



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 27.05.2021 № 49/6-2021

Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Чехов

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

2.1. пункт 1 решения Совета депутатов городского округа Чехов от 28.12.2017 № 144/9-2017 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма»;

2.2. решение Совета депутатов городского округа Чехов от 18.06.2020 № 64/11-2020 «О внесении изменений в решение Совета депутатов городского округа Чехов от 28.12.2017 № 144/9-2017 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма».

3. Направить настоящее решение для подписания и обнародования в средствах массовой информации Главе городского округа Чехов Г.И. Артамонову.

4. Разместить настоящее решение на официальном сайте Администрации городского округа Чехов в сети Интернет.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя планово-бюджетной комиссии Совета депутатов городского округа Чехов Д.А. Давыдова.

Председатель Совета депутатов
городского округа Чехов

Г. С. Козина

Глава городского округа Чехов

Г. И. Артамонов

Утверждено
решением Совета депутатов
городского округа Чехов
от 27.05.2021 № 49/6-2021

Положение
о порядке предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда городского округа Чехов
по договорам коммерческого найма

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа Чехов и определяет порядок предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма.

1. Общие положения

1.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящимися в собственности городского округа Чехов.

Объектом коммерческого найма является изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты с правом пользования местами общего пользования.

Использование жилого помещения на условиях коммерческого найма допускается только после отнесения такого помещения к жилищному фонду коммерческого использования.

1.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый по форме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Положению.

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

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

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи нанимателя, которые будут проживать с нанимателем.

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

Переход права собственности на предоставленное 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.

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

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

1.6. При определении оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма учитывается кадастровая стоимость жилого помещения (в случае, если жилое помещение состоит на кадастровом учете) или рыночная стоимость жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в случае, если жилое помещение не состоит на кадастровом учете). Стоимость учитывается отделом жилищных вопросов Администрации городского округа Чехов на момент заключения договора коммерческого найма.

1.7. Предоставляемые жилые помещения по договору коммерческого найма могут быть неблагоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта.

2. Условия коммерческого найма

2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является Администрация городского округа Чехов (далее - Администрация).

2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть гражданин Российской Федерации, зарегистрированный по месту жительства на территории Московской области в установленном порядке.

Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

2.2.1. граждане, принятые на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Администрации;

2.2.2. муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления городского округа Чехов, лица, занимающие муниципальные должности на постоянной основе, работники муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Чехов на постоянной основе;

2.2.3. государственные служащие и работники органов государственной власти, сотрудники государственных учреждений и государственных предприятий, осуществляющие свою деятельность на территории городского округа Чехов;

2.2.4. спортсмены некоммерческих спортивных организаций, учредителем которых является Администрация;

2.2.5. граждане, находящиеся в трудной жизненной ситуации (под трудной жизненной ситуацией понимается обстоятельство или обстоятельства, которые значительно ухудшают условия жизнедеятельности гражданина и последствия которых он не может преодолеть самостоятельно).

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на

срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

2.4. В случае смерти нанимателя, либо признания его недееспособным, или его выбытия из жилого помещения, договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из членов его семьи, указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор коммерческого найма на оставшийся срок его действия.

2.5. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии нанимателя. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами законодательства.

2.6. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору коммерческого найма, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

2.7. 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.

2.8. Права и обязанности нанимателя и наймодателя устанавливаются договором коммерческого найма жилого помещения.

2.9. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2.4. настоящего Положения.

3. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма жилого помещения

3.1. Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения принимается Администрацией с учетом решения жилищной комиссии городского округа Чехов (далее - Комиссия). Постановление Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма является основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

3.2. Основанием для вселения в жилое помещение является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в установленном законом порядке наймодателем и нанимателем.

3.3. Для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения гражданин (далее - Заявитель) представляет в Администрацию:

1) заявление о предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма;

2) документы, удостоверяющие личность Заявителя и членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий), прилагаются в копиях с

предъявлением подлинников для сверки;

3) документы, подтверждающие семейные отношения Заявителя (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении (расторжении) брака, судебное решение о признании членом семьи и другие), прилагаются в копиях с предъявлением подлинников для сверки;

4) документы, содержащие сведения о месте жительства Заявителя и членов его семьи;

5) копия финансового лицевого счета;

6) документы, подтверждающие отсутствие задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам;

7) документы, подтверждающие признание лица нуждающимся в улучшении жилищных условий для граждан, указанных в п. 2.2.1. настоящего Положения;

8) документы, подтверждающие льготы (при наличии);

9) справку с места работы для граждан, указанных в п.п. 2.2.2.-2.2.4. настоящего Положения;

10) заверенную копию трудовой книжки для граждан, указанных в п.п. 2.2.2.-2.2.4. настоящего Положения;

11) ходатайство работодателя либо должностного лица, курирующего отдел жилищных вопросов, о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма для граждан, указанных в п.п. 2.2.2.-2.2.4. настоящего Положения;

12) документы, подтверждающие нахождение в трудной жизненной ситуации для граждан, указанных в п.п. 2.2.5. настоящего Положения;

13) выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах Заявителя и членов его семьи на имеющиеся у них объекты недвижимого имущества (предоставляется по желанию Заявителем или запрашивается Администрацией).

3.4. При условии соответствия представленных документов установленным требованиям и наличия свободных жилых помещений, относящихся к жилищному фонду коммерческого использования, ходатайство о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма направляется отделом жилищных вопросов на рассмотрение Главе городского округа Чехов.

3.5. Заявление с полным комплектом документов (в том числе ходатайство, рассмотренное Главой городского округа Чехов) рассматривается Комиссией в течение одного месяца со дня подачи заявления.

3.6. Решение Комиссии служит основанием для издания постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма. Постановление принимается в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты принятия решений Комиссией.

3.7. На основании постановления Администрации заключается договор коммерческого найма жилого помещения.

3.8. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма являются:

1) непредставление Заявителем документов, указанных в п. 3.3 настоящего Положения;

2) выявление в представленных документах недостоверной или

неполной информации;

3) Заявитель не является лицом, имеющим право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в п. 2.2 настоящего Положения;

4) у Заявителя на момент обращения имеются задолженности по налоговым, коммунальным платежам и иным обязательным платежам;

5) отсутствие свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

4. Порядок оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги;
- иные платежи, начисляемые управляющей организацией.

4.2. Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в соответствии с методикой расчета по формуле:

$$П = С \times 0,05 \times К : 12,$$

где:

П - размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения;

С - кадастровая (рыночная) стоимость жилого помещения;

0,05 - годовая ставка платы за коммерческий наем, установленная в размере 5 % от кадастровой (рыночной) стоимости жилого помещения;

К - понижающий коэффициент:

К = 0,3 – гражданам, указанным в п.п. 2.2.1, 2.2.5. настоящего Положения;

К = 0,5 - гражданам, указанным в п.п. 2.2.2.-2.2.4. настоящего Положения;

12 - количество календарных месяцев года.

Плата за коммерческий наем жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий наем жилого помещения и перечисляется в бюджет городского округа Чехов.

4.3. Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством.

4.5. Наниматель жилого помещения вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, независимо от факта пользования жилым помещением, ежемесячно в установленные сроки.

5. Условия выкупа жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма

5.1. Решение о выкупе жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма, принимается Администрацией в форме постановления с учетом решения Комиссии.

5.2. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма (за исключением частей квартир и комнат), возникает у нанимателей, проживающих в жилых помещениях по договорам коммерческого найма (в качестве нанимателя либо члена его семьи), более одного года.

5.3. Решение о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, принимается при соблюдении в совокупности следующих условий:

5.3.1. наниматель и члены его семьи не имеют в собственности жилых помещений, расположенных на территории городского округа Чехов, либо обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы, установленной в городском округе Чехов;

5.3.2. наниматель и члены его семьи в течение 5 лет, предшествующих дате подачи заявления на выкуп, не совершали сделок связанных с отчуждением жилых помещений, расположенных на территории городского округа Чехов;

5.3.3. отсутствие нарушений условий договора коммерческого найма со стороны нанимателя и совместно проживающих с ним членов его семьи;

5.3.4. отсутствие задолженности по оплате за пользование и содержание данного жилого помещения коммерческого использования, коммунальных услуг.

5.4. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма в городском округе Чехов, предоставляется только один раз.

6. Рассмотрение заявлений граждан о выкупе жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма

6.1. Для рассмотрения вопроса о выкупе жилых помещений, предоставленных по договорам коммерческого найма, наниматель представляет в Администрацию следующие документы:

6.1.1. заявление о выкупе жилого помещения (приложение № 2 к настоящему Положению);

6.1.2. документы, удостоверяющие личность нанимателя жилого помещения и членов его семьи (предоставляются в копиях всего документа с предъявлением подлинника);

6.1.3. документы, подтверждающие семейные отношения нанимателя;

6.1.4. выписку из Единого государственного реестра недвижимости о правах нанимателя и членов его семьи на имеющиеся у них объекты недвижимого имущества (предоставляется по желанию нанимателем или запрашивается Администрацией);

6.1.5. справку об отсутствии права собственности на жилые помещения, выданную органом, осуществляющим технический учет и техническую инвентаризацию жилищного фонда субъекта Российской Федерации, в котором проживал наниматель и члены его семьи до вступления в силу Федерального

закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в том числе на добрачную фамилию);

6.1.6. копию документа, удостоверяющего личность представителя нанимателя с предъявлением подлинника и приложением копии документа, удостоверяющего полномочия представителя нанимателя, с предъявлением подлинника (при обращении представителя нанимателя).

6.2. Вопросы выкупа жилых помещений, предоставленных по договору коммерческого найма, рассматриваются Комиссией.

6.3. По результатам рассмотрения Комиссией принимается одно из следующих решений:

6.3.1. Разрешить выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма.

6.3.2. Отказать в выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма.

6.4. Информация о принятом Комиссией решении направляется заявителю отделом жилищных вопросов Администрации письмом не позднее 10 рабочих дней с даты принятия решения.

7. Выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма

7.1. При положительном решении Комиссии, заявление нанимателя, комплект документов, предусмотренных п. 6.1. настоящего Положения, выписка из решения Комиссии, с сопроводительным письмом направляются отделом жилищных вопросов в Управление земельно-имущественного комплекса Администрации городского округа Чехов (далее – Управление) для подготовки проекта постановления о выкупе жилого помещения и проекта договора купли-продажи жилого помещения (приложение № 3 к настоящему Положению).

7.2. Постановление Администрации о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, принимается в течение месяца с даты решения Комиссии.

7.3. Стоимость жилых помещений, входящих в муниципальный жилищный фонд, в целях выкупа 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, с учетом понижающего коэффициента в соответствии с приложением № 4 к настоящему Положению, и рассчитывается по формуле:

$$C = P \times K,$$

где:

С - стоимость жилого помещения в целях выкупа,

Р - рыночная стоимость жилого помещения на основании экспертной оценки, проводимой независимым оценщиком,

К - понижающий коэффициент, учитывающий количество полных лет проживания заявителя в выкупаемом жилом помещении с даты заключения договора коммерческого найма жилого помещения.

7.4. Расходы, связанные с подготовкой отчета о проведении оценки,

осуществляются за счет средств бюджета городского округа Чехов по результатам проведения торгов по определению поставщиков исполнителя услуг 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».

7.5. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда зачисляются в бюджет городского округа Чехов.

7.6. Информация о принятом постановлении Администрации направляется Управлением нанимателю письмом не позднее 15 рабочих дней с даты его издания.

7.7. Оплата стоимости жилого помещения производится нанимателем в течение 30 рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи жилого помещения и до подписания акта приема-передачи жилого помещения по договору купли-продажи.

Датой оплаты стоимости жилого помещения считается дата зачисления денежных средств в бюджет городского округа Чехов.

7.8. Переход права собственности на жилое помещение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение несет покупатель.

7.10. Договор коммерческого найма прекращает свое действие с даты государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

7.11. Государственная регистрация перехода права собственности является основанием для исключения жилого помещения из Реестра муниципальной собственности городского округа Чехов.

Приложение № 1
к Положению о порядке
предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
городского округа Чехов по
договорам коммерческого найма

**ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Чехов Московской области

"__" _____ 20__ г.

Администрация городского округа Чехов в лице _____,
действующего на основании _____

именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин:

(Ф.И.О., адрес места жительства)

(паспортные данные)
именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления
Администрации от _____ № _____ заключили настоящий договор о
нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в срочное возмездное владение
и пользование жилое помещение, являющееся муниципальной собственностью, состоящее из
____ комнат(ы) в _____ квартире (доме) общей площадью _____ кв. метров,
в том числе жилой _____ кв. метров, по адресу: _____
_____, для проживания в
нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг:

(холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление) - нужно указать)

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

- 1) _____ ;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- 2) _____ ;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- 3) _____
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

1.3. Лица, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, пользуются равными правами и несут
солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего
Договора.

1.4. Срок найма жилого помещения устанавливается на _____ лет с "__" _____
20__ г. по "__" _____ 20__ г.

1.5. Основанием для вселения и проживания Нанимателя в жилом помещении, указанном в
п. 1.1, является настоящий договор. Жилое помещение считается принятым Нанимателем
после подписания акта приема-передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой
частью Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.1.2. Содержать жилое помещение в состоянии, соответствующем акту приема-передачи жилого помещения на момент предоставления, обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры.

2.1.3. Не производить перепланировок и переоборудования жилого помещения без согласования в установленном порядке с Наймодателем.

2.1.4. Произвести страхование полученного внаем жилого помещения на весь срок найма.

2.1.5. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и установленного в ней сантехнического и иного оборудования (при наличии). Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.1.6. Незамедлительно сообщать Наймодателю об аварийных ситуациях.

2.1.7. В случае освобождения Нанимателем помещения до истечения срока действия договора найма или в связи с окончанием срока действия договора найма он и члены его семьи обязаны освободить в течение месяца и сдать по акту представителю Наймодателя в состоянии, соответствующем акту приема-передачи жилого помещения на момент предоставления, погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.8. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за наем жилого помещения.

2.1.9. Своевременно вносить платежи за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги.

2.1.10. Соблюдать законные права соседей.

2.1.11. Выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.1.12. В период действия настоящего Договора Наниматель не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять его какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.2. Наниматель имеет право:

2.2.1. Сдать жилое помещение Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за два месяца.

2.2.2. По истечении срока действия договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного сроком на 1 год и более, наниматель, надлежащим образом исполнивший свои обязанности по договору, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок на то же жилое помещение.

2.2.3. С письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в п. 1.3. договора, вселить в жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей, и других лиц при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади будет не менее учетной нормы. На вселение несовершеннолетних детей согласия наймодателя и совершеннолетних граждан, указанных в договоре, не требуется.

2.2.4. Осуществлять иные права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.5. Жилые помещения коммерческого использования городского округа Чехов, предоставленные по договорам коммерческого найма на срок более 1 (одного) года, за исключением частей квартир и комнат, могут быть переданы нанимателю в собственность путем выкупа жилого помещения.

2.3. Наймодатель обязан:

2.3.1. В тридцатидневный срок после подписания договора предоставить указанное в п. 1.1 жилое помещение Нанимателю с подписанием соответствующего акта и обеспечить

свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.3.2. В случае аварийных ситуаций немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.3.3. Не изменять или расторгать договор коммерческого найма жилого помещения в случае перехода права собственности на предоставленное в коммерческий наем жилое помещение. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

2.3.4. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять его какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.4. Наймодатель имеет право:

2.4.1. Требовать своевременного внесения платы за наем, содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

2.4.2. Требовать допуск в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем (при наличии), для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.4.3. Запретить вселение жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

2.4.4. Наймодатель не несет ответственность за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были указаны при заключении договора коммерческого найма либо были обнаружены нанимателем при передаче жилого помещения.

2.4.5. Иные права в соответствии с законодательством.

3. Размер оплаты жилья и расчеты по договору

3.1. За указанное в п. 1.1 договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) в размере _____ рублей. Плата вносится ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в бюджет городского округа Чехов на расчетный счет Администрации городского округа Чехов: _____

4. Ответственность сторон

4.1. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.3. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Московской области Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном порядке.

4.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами и за счет Нанимателя.

4.5. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в установленном законодательством порядке.

5. Порядок расторжения договора

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помещения в нарушение п. 1.1 настоящего договора.

5.2.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят

или разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают законные права соседей.

5.2.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пунктах 2.1.7, 2.1.8, в течение трех месяцев.

5.2.4. Если Наниматель нарушает обязательства по договору.

5.3. Возобновление расторгнутого договора не производится.

6. Прочие условия

6.1. Все изменения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются федеральным законодательством.

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

6.5. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Подписи сторон

Наймодатель:

Наниматель:

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

городской округ Чехов
Московской области

«__» _____ 20__ г.

Администрация городского округа Чехов в лице _____,
действующего на основании _____

именуемая в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и гражданин:

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, составили настоящий акт в том, что представитель Наймодателя сдал, а Наниматель принял жилое помещение по адресу:

улица _____ дом _____ корпус № - кв. №
_____ № _____

Жилое помещение является благоустроенным (неблагоустроенным).

Санитарно-техническое и иное оборудование _____

_____.

Ремонт произведен, (произведен частично, не произведен).

Жилое помещение _____ осмотрено, претензий к состоянию жилого помещения не имеет и обязуется не предъявлять.

Наймодатель:

Наниматель:

Приложение № 2
к Положению о порядке
предоставления жилых
помещений муниципального
жилищного фонда городского
округа Чехов по договорам
коммерческого найма

Типовая форма

В Администрацию городского округа Чехов
от _____ ,
(Ф.И.О. заявителя)

(проживающего по адресу)

(контактный номер телефона)

Заявление

Я, _____ ,
(Ф.И.О. заявителя)

в лице _____ ,
(указываются Ф.И.О. законного представителя; документ,
подтверждающий полномочия)

(проживающий по адресу представитель)

прошу предоставить мне по договору купли-продажи жилое помещение,
предоставленное по договору коммерческого найма:

(указываются наименование, адрес, площадь и иные характеристики жилого
помещения).

(подпись заявителя)

(Ф.И.О. заявителя)

Приложение № 3
к Положению о порядке
предоставления жилых
помещений муниципального
жилищного фонда городского
округа Чехов по договорам
коммерческого найма

**ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
КУПЛИ – ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. *Чехов Московской области*

« » _____ 20__ г.

Городской округ Чехов, от имени которого выступает Управление земельно-имущественного комплекса Администрации городского округа Чехов 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», при совместном упоминании именуемые
«Стороны», на основании постановления Администрации городского округа Чехов от
№ _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

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

1.2. Указанная Квартира принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ Чехов 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 Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, по результатам независимой оценки, проведенной _____ № _____, с учетом нормы пункта 5.7. Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Чехов по договорам коммерческого найма, утвержденного решением Совета депутатов городского округа Чехов от _____ № _____, составляет _____ рублей.

2.2. Оплата полной выкупной стоимости Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 настоящего Договора, на счет: _____.

Датой оплаты Квартиры, указанной в п. 1.1. 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. 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. 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 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 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. Договора, и поступления в бюджет денежных средств за Квартиру 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. 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. 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 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 настоящего Договора, а также не осуществления действий для государственной регистрации перехода права собственности в сроки, установленные п. 4.1.4. настоящего Договора.

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

7. Обременения Квартиры

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

7.2. Квартира, приобретаемая в собственность Покупателем, в соответствии с кадастровым планом Квартиры не имеет обременений и ограничений в использовании.

8. Особые условия договора

8.1. Переход права собственности на Квартиру 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 Квартиру 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 № 1 - 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. Чехов Московской области

«____» _____ 20__ г.

Городской округ Чехов, от имени которого выступает Управление земельно-имущественного комплекса Администрации городского округа Чехов 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 о порядке
предоставления жилых
помещений муниципального
жилищного фонда городского
округа Чехов по договорам
коммерческого найма

Таблица
коэффициентов - К, применяемых при расчете
выкупной стоимости жилого помещения, предоставленного
по договору коммерческого найма

Количество полных лет проживания*	Коэффициент
1-3	0,5
3-5	0,4
6	0,37
7	0,34
8	0,31
9	0,28
10	0,25
11	0,22
12	0,19
13	0,16
14	0,13
15 и более лет	0,1

* количество полных лет проживания с даты заключения договора коммерческого найма жилого помещения