и формировании лицевого счета для начисления коммунальных платежей.

4.4.2. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения собственника жилого помещения и получения согласований в установленном законом порядке, а также производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения и обеспечивать Арендодателю и управляющей организации, осуществляющей ремонт и обслуживание многоквартирного 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 жилым помещением в соответствии с [разделом 5](#P303) настоящего Договора.

4.4.4. Вносить платежи за коммунальные услуги на расчетный счет управляющей организации, осуществляющей управление жилищным фондом и/или ресурсоснабжающей 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 в жилом помещении после заключения настоящего 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 амортизационным 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. В двухнедельный срок после заключения настоящего Договора заключить с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом.

4.4.14. 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 организации в жилое помещение в любое время суток по мере необходимости.

4.4.15. 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.

4.4.16. 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, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области и предоставляемые в аренду юридическим лицам, утвержденной 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) Договора жилое помещение устанавливается арендная плата в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек 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 (Администрация городского округа Люберцы Московской области)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

5.4. Арендная плата перечисляется Арендатором ежемесячно по 5-е число включительно 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 городского округа Люберцы Московской области не позднее 5 банковских дней с момента подписания акта приема-передачи.

5.6. 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% от установленной арендной платы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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 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 обязана предупредить другую сторону о прекращении Договора не менее чем 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. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде 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.

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. руководителя (Ф.И.О. руководителя)

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 администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, 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 (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 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 N 1 по N 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 N 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;

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.

г.Люберцы

Московской области

 Администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, действующий от имени и в интересах муниципального образования городской округ Люберцы Московской области, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее – «Арендодатель»)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,и Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование арендатора с указанием организации хозяйствующего объекта)

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

(должность, фамилия, имя, отчество)

(далее «Арендатор»), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

* 1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату 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. Срок найма жилого помещения устанавливается с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.
	2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, содержится в техническом паспорте жилого помещения.
	3. 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 не менее чем 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 коммерческий наем жилого помещения возникает с момента подписания акта приема-передачи. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1% за каждый день просрочки.

Своевременно вносит плату за жилищно-коммунальные услуги.

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 за пользование жилым помещением.

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 не менее чем за месяц до истечения срока действия настоящего договора уведомить Наймодателя о намерении продлить срок его действия.

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

2.2.14. Временное (до трех месяцев) отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

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

2.2.16. Наниматель обязать в 2-недельный срок после заключения Договора заключить с организациями, осуществляющими управление и эксплуатацию жилищного фонда, договор управления многоквартирным домом. Уведомить управляющую организацию о заключении договора и формировании лицевого счета для нанимателя в целях оплаты коммунальных услуг. Платежи за коммунальные и прочие услуги перечисляются на расчетный счет организаций, осуществляющих управление и эксплуатацию жилищного фонда.

2.2.17. Наниматель обязуется в 2-х недельный срок письменно уведомить Наймодателя о смене места работы с указанием нового места работы.

В случае изменения категории Нанимателя, Наймодатель должен произвести перерасчет годовой платы за жилое помещение по договору коммерческого найма.

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. Отказаться от исполнения 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. Предупредить Нанимателя о досрочном расторжении Договора за один месяц.

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.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель может досрочно расторгнуть настоящий Договор, предупредив Наймодателя не менее чем за 30 дней.

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, с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

 4.4. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

 -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 случаях, указанных в п.4.4. настоящего Договора, Договор считается прекращенным и расторгнутым по истечении 1 месяца с момента получения Нанимателем письменного уведомления от Наймодателя об отказе от исполнения настоящего Договора. Наниматель после получения такого уведомления обязан возвратить помещение Наймодателю по акту приема-передачи в течение одного месяца.

4.6. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора на основании п.4.3. и 4.4. а также 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 обязан произвести оплату за коммерческий наем жилого помещения в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в бюджет городского округа Люберцы без учета налога на добавленную стоимость, с обеспечением поступления денежных средств до 5 числа текущего месяца.

Расчет платы по настоящему Договору (приложение к Договору) определяется согласно Методике, утвержденной Решением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и перечисляется Нанимателем в бюджет 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, в полном размере указанном в пункте 5.1.

5.3. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения осуществляется в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения расчета платы за коммерческий наем.

5.4. 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.

5.5. 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. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению 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 N 1 по N 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 N 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. Преображенская, ул. Побратимов, проспект Победы, ул. Урицкого, ул. Черемухина, ул. Шевлякова, ул. Юности, ул. Весенняя, ул. Сиреневый бульвар и для улиц микрорайона, не вошедших в перечень | 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, ул. Озерная, ул. Камова и для улиц микрорайона, 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 городского округа Люберцы; государственных учреждений здравоохранения, расположенных на территории городского округа Люберцы; муниципальных служащих и лиц, замещающих обеспечивающие должности в органах местного самоуправления муниципального образования городской округ Люберцы Московской области; льготных категорий граждан (неработающие пенсионеры, инвалиды, ветераны ВОВ, семьи, имеющие детей-инвалидов, состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма); семей, родивших трех и более детей одновременно (тройня и т.д.); граждан, состоящих на воинском учете в военном комиссариате городских округов Люберцы, Дзержинский, Котельники и Лыткарино Московской области, призванные на военную службу в рамках частичной мобилизации и/или заключившие контракт о прохождении военной службы на период проведения Специальной военной операции на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожский области, Херсонской области и Украины, - 0,25;

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

- для граждан, работающих на территории городского округа Люберцы в социальной сфере, организациях жилищно-коммунального хозяйства, - 2,5;

- для иных граждан - 3,5;

S - размер общей площади жилого помещения, передаваемого внаем.

Размер платы за наем жилых помещений, установленный договором коммерческого найма, подлежит пересчету в части коэффициента Кн в случае смены места работы нанимателя в течение срока Договора.

 Приложение № 7

 к Положению

ТИПОВОЙ ДОГОВОР КУПЛИ ПРОДАЖИ С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА

г. Люберцы

Московской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Администрации городского округа Люберцы Московской области, именуемая в дальнейшем «**Продавец**» (далее – Администрация), действующий от имени и в интересах городского округа Люберцы Московской области,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и гражданин (гражданка) Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.р.*,* место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт гражданина Российской Федерации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, на основании Решения Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы от 20.12.2017 № 156/18 «Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Люберцы Московской области», Постановления администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ПА «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» заключили настоящий договор купли-продажи (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**.

1.1. Продавец отчуждает Покупателю недвижимое имущество – жилое помещение с кадастровым (или условным) номером: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_\_\_\_ этаже многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_кв. м, жилой площадью \_\_\_\_ кв.м., состоящее из \_\_\_ комнат (далее – Объект), а Покупатель принимает указанное имущество и оплачивает Продавцу его стоимость, установленную п.3.2. настоящего Договора на условиях и в сроки, предусмотренные пунктом 3.3. настоящего Договора.

1.2. Объект на момент продажи принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года внесена запись регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Продавец подтверждает, что он обладает всеми правами, необходимыми для совершения сделки по продаже Покупателю Объекта. Объект не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, право собственности Продавца никем не оспаривается.

1. **Условия Договора.**

2.1. Покупатель жилого помещения обязуется осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.2. Покупатель обязуется поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Покупатель обязуется выполнять правила пользования жилыми помещениями, использовать жилое помещение только для проживания, производить перепланировку и переустройство в квартире с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. В случае нарушения этих требований Покупатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4. Покупатель принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, несет бремя содержания и ремонта жилого помещения, включающее в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, несет риск случайной гибели, утраты своего имущества.

2.5. Члены семьи Покупателя жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Покупателем, если иное не установлено соглашением. Члены семьи Покупателя жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.6. Дееспособные члены семьи Покупателя жилого помещения несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

1. **Цена Договора и порядок расчетов**.

3.1.Стоимость жилого помещения, указанного в п.1.1 настоящего Договора, предоставляемого гражданину по договору купли-продажи, определена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании оценки рыночной стоимости жилого помещения, проводимой независимым оценщиком.

3.2. Стоимость Объекта составляет \_\_\_**\_\_\_\_\_\_**рублей \_\_\_\_ копеек, согласно отчету \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ об оценке рыночной стоимости квартиры.

3.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта:

3.3.1. Часть стоимости Объекта - \_\_\_% от стоимости, указанной в п.3.1.настоящего Договора в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей \_\_\_\_\_\_ копеек производится Покупателем в течение \_\_\_\_ рабочих дней после подписания договора купли-продажи, но до государственной регистрации перехода прав по нему в бюджет муниципального образования городской округ Люберцы Московской области по реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.3.2. Оставшаяся часть стоимости Объекта в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей 00 копеек оплачивается Покупателем равными ежемесячными платежами в сумме **не менее \_\_\_\_\_\_\_** рублей \_\_\_ копеек в течение **\_\_\_\_** месяцев (далее – плата за жилое помещение).

Покупатель обязан производить оплату по настоящему Договору до **05** числа месяца, за который вносится плата, в бюджет муниципального образования городской округ Люберцы Московской области по реквизитам, указанным в п.3.3.1 настоящего Договора, с обеспечением поступления денежных средств на расчетный счет до 5 числа каждого месяца.

3.3.3. Обязанность вносить плату за жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права собственности Покупателя. Первый Ежемесячный платеж должен быть внесен в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации права, далее ежемесячный платежи вносятся согласно п.3.3.2. Договора.

3.3.4. Покупатель обязан ежемесячно представлять Продавцу копию платежного документа с отметкой банка об исполнении обязательства, с расшифровкой суммы платежа за Объект.

Покупатель вправе в любое время полностью или частично оплатить оставшуюся стоимость и выполнить все существенные условия договора.

3.3.5. Покупатель приобретает право на жилое помещение собственности с момента государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, указанное в п.1.1. настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3.6. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1 % от установленной платы за жилое помещение за каждый день просрочки.

3.3.7. Покупатель, заключивший договор купли-продажи с рассрочкой платежа, прекративший трудовые отношения с муниципальным учреждением (организацией), обязан досрочно в течение 2 месяцев со дня увольнения погасить всю сумму, подлежащую уплате в счет выкупа.

3.3.8. Муниципальные и государственные служащие, а также лица, замещающие должности муниципальной службы в случае прекращения трудовых отношений с организацией, ходатайствующей о предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору купли-продажи с рассрочкой платежа, сохраняют право на рассрочку платежа по договору купли-продажи, если дальнейшее трудоустройство будет осуществлено в других муниципальных органах муниципального образования городского округа Люберцы и государственных органах и учреждениях Московской области и Российской Федерации.

3.3.9. В случае выхода на пенсию по старости Покупателя, заключившего Договор купли-продажи с рассрочкой платежа, за ним сохраняется обязательство по оплате полной стоимости за жилое помещение в соответствии с условиями настоящего Договора на весь период рассрочки платежа до полного исполнения обязательств по оплате.

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

3.3.11. 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 Покупатель.

3.3.12. Согласно статье 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача Объекта, осуществляется по передаточному акту.

1. **Заключительные положения.**

4.1. Стороны заключают Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях. Договор не является для Сторон кабальной сделкой.

Покупатель подтверждает, что в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения.

4.2. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей 131, 160, 161, 164, 209, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 461, 549, 551, 556, 557, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 17, 38 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 34 – 36 Семейного кодекса Российской Федерации, Сторонам известны и понятны.

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

4.4. При невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат разрешению в суде.

4.5. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для регистрирующего органа.

4.6. Адреса и реквизиты сторон:

**Продавец**: Администрация городского округа Люберцы Московской области, УФК по Московской области (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),
ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ГУ Банка России по ЦФО, р/с ­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КБК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Покупатель**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.р.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 К договору прилагаются:

1. акт приема-передачи жилого помещения – 1л.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продавец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) МП |  | Покупатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) МП |