Принято

 решением Совета депутатов

 городского округа Лобня Московской

 области от 15.03.2023 № 26/32



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЛОБНЯ**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования

«городской округ Лобня» Московской области

Настоящее Положение разработано в соответствии с пунктом 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, пп. 4 пункта 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 15, 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области.

Положение определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области.

Статья 1. Общие положения

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

Объектом коммерческого найма является изолированное жилое помещение (квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть дома), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

2. По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне (нанимателю) жилое помещение во временное владение и пользование для проживания в нем за плату, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

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

Статья 2. Условия коммерческого найма

1. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования, предоставление жилого помещения коммерческого использования, предоставление жилого помещения коммерческого использования в собственность по договору купли-продажи, предоставление жилого помещения коммерческого использования в социальный наем осуществляется на основании постановления администрации городского округа Лобня Московской области (далее - Администрация) по результатам рассмотрения данного вопроса на Жилищной комиссии администрации городского округа Лобня Московской области (далее - Комиссия).

2. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма является муниципальное образование «городской округ Лобня» Московской области. От имени наймодателя договор заключает исполнительно-распорядительный орган муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области – Администрация городского округа Лобня Московской области (далее – Администрация, наймодатель).

3. Жилые помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут быть предоставлены следующим категориям граждан:

1) гражданам Российской Федерации отвечающим следующим условиям:

а) работающим на территории городского округа Лобня:

- сотрудникам государственных или муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, обществ, акции/доли в уставных капиталах которых находятся в муниципальной собственности;

- сотрудникам органов государственной власти и местного самоуправления;

- государственным или муниципальным служащим;

б) имеющим общий стаж работы в организациях и на должностях, указанных в [подпункте а) настоящего пункта](#P57), или стаж государственной, муниципальной службы и приравненной к ней не менее 5 лет.

2) гражданам, указанным в подпункте а) пункта 1 настоящей статьи, занимающим жилые помещения по договорам служебного найма, уволенным в связи с выходом на пенсию, в порядке статьи 3 настоящего Положения;

3) гражданам, указанным в подпункте а) пункта 1 настоящей статьи, занимающим жилые помещения по договорам служебного найма, получившим инвалидность I или II группы, которая наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, или профессиональное заболевание в связи с исполнением трудовых обязанностей, в порядке статьи 3 настоящего Положения;

4) членам семьи работника организации, указанной в подпункте а) пункта 1 настоящей статьи, которому жилое помещение было предоставлено в качестве служебного жилого помещения и который умер;

5) работникам, уволенным в связи с ликвидацией организаций, указанных в подпункте а) пункта 1 настоящей статьи, либо по сокращению численности или штата работников, занимающих жилые помещения по договорам служебного найма, в порядке статьи 3 настоящего Положения.

4. В случае смерти нанимателя договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен с одним из членов семьи нанимателя, проживавшим совместно с нанимателем на момент смерти, по его заявлению.

5. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации, передаче в аренду, поднайму и иному способу распоряжения.

6. Если после окончания срока действия договора коммерческого найма жилого помещения наниматель не сдал жилое помещение наймодателю, либо сдал его несвоевременно, наниматель обязан внести плату за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных наймодателю убытков, наймодатель вправе потребовать их возмещения в полном объеме.

Статья 3. Предоставление жилых помещений

 по договорам коммерческого найма

1. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается Комиссией и оформляется постановлением Администрации.

Постановление Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения такого договора.

2. Основаниями для вселения по месту жительства в жилом помещении, предоставляемом по договору коммерческого найма, являются [договор](#P189) коммерческого найма жилого помещения (приложение 1 к настоящему Положению), заключенный наймодателем и нанимателем в порядке и на условиях, установленных настоящим Положением, жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи жилого помещения. Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании [акта](#P304) приема-передачи жилого помещения (приложение 2 к настоящему Положению).

3. Для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин, соответствующий требованиям статьи 2 настоящего Положения (далее - Заявитель), представляет в Администрацию следующие документы:

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

2) ходатайство организации - работодателя, указанной в подпункте а) пункта 1 части 3 статьи 3 настоящего Положения, о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма (за исключением сотрудников Администрации);

3) протокол заседания межучрежденческой жилищной комиссии учреждений здравоохранения городского округа Лобня Московской области или жилищной комиссии Управления образования Администрации с решением о выделении Заявителю жилого помещения (только для работников государственных учреждений здравоохранения и муниципальных учреждений образования);

4) ходатайство курирующего заместителя главы Администрации (только для сотрудников учреждений культуры, учреждений и предприятий жилищно-коммунального хозяйства);

5) ходатайство вышестоящей организации (только для сотрудников государственных учреждений);

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

7) копии документов, подтверждающих семейные отношения гражданина и членов его семьи;

8) справку отдела кадров, подтверждающую необходимый стаж работы;

9) выписку из Единого государственного реестра недвижимости, а также справку Бюро технической инвентаризации о наличии или отсутствии в собственности жилых помещений на территории городского округа Лобня Московской области на каждого члена семьи;

10) выписку из домовой книги и копию финансового лицевого счета.

Ответственность за достоверность представленных документов несет Заявитель.

4. После поступления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, уполномоченный сотрудник Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Лобня (далее – Комитет) проверяет представленные документы.

При условии соответствия представленных документов установленным требованиям и наличия свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, заявление и представленные в полном объеме документы рассматриваются на заседании Комиссии.

5. При положительном решении Комиссии о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма сотрудник Комитета готовит проект постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

6. Основаниями для отказа гражданам, претендующим на предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма, являются:

1) несоответствие условиям, указанным в части 3 статьи 2 настоящего Положения;

2) непредставление документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

3) отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

7. Договор коммерческого найма должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 10 рабочих дней со дня принятия постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого использования.

8. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания сторонами на срок, определенный договором, но не более чем на 3 года.

9. В случае отказа Заявителя от подписания договора в срок, указанный в части 7 настоящей статьи, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма подлежит отмене.

10. Учет договоров коммерческого найма ведется Комитетом.

Статья 4. Условия платы за наем помещений

 по договорам коммерческого найма

1. Размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения определяется по формуле:

КМ = Спн x Sобщ. х Коб, где:

КМ – размер ежемесячной платы за пользование жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма;

Спн - размер платы, установленный органом местного самоуправления, за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей муниципального жилого помещения по договорам социального найма;

Коб – коэффициент потребительских свойств жилого помещения и дома (рассчитывается общей суммой коэффициентов);

Sобщ - общая площадь жилого помещения.

Дифференциация ставок платы за пользование жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма, производится по трем основным потребительским свойствам дома и помещения, сумма которых дает Коб.

1) Материалы стен дома:

а) монолитный – К 1.1 = 1,2

б) кирпичный – К 1.2 = 1,2

в) блочный, крупнопанельный – К 1.3 = 1,1

г) смешанный или деревянный – К 1.4. = 0,9

2) Степень износа:

а) новый дом – К 2.1. = 1,2

б) относительно новый (до 30%) – 2.2. = 1,1

в) средняя степень износа (30-60%) – К 2.3. = 1.0 – 0,7

3) Планировка квартиры:

а) улучшенная – К 3.1. = 1,1

б) стандартная – К 3.2. = 1,0

в) нестандартная (неудобная) – К 3.3. = 0,7

Указанные потребительские свойства определяются на основе данных технического паспорта на жилое помещение, сведения из которого предоставляются из бюро технической инвентаризации.

2. Плата за наем жилого помещения в соответствии с договором перечисляется в бюджет городского округа Лобня Московской области.

3. Плата за наем начисляется и уплачивается ежемесячно в соответствии с порядком формирования и использования муниципального жилищного фонда коммерческого использования (приложение 4 к настоящему Положению).

4. Датой платежа считается дата поступления денежных средств в бюджет городского округа Лобня Московской области.

5. В случае неперечисления платежей наниматель уплачивает в бюджет городского округа Лобня Московской области пени, устанавливаемые в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день невыполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Статья 5. **Порядок расторжения и прекращения договора коммерческого найма**

1. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

3. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

2) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей;

4) если наниматель жилого помещения передал право пользования на жилое помещение третьим лицам, не указанным в договоре коммерческого найма.

4. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

1) если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

2) в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Статья 6. **Условия предоставления жилого помещения**

 **по договору купли-продажи**

1. Жилые помещения из жилищного фонда коммерческого использования городского округа Лобня Московской области, предоставленные по договорам коммерческого найма, за исключением частей квартир и комнат, по решению Администрации, принятому на основании решения Комиссии, могут быть переданы нанимателю в собственность по договору купли-продажи (приложение 3 к настоящему Положению).

2. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма, имеющий стаж работы не менее 5 лет в организациях и на должностях, указанных в подпункте а) пункта 1 части 3 статьи 2 настоящего Положения, или стаж государственной, муниципальной службы и приравненной к ней не менее 5 лет, вправе приобрести в собственность занимаемое жилое помещение на следующих льготных условиях:

1) стоимость приобретаемого жилого помещения составляет 50% от рыночной стоимости жилого помещения. За каждый последующий год стажа, после даты заключения договора коммерческого найма, размер платежа уменьшается на 5%, но не менее чем до 30% от рыночной стоимости, определенной в части 4 настоящей статьи;

2) рассрочка выплаты выкупной стоимости жилого помещения (в случае положительного решения по данному вопросу Комиссией) распространяется на 90% выкупной стоимости приобретаемого жилого помещения и не может превышать:

а) 10 (десяти) лет для граждан, работающих в организациях и на должностях, указанных в подпункте а) пункта 1 части 3 статьи 2 настоящего Положения, или имеющих стаж государственной, муниципальной службы и приравненной к ней не менее 5 лет;

б) 1 (одного) года для иных граждан.

3. Наниматель, не соответствующий условиям выкупа жилого помещения на льготных условиях, указанных в части 2 настоящей статьи, может выкупить жилое помещение, предоставленное ему по договору коммерческого найма по полной рыночной стоимости с единовременной оплатой стоимости по договору купли-продажи.

4. Рыночная стоимость жилых помещений, предоставляемых гражданам по договору купли-продажи, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Статья 7. **Порядок предоставления жилого помещения**

 **по договору купли-продажи**

1. Для передачи занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения в собственность по договору купли-продажи наниматель представляет в Администрацию следующие документы:

1) личное заявление о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи с согласием совершеннолетних членов семьи;

2) документы, удостоверяющие личность нанимателя и членов его семьи, представителя (паспорта, свидетельства о рождении детей, документы, подтверждающие полномочия представителя);

3) документы о составе семьи нанимателя (свидетельство о заключении брака, расторжении, свидетельство о рождении на детей);

4) справку отдела кадров, подтверждающую стаж работы в органах, организациях и на должностях, перечисленных в части 3 статьи 2 настоящего Положения;

5) справку об отсутствии задолженности по договору коммерческого найма;

6) справку об отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

2. Заявление о выкупе жилого помещения рассматривается Администрацией в течение 30 (тридцати) дней со дня регистрации письменного обращения нанимателя в установленном данным Положением порядке.

3. При соответствии поданных документов требованиям настоящего Положения документы рассматриваются на Комиссии.

4. При положительном решении Комиссии о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи Комитет проводит оценку рыночной стоимости жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и подготавливает проект постановления Администрации.

5. Администрация уведомляет нанимателя о проведенной оценке. В случае согласия нанимателя с оценкой выкупаемого жилого помещения готовит проект постановления и договор купли-продажи жилого помещения.

6. Договор купли-продажи жилого помещения от имени наймодателя заключает уполномоченное должностное лицо Комитета.

7. Оплата стоимости жилого помещения производится нанимателем после заключения договора купли-продажи в соответствии с условиями настоящего Положения.

8. В случае заключения договора купли-продажи приобретаемого имущества в рассрочку наниматель:

1) не позднее 10 (десяти) дней с момента заключения договора перечисляет в бюджет городского округа Лобня Московской области 10% от выкупной стоимости выкупаемого жилого помещения;

2) не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца рассрочки перечисляет в бюджет городского округа Лобня Московской области ежемесячные платежи в соответствии с графиком платежей;

3) одновременно с ежемесячными платежами наниматель уплачивает в бюджет городского округа Лобня Московской области проценты на остаток задолженности, устанавливаемые в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день заключения договора купли-продажи жилого помещения;

4) в случае неперечисления платежей в сроки, предусмотренные графиком платежей, наниматель уплачивает в бюджет городского округа Лобня Московской области пени, устанавливаемые в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день невыполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый день просрочки;

5) в случае смерти покупателя оплата выкупной стоимости жилого помещения производится на тех же условиях одним из членов семьи нанимателя в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

9. В случае заключения договора купли-продажи приобретаемого имущества без рассрочки (единовременным платежом) наниматель обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания договора купли-продажи перечислить стоимость приобретаемого имущества в бюджет городского округа Лобня Московской области.

10. Права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения данного договора определяются настоящим Положением и договором коммерческого найма.

11. В случае смерти нанимателя, который не воспользовался правом предоставления в собственность по договору купли-продажи занимаемого по договору коммерческого найма жилого помещения, за членами семьи нанимателя сохраняется право предоставления в собственность по договору купли-продажи данного жилого помещения на условиях, которые существовали у нанимателя на момент смерти, в том числе условия по стоимости выкупаемого жилого помещения и условия по рассрочке выплаты выкупной стоимости. В случае если один из членов семьи нанимателя также имеет стаж работы в организациях и на должностях, указанных в подпункте а) пункта 1 части 3 статьи 2 настоящего Положения, или соответствующий стаж государственной, муниципальной службы и приравненной к ней, при расчете стоимости приобретаемого жилого помещения соответствующий стаж работы нанимателя и одного из членов семьи нанимателя суммируется.

12. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования зачисляются в бюджет городского округа Лобня Московской области.

Председатель Совета депутатов Глава городского округа Лобня

городского округа Лобня

 А.С. Кузнецов И.В. Демешко

 «15» 03.2023 г.

\

 Приложение 1 к Положению Совета депутатов городского округа Лобня Московской области от 15.03.2023 № 26/32 «О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области»

**ДОГОВОР**

**КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| г. Лобня Московской области | « |  | » |  | 20\_\_ г. |

Администрация городского округа Лобня Московской области в лице Главы городского округа Лобня \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения, Устава муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», и

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| гражданин |   | , |
| (фамилия, имя, отчество) |
| паспорт серии |  | № |  | выдан |  |
| " |  | " |  | 20 |  | г., код подразделения |  | , проживающий по адресу: |
|  | , |

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**I. Предмет Договора**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.1. На основании Постановления Администрации городского округа Лобня Московской области №\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. |  |
|  |  | Наймодатель передает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение |

и пользование (коммерческий найм) жилое помещение (комнату), находящееся в муниципальной собственности г. Лобня Московской области, расположенное

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| по адресу: Московская обл., г. Лобня,  |  ул.  |  д. |  | кв. |  |  |
| общей площадью |  кв.м | , жилой площадью |   | , состоящее из |
|  | комнаты. |  |  для проживания в нем: |
| Наниматель: |   |
| (Ф.И.О., год рождения) |
| Члены семьи: |  |
| (Ф.И.О., год рождения, степень родства) |
|   |
|   |

1.2. В соответствии с Положением, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Лобня Московской области от 15.03. 2023 № 26/32 «О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области», установить для расчета месячной платы за пользование жилым помещением по указанному договору коэффициент потребительских свойств жилого помещения и дома в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_, рассчитываемой на основе ставки платы за найм жилых помещений по договору социального найма.

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

1.4. Срок Договора коммерческого найма устанавливается на один год с момента подписания Договора.

**II. Обязательства сторон**

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства.

2.1.3. Не производить переустройства и реконструкцию жилого помещения без согласия Наймодателя.

2.1.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.1.5. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, а также контроль за состоянием и содержанием жилищного фонда, беспрепятственный доступ в помещение, переданное по Договору коммерческого найма, для осмотра его технического состояния.

2.1.6. Своевременно вносить плату за наем жилого помещения и коммунальные и прочие услуги Обязанность вносить плату возникает с момента заключения настоящего договора. Несвоевременное внесение платы за найм жилого помещения и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

2.1.7. 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 наймодателю и в соответствующие эксплуатирующие либо управляющие компании

2.1.8. При досрочном расторжении Договора передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение. При освобождении жилого помещения сдать его в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

2.1.9. Не позднее чем за 2 месяца уведомить Наймодателя о предстоящем освобождении жилого помещения при досрочном расторжении Договора коммерческого найма.

2.1.10. По истечении Договора коммерческого найма в течение 3 дней сдать жилое помещение представителю Наймодателя с изменениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение п. 2.1.3.

2.1.11. При расторжении договора или его окончании погасить задолженность по оплате жилого помещения, коммунальных услуг и технического содержания и представить Наймодателю справку от обслуживающих организаций об отсутствии задолженности по оплате за найм жилого помещения и полученные коммунальные услуги.

2.2. Наниматель имеет право:

2.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

2.2.2. На преимущественное право заключения Договора найма на новый срок (при истечении срока Договора найма).

2.2.3. Использовать жилое помещение для проживания, в том числе с членами семьи.

2.2.4. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в порядке и в случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения.

2.2.5. Расторгнуть в любое время настоящий Договор.

2.3. Наймодатель обязан:

* + 1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц жилое помещение.
		2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.
		3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.
		4. Принимать участие в своевременной подготовки жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
		5. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных настоящим Договором.

2.3.6. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

* 1. Наймодатель имеет право:
		1. Требовать своевременного внесения платы за найм жилого помещения, коммунальные услуги и техническое содержание.
		2. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях нарушения Нанимателем жилищного законодательства и условий настоящего Договора.

2.4.3. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

**III. Ответственность**

3.1. Если после прекращения Договора коммерческого найма Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил несвоевременно, Наниматель оплачивает плату за пользование жилым помещением за все время просрочки, а также выплату неустойки в размере 1% от суммы платы за найм жилого помещения за каждый день просрочки. Наймодатель вправе требовать выселения Нанимателя.

3.2. Оплата санкций, установленных настоящим Договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

3.3. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Нанимателя, производится за счет Нанимателя.

3.4. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

**IV. Порядок расторжения Договора**

 4.1. Наниматель имеет право в любое время расторгнуть настоящий Договор.

 4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

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

 4.3.1. невнесения Нанимателем платы за найм жилого помещения и (или) коммунальные услуги в течение более 6-ти месяцев;

 4.3.2. разрушение или повреждения жилого помещения Нанимателем и членами его семьи;

 4.3.3. систематических нарушений прав и законных интересов соседей;

 4.3.4. использования жилого помещения не по назначению.

 4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

 4.4.1. с утратой (разрушением) жилого помещения;

 4.4.2. с истечением срока действия настоящего Договора;

 4.4.3. по иным основаниям.

 4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора, Наниматель и члены его семьи должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение граждане подлежат выселению в судебном порядке, без предоставления другого жилого помещения.

**V. Особые условия**

5.1. Для заключения настоящего Договора Наниматель представляет Наймодателю следующие документы:

- паспорта совершеннолетних членов семьи;

- свидетельства о рождении несовершеннолетних членов семьи;

5.2. Заключение настоящего Договора не влечет изменения права собственности на жилое помещение.

5.3. При повреждении жилого помещения ответственность виновной стороны (Нанимателя или Наймодателя) определяется исходя из суммы, на которую понизилась стоимость помещения по результатам независимой оценки.

5.4. Наймодатель вправе изменять размер платы за жилое помещение при изменении ставки платы за найм жилого помещения по договору социального найма.

**VI. Прочие условия**

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

6.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения Договора, рассматриваются в судебном порядке.

6.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор вступает в законную силу с момента его подписания.

6.5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Наймодателя, один - у Нанимателя, один – передается нанимателем оператору, осуществляющему начисление платежей, для открытия лицевого счета на жилое помещение. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

**VIII. Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наймодатель** |  | **Наниматель** |
| Глава городского округа Лобня  |  | Фамилия |  |
|   |  | Имя |   |
|  |  | Отчество |  |
|  |  | паспорт |  |
|  |  | выдан |   |
| М.П. |  | " |  | " |  | 20 |  | г. |
|  |  | код подразделения |  |
|  |  | проживающий по адресу: |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

 Приложение 2 к Положению Совета депутатов городского округа Лобня Московской области от 15.03.2023 № 26/32 «О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области»

АКТ

приема-передачи жилого помещения

|  |  |
| --- | --- |
| "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. |  г.о. Лобня |

Муниципальное образование «городской округ Лобня» Московской области, от лица которого действует Комитет по управлению имуществом городского округа Лобня Московской области, именуемый в дальнейшем "Наймодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к.п. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны составили настоящий акт о том, что Наймодатель передает, а Наниматель принимает внаем жилое помещение, именуемое в дальнейшем "Помещение", согласно Договору коммерческого найма № \_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. на срок, указанный в Договоре найма.

Характеристика Помещения.

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

- техническое состояние: \_\_\_\_\_\_.

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

Подписи и печати

|  |  |
| --- | --- |
| От Наймодателя  | От Нанимателя |

 Приложение 3 к Положению Совета депутатов городского округа Лобня Московской области от 15.03.2023 № 26/32 «О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области»

ТИПОВАЯ ФОРМА

ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г.о. Лобня Московской области «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 Городской округ Лобня Московской области, от имени которого выступает Комитет по

управлению имуществом администрации городского округа Лобня в лице

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

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Продавец», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес места жительства)

с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Покупатель», при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании постановления администрации городского округа Лобня от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец передает, а Покупатель принимает в собственность жилое помещение - квартиру, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – жилое помещение, квартира).

1.2. Указанное жилое помещение принадлежит на праве собственности муниципальному образованию «городской округ Лобня» Московской области, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, запись регистрации № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Полная выкупная стоимость договора и порядок расчетов

2.1. Полная выкупная стоимость жилого помещения, указанной в [п. 1.1](#P467) настоящего Договора, по результатам независимой оценки, проведенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, с учетом [статьи 6](#P150) Положения «О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области», утвержденного решением Совета депутатов городского округа Лобня Московской области от 15.03.2023 № 26/32, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

2.2. Оплата полной выкупной стоимости жилого помещения, указанной в [п. 1.1](#P467) настоящего Договора осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств в размере, указанном в [пункте 2.1](#P472) настоящего Договора, на счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Датой оплаты выкупной стоимости жилого помещения, указанной в [п. 1.1](#P467) настоящего Договора, считается дата списания денежных средств со счета плательщика (внесения наличных средств гражданами через банк) для зачисления средств на счет, указанный в [п. 2.2](#P473) настоящего договора.

2.3. Оплата по договору купли-продажи производится до государственной регистрации перехода права, но не позднее 30 календарных дней со дня подписания настоящего договора.

3. Передача и переход права собственности на Квартиру

3.1. Переход права собственности на Квартиру, указанную в [п. 1.1](#P467) настоящего договора, подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения Квартиры.

3.2. Квартира считается переданной Продавцом и принятой Покупателем по передаточному акту после полной оплаты. Передаточный акт является неотъемлемой частью настоящего договора.

4. Обязанности Сторон

4.1. Покупатель обязуется:

4.1.1. Полностью оплатить полную выкупную стоимость Квартиры в размере, порядке и сроки, установленные [разделом 2](#P470) настоящего договора.

4.1.2. Письменно своевременно уведомлять Продавца об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.1.3. В течение 1 (одного) рабочего дня после полной оплаты стоимости Квартиры представить Продавцу документы, подтверждающие оплату (далее - Документы): заверенную печатью банка Покупателя копию соответствующего платежного поручения.

4.1.4. В течение 5 (пяти) календарных дней после получения от Продавца документов, перечисленных в [п. 4.2.1](#P490) договора, направить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Продавец обязуется:

4.2.1. В течение 7 (семи) календарных дней со дня получения документов, перечисленных в [п. 4.1.3](#P487) договора, и поступления в бюджет денежных средств за жилое помещение в полном объеме передать Покупателю договор купли-продажи и документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности в установленном порядке.

4.2.2. При получении сведений об изменении реквизитов, указанных в [пункте 2.2](#P473) настоящего договора, письменно уведомить о таком изменении Покупателя.

4.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные настоящим договором, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, представленных ему Покупателем или иными органами и организациями в рамках настоящего договора.

5.2. В случае нарушения, установленного [пунктом 2.3](#P475) настоящего договора, срока оплаты стоимости Квартиры, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку, устанавливаемую в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

5.3. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по настоящему договору.

5.4. Расторжение настоящего договора не освобождает Покупателя от уплаты неустойки, в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения Покупателем своих обязанностей по настоящему договору.

6. Рассмотрение споров

6.1. Настоящий договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Продавцом в связи с неоплатой или неполной оплатой Покупателем полной выкупной стоимости Квартиры в размере, порядке и сроки, установленные [разделом 2](#P470) настоящего договора.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон, в том числе в связи с неоплатой или неполной оплатой Покупателем полной выкупной стоимости Квартиры в размере, порядке и сроки, установленные [разделом 2](#P470) настоящего договора, а также не осуществления действий для государственной регистрации перехода права собственности в сроки, установленные [п. 4.1.4](#P488) настоящего договора.

6.4. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Обременения жилого помещения

7.1. Продавец передает, а Покупатель принимает согласно условиям настоящего договора жилое помещение, свободное от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

7.2. жилое помещение, приобретаемая в собственность Покупателем, в соответствии с кадастровым планом жилого помещения не имеет обременений и ограничений в использовании.

8. Особые условия договора

8.1. Переход права собственности на жилое помещение по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение несет Покупатель.

8.2. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к договору

Приложение - выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

10. Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Покупатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

к договору купли-продажи жилого помещения

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

г.о. Лобня Московской области «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 Муниципальное образование «городской округ Лобня» Московской области, от имени которого выступает Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Лобня Московской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, именуемая в дальнейшем «Продавец», и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные, адрес места жительства)

с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с момента подписания настоящего передаточного акта считают обязательства, принятые по договору купли-продажи жилого помещения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выполненными, а указанный договор купли-продажи исполненным.

 Задолженность по коммунальным услугам отсутствует.

 Настоящим передаточным актом каждая из сторон по указанному договору подтверждает, что расчет произведен полностью и стороны друг к другу претензий не имеют.

 Настоящий акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых будет храниться у Продавца, один у Покупателя, один в регистрирующем органе.

Подписи Сторон:

Продавец: Покупатель:

 Приложение 4 к Положению Совета депутатов городского округа Лобня Московской области от 15.03.2023 № 26/32 «О распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «городской округ Лобня» Московской области»

**П О Р Я Д О К**

**формирования и использования муниципального жилищного фонда**

**коммерческого использования**

1. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования осуществляется постановлением Администрации городского округа Лобня на основании обращений граждан, бюджетных учреждений, организаций, обслуживающих жилищный фонд, государственных и муниципальных органов, осуществляющих деятельность на территории городского округа Лобня, о предоставлении жилых помещений в пользование по договорам коммерческого найма.

2. Предоставление указанных жилых помещений в пользование граждан осуществляется на основании постановления Администрации городского округа Лобня после их включения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования по договору коммерческого найма жилого помещения, оформляемому отделом по учету и распределению жилья Администрации городского округа Лобня.

3. В целях подготовки передачи жилого помещения в пользование отдел по учету и распределению жилья запрашивает в бюро технической инвентаризации данные об основных потребительских свойствах помещения и дома, где оно расположено, и осуществляет расчет коэффициента потребительских свойств жилого помещения и дома.

4. После оформления, заключения и выдачи гражданам договора коммерческого найма жилого помещения отдел по учету и распределению жилья передает копию договора в комитет по управлению имуществом для учета поступления в бюджет платы за найм, начисление и сбор которой поручается ООО «МосОблЕИРЦ».

5. Для начисления и сбора платы за найм ООО «МосОблЕИРЦ» на основании представляемой гражданином копии договора коммерческого найма жилого помещения открывает лицевой счет на пользователя жилого помещения.

6. В целях обеспечения осуществления оперативной сверки данных о действующих договорах коммерческого найма жилых помещений и заведенных ООО «МосОблЕИРЦ» лицевых счетах отдел по учету и распределению жилья ежемесячно представляет в комитет по управлению имуществом сведения о заключенных и выданных, расторгнутых и прекращенных договорах коммерческого найма жилых помещений.

7. Для обеспечения правильности начисления и сбора платы за коммерческий найм жилого помещения комитет по управлению имуществом своевременно направляет ООО «МосОблЕИРЦ» сведения об установленном органом местного самоуправления размере ставки за пользование жилым помещением по договорам социального найма.

8. Начисление, сбор, взыскание и перечисление платы за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма осуществляется ООО МосОблЕИРЦ» согласно установленного Порядка такого взимания платы по договорам социального найма.