



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
НАРО-ФОМИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 22.10.2024 № 10/40

г. Наро-Фоминск

Об утверждении положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа Московской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Наро-Фоминского городского округа Московской области, Совет депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области **решил:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа Московской области.

2. Признать утратившими силу:

решение Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области от 25.01.2018 №14/12 «Об утверждении положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа Московской области»;

решение Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области от 30.10.2018 № 12/25 «О внесении изменений в Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа»;

решение Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области от 23.06.2020 № 8/49 «О внесении изменения в Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа Московской области, утвержденное решением Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области от 25.01.2018 № 14/12»

решение Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области от 11.08.2020 № 6/50 «О внесении изменений в Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа Московской области, утвержденное решением Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области от 25.01.2018 № 14/12»;

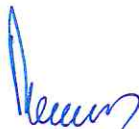
решение Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области от 21.02.2023 № 13/11 «О внесении изменения в Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа, утвержденное решением Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа

Московской области от 25.01.2018 № 14/12».

3. Опубликовать (разместить) настоящее решение в сетевом издании «Официальный сайт органов местного самоуправления Наро-Фоминского городского округа» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

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

**Глава
Наро-Фоминского
городского округа**



Р.Л. Шамнэ

**Председатель
Совета депутатов
Наро-Фоминского городского округа**



Г.П. Пензов

Утверждено
решением Совета депутатов
Наро-Фоминского городского округа
Московской области
от 22.10.2024 №10/40

Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа Московской области

Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа Московской области (далее - Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Положение определяет порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Наро-Фоминского городского округа Московской области.

1. Общие положения

1.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности Наро-Фоминского городского округа Московской области, входящий в жилищный фонд коммерческого использования, для проживания граждан.

Объектом коммерческого найма является изолированное жилое помещение (квартира, часть квартиры, комната, жилой дом, часть дома), которое является недвижимым имуществом, свободным от прав 3-х лиц.

1.2. 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 (или) пользование для проживания в нем за плату, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

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

2. Условия коммерческого найма

2.1. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования, исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования с включением жилого помещения в иные виды найма, предоставление жилого помещения коммерческого использования, решение о передаче нанимателю в собственность жилого помещения по договору купли-продажи осуществляется на основании постановления Администрации Наро-Фоминского городского округа (далее – Администрация) по результатам рассмотрения данного вопроса на комиссии по жилищным вопросам при Администрации Наро-Фоминского городского округа (далее - Комиссия).

2.2. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма является Наро-

Фоминский городской округ Московской области. От имени наймодателя договор заключает отраслевой (функциональный) орган Администрации Наро-Фоминского городского округа – Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа (далее – Комитет).

2.3. Жилые помещения по договору коммерческого найма жилого помещения могут быть предоставлены гражданам Российской Федерации, проживающим и осуществляющим свою деятельность на территории Наро-Фоминского городского округа, не обеспеченным жилыми помещениями в Российской Федерации.

Преимущественное право на получение жилого помещения по договору коммерческого найма имеют граждане Российской Федерации, не обеспеченные на территории Наро-Фоминского городского округа жилыми помещениями и осуществляющие деятельность на территории Наро-Фоминского городского округа:

- 1) граждане, состоящие на учете в Администрации Наро-Фоминского городского округа в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 2) работники (сотрудники) государственных органов, органов местного самоуправления Наро-Фоминского городского округа, государственных и муниципальных предприятий и учреждений;
- 3) многодетные семьи;
- 4) участники СВО, члены семьи погибшего или умершего участника СВО.

2.4. Жилое помещение по договору коммерческого найма жилого помещения может быть предоставлено работнику, занимающему данное помещение по договору найма служебного жилого помещения в случае перевода из специализированного фонда в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

2.5. В случае смерти нанимателя договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен по заявлению одного из членов семьи нанимателя, проживавшим совместно с нанимателем на момент смерти, в порядке предусмотренном настоящим Положением.

3. Предоставление жилых помещений по договорам коммерческого найма

3.1. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается на основании решения Комиссии и оформляется постановлением Администрации.

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

3.2. Основаниями для вселения и регистрации по месту пребывания в жилом помещении, предоставляемом по договору коммерческого найма, являются договор 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 приема-передачи жилого помещения (приложение № 2 к настоящему Положению).

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

- личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма;
- ходатайство организации - работодателя, для указанных в абзаце 1 пункта 2.3 настоящего Положения граждан, а также многодетных семей.
- ходатайство курирующего заместителя Главы Наро-Фоминского городского округа (для работников органов местного самоуправления, муниципальных учреждений и предприятий);
- ходатайство руководителя структурного подразделения организации, расположенной на территории Наро-Фоминского городского округа (для работников государственных органов,

государственных предприятий и учреждений, сотрудников правоохранительных органов, сотрудников медицинских учреждений здравоохранения, осуществляющих свою деятельность на территории Наро-Фоминского городского округа);

- копии документов, удостоверяющих личность Заявителя и членов его семьи;
- копии СНИЛС Заявителя и членов его семьи;
- копии документов, подтверждающих семейные отношения Заявителя и членов его семьи;
- документ, подтверждающий трудовую деятельность Заявителя, относящегося к категориям, перечисленным в абзаце 2 пункта 2.3.;
- выписку из Единого государственного реестра недвижимости, а также справку Бюро технической инвентаризации о наличии или отсутствии в собственности жилых помещений на Заявителя и членов семьи;
- выписку из домовой книги и копию финансового лицевого счета с места жительства (регистрации Заявителя и членов его семьи);
- ИНН Заявителя;
- удостоверение многодетной семьи;
- документ, подтверждающий статус участника СВО;
- согласие на обработку персональных данных.

Заключение Договора на новый срок осуществляется при предоставлении указанных выше документов, а также справки об отсутствии задолженности по коммунальным платежам и документов, подтверждающих оплату в бюджет Наро-Фоминского городского округа за коммерческий наем жилого помещения.

Ответственность за достоверность представленных документов несет Заявитель.

3.4. Проверка соответствия представленных документов установленным настоящим Положением требованиям, а также оформление документов по результатам решения, принятого Комиссией, осуществляется Комитетом.

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

3.5.1. Непредставление в полном объеме документов, указанных в пункте 3.3 настоящего Положения.

3.5.2. Отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.6. После принятия постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого использования, с заявителем заключается Договор коммерческого найма.

3.7. Договор коммерческого найма жилого помещения считается заключенным с момента его подписания сторонами на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

3.8. В случае отказа Заявителя от подписания договора в 10-тидневный срок с даты его изготовления, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма подлежит отмене.

3.9. Учет договоров коммерческого найма ведется Комитетом.

4. Условия платы за наем помещений по договорам коммерческого найма

4.1. Расчет платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования (далее - плата за наем) производится на основании платы за пользование жилыми помещениями с учетом коэффициента К. Коэффициент К применяется по следующей формуле:

$H = \text{Собщ.} \times \text{Бср} \times K$, где:

H - плата за наем;

Собщ. - общая площадь предоставляемого жилого помещения;

Бср - среднее арифметическое значение размера платы за пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда Наро-Фоминского городского округа с учетом категории

благоустройства жилых домов муниципального жилищного фонда Наро-Фоминского городского округа, установленной решением Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Наро-Фоминского городского округа;

К - коэффициент = 5,0, за исключением работников государственных органов и органов местного самоуправления, работников муниципальных предприятий и учреждений, сотрудников правоохранительных органов, сотрудников медицинских учреждений здравоохранения, а также граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, многодетных семей, участников СВО, членов семьи погибшего или умершего участника СВО, для которых применяется коэффициент $K = 2,0$.

4.2. Изменение платы за наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменений порядка расчета платы за наем жилых помещений, но не чаще 1 (одного) раза в календарный год.

4.3. Сроки внесения платы за наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за наем определяются Договором.

4.4. В случае непорочения платежей за коммерческий наем в установленные Договором сроки наниматель уплачивает в бюджет Наро-Фоминского городского округа 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. Порядок расторжения и прекращения договора коммерческого найма

5.1. Договор может быть расторгнут в случае нарушения нанимателем условий договора коммерческого найма жилого помещения.

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

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

5.4. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6. Условия предоставления жилого помещения по договору купли-продажи

6.1. Собственник жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования в лице Администрации вправе принять решение о передаче нанимателю в собственность жилого помещения по договору купли-продажи по истечении 1 (одного) года пользования жилым помещением по договору коммерческого найма и отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги и за коммерческий наем.

6.2. Оплата жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, приобретаемого Нанимателем такого жилого помещения, осуществляется одновременно или в рассрочку посредством ежемесячных или ежеквартальных выплат в равных долях в соответствии с договором купли-продажи жилого помещения.

6.3. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма, имеющий стаж работы не менее 5 (пяти) лет в организациях и на должностях, указанных в абзаце 2 п. 2.3, или стаж государственной, муниципальной службы и приравненной к ней не менее 5 лет, вправе приобрести

в собственность занимаемое жилое помещение на следующих льготных условиях:

6.3.1. Стоимость приобретаемого жилого помещения составляет 40% от рыночной стоимости жилого помещения. За каждый год стажа сверх срока, указанного в настоящем пункте, размер платежа уменьшается на 2%. Окончательная стоимость составляет не менее 30% от рыночной стоимости жилого помещения.

6.3.2. Стоимость приобретаемого жилого помещения для многодетных семей, участников СВО и членов семьи погибших или умерших участников СВО, составляет 30% от рыночной стоимости жилого помещения.

6.3.3. Рассрочка выплаты выкупной стоимости жилого помещения распространяется на 70% стоимости приобретаемого жилого помещения и не может превышать 3 года.

6.4. Для граждан, указанных в абзаце 1 пункта 2.3 рассрочка рыночной стоимости жилого помещения составляет не более 3 лет.

6.5. Право определения порядка оплаты (единовременно или в рассрочку) приобретаемого жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования, а также срока рассрочки, установленного в пределах, указанных в пункте 6.3.2 настоящего Положения, принадлежит Нанимателю такого жилого помещения.

6.6. 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».

7. Порядок предоставления жилого помещения по договору купи-продажи

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

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

7.1.2. Документы, удостоверяющие личность нанимателя и членов его семьи, указанных в Договоре коммерческого найма, представителя (паспорта, свидетельства о рождении детей, документы, подтверждающие полномочия представителя, копии СНИЛС нанимателя и членов семьи).

7.1.3. Документы о составе семьи нанимателя (свидетельство о заключении брака, расторжении, свидетельство о рождении на детей).

7.1.4. Документы, подтверждающие отсутствие задолженности по договору коммерческого найма;

7.1.5. Справку об отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги;

7.1.6. Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, а также справку Бюро технической инвентаризации о наличии или отсутствии в собственности жилых помещений на Заявителя и членов семьи на территории Российской Федерации;

7.1.7. ИНН нанимателя;

7.1.8. Согласие на обработку персональных данных;

7.1.9. Документ, подтверждающий стаж работы в органах, организациях и на должностях, перечисленных в абзаце 2 п. 2.3 настоящего Положения;

7.1.10. Ходатайство курирующего Заместителя Главы Наро-Фоминского городского округа (для работников органов местного самоуправления, муниципальных учреждений и предприятий);

7.1.11. Ходатайство руководителя структурного подразделения организации, расположенной на территории Наро-Фоминского городского округа (для работников государственных органов, государственных предприятий и учреждений, сотрудников правоохранительных органов, сотрудников медицинских учреждений здравоохранения, осуществляющих свою деятельность на территории Наро-Фоминского городского округа);

7.1.12. Для многодетных семей – удостоверение многодетной семьи;

7.1.13. Для участников СВО, членов семей погибшего или умершего участника СВО –

документ, подтверждающий статус участника СВО;

7.1.14. Для нанимателей, указанных подпунктах 7.1.12, 7.1.13 пункта 7.1. документы, перечисленные в подпунктах 7.1.9, 7.1.10, 7.1.11 пункта 7.1. не предоставляются.

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

7.3. При соответствии поданных документов требованиям настоящего Положения документы предоставляются на рассмотрение Комиссии.

7.4. 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».

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

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

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

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

7.8.1. Не позднее 10 (десяти) дней с момента заключения договора перечисляет в бюджет Наро-Фоминского городского округа Московской области 30% от стоимости выкупаемого жилого помещения.

7.8.2. Перечисляет в бюджет Наро-Фоминского городского округа платежи в соответствии с графиком платежей.

7.8.3. Одновременно с ежемесячными платежами наниматель уплачивает в бюджет Наро-Фоминского городского округа Московской области проценты на остаток задолженности, устанавливаемые в размере 1/3 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день заключения договора купли-продажи жилого помещения.

7.8.4. В случае не перечисления платежей в сроки, предусмотренные графиком платежей, наниматель уплачивает в бюджет Наро-Фоминского городского округа 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.

7.8.5. В случае смерти покупателя оплата выкупной стоимости жилого помещения производится на тех же условиях одним из членов семьи нанимателя, проживающего с ним, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

7.9. 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 Наро-Фоминского городского округа Московской области.

7.10. 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.

7.11. 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 п. 2.3, 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.

7.12. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования зачисляются в бюджет Наро-Фоминского городского округа.

7.13. Финансирование расходов по оценке отчуждаемых объектов муниципального жилищного фонда осуществляется за счет средств бюджета муниципального образования. В случае заключения договора купли-продажи объекта муниципального жилищного фонда Наниматель возмещает понесенные Комитетом расходы на проведение оценки предполагаемого к выкупу объекта муниципального жилищного фонда.

8. Условия предоставления жилого помещения в социальный наем

8.1. Наниматели и совместно проживающие с ними лица, нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с действующим законодательством, вправе получить помещение, занимаемое ими по договору коммерческого найма, в социальный наем в порядке и с соблюдением норм и очередности, предусмотренных действующим жилищным законодательством.

8.2. Предоставление жилого помещения в социальный наем влечет прекращение действия договора коммерческого найма и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

8.3. В случае несоответствия занимаемого жилого помещения нормам, предусмотренным жилищным законодательством, нанимателю предоставляется другое жилое помещение, соответствующее данным нормам, а жилое помещение, занимаемое ими по договору коммерческого найма, возвращается наймодателю с досрочным расторжением соответствующего договора.

Для принятия решения о предоставлении другого жилого помещения в социальный наем наймодатель должен получить от нанимателя заявление, согласованное со всеми гражданами, постоянно проживающими с ним, о досрочном расторжении договора коммерческого найма жилого помещения согласно пункту 1 статьи 687 ГК РФ.

Приложение № 1
к настоящему Положению

ТИПОВАЯ ФОРМА договора коммерческого найма жилого помещения № _____

" ____ " _____ 20__ г.

г. Наро-Фоминск

Наро-Фоминский городской округ Московской области, от лица которого действует Комитет по управлению имуществом Наро-Фоминского городского округа 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 в соответствии с _____, руководствуясь Уставом Наро-Фоминского городского округа Московской области, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю за плату во временное владение и пользование квартиру общей площадью _____ кв. м, расположенную по адресу:

_____ (далее - Квартира), для использования в целях проживания:

Наниматель - _____ г.р.

Граждане, проживающие постоянно с Нанимателем: _____

1.2. Квартира (кадастровый номер: _____) принадлежит на праве собственности Наро-Фоминскому городскому округу Московской области.

1.3. Наймодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора:

1.3.1. Распоряжается Квартирой на законном основании.

1.3.2. Квартира не отчуждена, не сдана внаем, не является предметом какого-либо спора, не находится под залогом, арестом.

1.4. Техническое состояние Квартиры, ее местонахождение, пригодность для постоянного проживания отражены в акте приема-передачи Квартиры.

1.5. Срок договора - _____ лет: с _____ г. по _____.

2. Расчеты по договору

2.1. Размер платы за наем Квартиры определяется на основании расчета, составленного Наймодателем в соответствии с методикой расчета платы за наем, утвержденной решением Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области. Плата за наем уплачивается в бюджет Наро-Фоминского городского округа Московской области (получатель - Управление Федерального казначейства по Московской области) ежемесячно, до 10-го числа каждого месяца, за текущий месяц найма (за исключением первого платежа).

Плата за наем не включает в себя плату за содержание и ремонт Квартиры и плату за коммунальные услуги.

2.2. Днем начала расчета платы за наем Квартиры по настоящему договору в соответствии с внесенными изменениями в порядок (методику) расчета платы за наем муниципальных жилых помещений считается день вступления в силу соответствующего акта органа местного самоуправления или дата, указанная в данном акте, независимо от срока получения Нанимателем дополнительного уведомления Наймодателя о произведенных изменениях порядка (методики) расчета платы за наем муниципальных жилых помещений.

Официальным извещением Нанимателя об изменении размера платы за наем Квартиры считается публикация акта органа местного самоуправления об изменении порядка (методики) расчета платы за наем муниципальных жилых помещений в сетевом издании «Официальный сайт органов местного самоуправления Наро-Фоминского городского округа» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Наймодателем в тридцатидневный срок дополнительно Нанимателю направляется письменное уведомление с приложением нового расчета размера платы за наем Квартиры.

2.3. Поднаем Квартиры не допускается.

3. Права и обязанности

3.1. Наймодатель вправе:

3.1.1. Контролировать использование и содержание Нанимателем Квартиры в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.2. Требовать от Нанимателя, допустившего самовольное переустройство или перепланировку Квартиры, приведения ее в прежнее состояние за счет средств Нанимателя.

3.1.3. В случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором, требовать расторжения в судебном порядке настоящего договора и выселения Нанимателя.

3.1.4. Требовать от Нанимателя по прекращении действия настоящего договора передачи Квартиры по акту приема-передачи в надлежащем состоянии с учетом нормального износа и с соблюдением пунктов 3.4.7 и 3.4.11 настоящего договора.

3.2. Наймода́тель обязан:

3.2.1. В пятидневный срок со дня подписания сторонами настоящего договора передать Квартиру Нанимателю по акту приема-передачи.

3.2.2. В тридцатидневный срок письменно уведомить Нанимателя о пересчете размера платы за наем в порядке, предусмотренном пунктом 2.2 настоящего договора, с направлением нового расчета размера платы за наем.

3.3. Наниматель вправе:

3.3.1. Требовать от Наймодателя надлежащего исполнения возложенных на него законодательством РФ и настоящим договором обязанностей.

3.4. Наниматель обязан:

3.4.1. Принять Квартиру от Наймодателя по акту приема-передачи.

3.4.2. Наниматель и члены его семьи, указанные в договоре коммерческого найма, в пятидневный срок обязаны зарегистрироваться по месту пребывания.

3.4.3. Использовать Квартиру по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

3.4.4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, содержать Квартиру и оборудование в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.

3.4.5. Своевременно и в сроки, установленные в пункте 2.1 настоящего договора, вносить плату за коммерческий наем Квартиры. При заключении договора на новый срок, в случае не своевременной подачи заявления нанимателем, по соглашению сторон применять требования ст. 425 Гражданского кодекса РФ.

3.4.6. С момента передачи Квартиры по акту приема-передачи в пятидневный срок дополнительно заключить договор на оказание услуг по содержанию и ремонту квартиры, а также на оказание коммунальных и прочих услуг с организациями, оказывающими соответствующие виды услуг.

3.4.7. Не производить переустройство и перепланировку Квартиры без письменного разрешения Наймодателя.

Наниматель, допустивший самовольное переустройство или перепланировку Квартиры, обязан привести ее в прежнее состояние исключительно за свой счет.

3.4.8. Обеспечить Наймодателю возможность контроля за содержанием и использованием Квартиры (допуск в помещение и его осмотр). В случае аварий допускать в Квартиру представителей соответствующих служб для проведения осмотра и ремонта в любое время суток.

3.4.9. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Квартиры.

3.4.10. При заключении договора на новый срок либо расторжении договора, предоставлять Наймодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление в бюджет сумм платы за наем жилого помещения, для проведения сверки поступивших платежей, и расчета пеней в соответствии с пунктом 4.1. настоящего договора.

3.4.11. При прекращении действия настоящего договора и передаче Квартиры Наймодателю по акту приема-передачи произвести текущий ремонт Квартиры за счет собственных средств или же передать Квартиру Наймодателю вместе с денежными средствами, необходимыми для проведения указанного ремонта.

3.4.12. Освободить и передать в трехдневный срок со дня прекращения действия настоящего договора (независимо от основания прекращения его действия) Квартиру Наймодателю в месте его нахождения по акту приема-передачи в надлежащем состоянии с учетом нормального износа и соблюдением пунктов 3.4.7 и 3.4.11 настоящего договора.

3.4.13. В случае расторжения или прекращения настоящего договора в пятидневный срок Наниматель и члены его семьи должны освободить Квартиру и сняться с регистрационного учета по месту пребывания.

4. Ответственность сторон

4.1. При просрочке внесения платы за Квартиру по настоящему договору Наниматель уплачивает Наймодателю за каждый день просрочки 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.

Началом применения данных санкций считается день, следующий за днем наступления обязанности по уплате очередного платежа.

4.2. В случае однократного нарушения Нанимателем требований пунктов 3.4.2, 3.4.3, 3.4.5 - 3.4.10 настоящего договора Наймодатель направляет в его адрес письменное предупреждение о недопустимости подобных нарушений.

Неустранение в указанный Наймодателем срок, а также повторное нарушение требований указанных пунктов влечет за собой возможность досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке по требованию Наймодателя с возмещением причиненных ему убытков.

4.3. В случае выявления фактического поднайма, непогашения образовавшейся задолженности по оплате за коммерческий наем Квартиры (пункт 3.4.5 настоящего договора) в течение двух месяцев подряд Наймодатель получает право досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке (с возмещением задолженности по оплате коммерческого найма Квартиры).

4.4. В случае неисполнения Нанимателем обязанности по своевременному освобождению и передаче Квартиры Наймодателю в сроки, указанные в пункте 3.4.12 настоящего договора, Наниматель уплачивает Наймодателю пени, устанавливаемые в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день невыполнения обязательства, от месячного размера платы за наем Квартиры за каждый день просрочки.

5. Прочие условия

5.1. Изменение условий договора или его расторжение допускается по соглашению сторон, за

исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ или настоящим договором.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, если иное не предусмотрено законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. По истечении срока настоящего договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее чем за два месяца до истечения срока настоящего договора Наниматель должен уведомить Наймодателя о намерении заключить договор на новый срок либо предупредить Наймодателя об отказе в заключении такого договора. Если Наниматель не выполнил этой обязанности, то договор считается расторгнутым по окончании срока действия договора.

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

5.4. Наниматель жилого помещения вправе в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением Наймодателя за два месяца.

5.5. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению, сдает в поднаем либо систематически нарушают права и интересы соседей.

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

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

5.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в соответствии с законодательством РФ.

5.8. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

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

5.10. Настоящий договор вступает в силу после подписания его сторонами.

5.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах для Нанимателя и Наймодателя.

К договору прилагается:

- акт приема-передачи жилого помещения;
- расчет платы за коммерческий наем.

7. Подписи сторон

От Наймодателя

От Нанимателя

Приложение № 2
к настоящему Положению

АКТ
приема-передачи жилого помещения

" ___ " _____ г.

г. Наро-Фоминск

Наро-Фоминский городской округ Московской области, от лица которого действует Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа Московской области, именуемая 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: _____;

-площадь _____ кв. м;

Претензий к техническому состоянию жилого помещения Наниматель не имеет.

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

Подписи сторон

От Наймодателя

От Нанимателя
