

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 24.11.2022 № 190/34

Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области в новой редакции

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом городского округа Электросталь Московской области, Совет депутатов городского округа Электросталь Московской области РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области (прилагается).

2.  Признать утратившими силу:

- решение Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области 29.11.2017 № 234/39 «Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области»;

- решение Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 28.02.2018 [№ 270/42](consultantplus://offline/ref=7C4BA8539064D5F95040005D7311F0831F5F90EB27C1983D08425AF3F26882AEC9D185749D1460D27587F8EC262F8AF58DC44A90E937A20Ea6UDM) «О внесении изменений в Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области, утвержденное решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 29.11.2017 № 234/39 и приложения к нему»;

- решение Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 27.11.2019 [№ 395/64](consultantplus://offline/ref=7C4BA8539064D5F95040005D7311F0831E579CE128C8983D08425AF3F26882AEC9D185749D1460D27587F8EC262F8AF58DC44A90E937A20Ea6UDM) «О внесении изменений в Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области, утвержденное решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 29.11.2017 № 234/39»;

- решение Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 27.05.2021 [№ 60/14](consultantplus://offline/ref=7C4BA8539064D5F95040005D7311F0831E579CE128C8983D08425AF3F26882AEC9D185749D1460D27587F8EC262F8AF58DC44A90E937A20Ea6UDM) «О внесении изменений в Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа

Электросталь Московской области».

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Официальный вестник» и разместить на официальном сайте городского округа Электросталь Московской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.electrostal.ru](http://www.electrostal.ru).

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя Главы Администрации городского округа Электросталь Московской области А.Ю. Борисова.

Председатель Совета депутатов О.И. Мироничев

городского округа

Глава городского округа И.Ю. Волкова

УТВЕРЖДЕНО

решением Совета депутатов

городского округа Электросталь

Московской области

от 24.11.2022 № 190/34

Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=01907DC547957C4DEB0D7A03FA3DED5E25515ADF871C3F57283C04AAA352X4G) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=01907DC547957C4DEB0D7A03FA3DED5E25505ED38B183F57283C04AAA352X4G) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=01907DC547957C4DEB0D7A03FA3DED5E25505EDE8B1E3F57283C04AAA352X4G) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Уставом](consultantplus://offline/ref=01907DC547957C4DEB0D7B0DEF3DED5E255352D78C193F57283C04AAA352X4G) городского округа Электросталь Московской области и определяет порядок и условия коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области

1.2. Настоящее Положение разработано в целях обеспечения граждан жилыми помещениями на возмездной основе.

2. Основные понятия и термины

2.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу Электросталь Московской области (далее- собственник).

2.2. Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственником таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма) - соглашение, согласно которому собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования - муниципальное образование "Городской округ Электросталь Московской области" (Наймодатель) или лицо, уполномоченное им, обязуется передать другой стороне (Нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на определенный срок за плату в порядке, установленном настоящим Положением, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору.

2.4. Объект договора коммерческого найма - изолированное жилое помещение (комната в коммунальной квартире с долей в праве на места общего пользования, квартира), отвечающее предъявляемым к жилым помещениям требованиям.

**2.5. Трудная жизненная ситуация**— ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность гражданина (инвалидность, неспособность к самообслуживанию в связи с  преклонным возрастом, болезнью, сиротство, безнадзорность, малообеспеченность, безработица, отсутствие определенного места жительства, конфликты и жестокое обращение в семье, одиночество и тому подобное), которую он не может преодолеть самостоятельно.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда

коммерческого использования.

3.1. Жилые помещения коммерческого использования, находящиеся в собственности городского округа Электросталь Московской области (далее- городской округ), предназначены для предоставления физическим лицам на основании договора коммерческого найма и подлежат включению в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования.

3.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования городского округа формируется за счет:

- нового жилищного строительства по заключенным инвестиционным контрактам, договорам, соглашениям на строительство коммерческого жилья;

- освобождения жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- перехода жилых помещений в собственность городского округа во исполнение судебных постановлений;

- совершения сделок по оформлению жилых помещений в собственность городского округа, в том числе в результате исполнения договоров дарения, безвозмездной передачи, завещаний, совершенных в пользу городского округа;

- иных не запрещенных законодательством способов.

3.3. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения допускается после отнесения такового в соответствии с пунктами 3.4 – 3.5 настоящего Положения к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

3.4. Включение жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области с учетом рекомендаций жилищной комиссии городского округа Электросталь Московской области (далее - Комиссия).

3.5. Проект постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области о включении жилых помещений в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования с учетом рекомендаций Комиссии готовит Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь.

3.6. В муниципальный жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только жилые помещения муниципального жилищного фонда городского округа, свободные от прав третьих лиц.

3.7. Реестр жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования ведется Комитетом имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области.

3.8. В целях обеспечения сбалансированности бюджета городского округа жилые помещения коммерческого использования, находящиеся в муниципальной собственности, могут быть реализованы в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Положением о порядке продажи и безвозмездной передачи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Электросталь Московской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области от 27.01.2011 № 49/7.

4. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого

найма.

4.1. Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют граждане, соответствующие одному из следующих условий:

4.1.1 состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в городском округе.

4.1.2 работники государственных и муниципальных бюджетных организаций, расположенных на территории городского округа Электросталь Московской области;

4.1.3 работники организаций жилищно-коммунального хозяйства, обслуживающих муниципальный жилищный фонд;

4.1.4 сотрудники правоохранительных органов, работающих на территории городского округа Электросталь Московской области;

4.1.5 военнослужащие, гражданские служащие войсковых частей, дислоцированных на территории городского округа Электросталь Московской области;

4.1.6 в иных случаях по ходатайству работодателей, когда необходимость привлечения специалиста (работника) вызвана интересами городского округа Электросталь Московской области, а также при обосновании необходимости сохранения кадров;

4.1.7 граждане, попавшие в тяжелую жизненную ситуацию (инвалидность, болезнь, сиротство, малообеспеченность, безработица, отсутствие определенного места жительства, конфликты и жестокое обращение в семье).

По основаниям, указанным в п.п. 4.1.7, предоставление жилых помещений по договорам коммерческого найма осуществляется на основании представленных гражданами документов, обосновывающих тяжелую жизненную ситуацию.

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

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

4.3. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, приватизации.

5. Порядок заключения договора коммерческого найма.

5.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности городского округа, для проживания граждан.

5.2. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является [договор](consultantplus://offline/ref=78822F3CB23967B4CC8BB1AEAF87EA0F7C08CBC1D99AC512E5185345BCF4ED6C1EFAC96744A8CB60oDwBG) коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (приложение № 1).

5.3. Граждане по вопросу предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма обращаются с заявлением в Администрацию городского округа Электросталь Московской области через отдел по жилищной политике Управления городского жилищного и коммунального хозяйства Администрации городского округа Электросталь Московской области (далее – отдел по жилищной политике) либо путем направления необходимых документов по почте, в том числе электронной.

5.4. К заявлению граждане прилагают следующие документы:

- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах гражданина и (или) членов его семьи на имеющиеся у них объекты недвижимого имущества;

- копии документов, подтверждающих семейные отношения заявителя (свидетельство о рождении, свидетельство о заключении брака, свидетельство о расторжении брака, судебное решение о признании членом семьи и др.);

- копии документов, удостоверяющих личность заявителя и личность каждого из членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий);

- выписку из домовой книги;

- копию лицевого счета;

- сведения об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и других видов услуг на жилые помещения по месту регистрации по месту жительства и по договору коммерческого найма.

Администрацией городского округа Электросталь Московской области самостоятельно запрашиваются документы (их копии или содержащиеся в них сведения), необходимые для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся данные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Московской области, муниципальными правовыми актами, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе.

Межведомственное взаимодействие по получению документов и информации на заявителя осуществляется после подписания согласия на обработку персональных данных заявителем.

[Согласие](#P209) на обработку сведений, содержащихся в документах, представленных в Администрацию городского округа Электросталь Московской области (приложение № 3), оформляется в соответствии со [статьей 9](consultantplus://offline/ref=04B2FE57311483C1FC14F950A470332D7D11221CDEE517F9F76C739868A6926DF3024F9FB4CEDA14S9l9N) Федерального закона "О персональных данных".

В случае если для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма необходима обработка персональных данных лица, не являющегося заявителем, и если в соответствии с федеральным законом обработка таких персональных данных может осуществляться с согласия указанного лица, при обращении с целью предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма заявитель дополнительно представляет документы, подтверждающие получение согласия указанного лица или его законного представителя на обработку персональных данных указанного лица. Документы, подтверждающие получение согласия, могут быть представлены в том числе в форме электронного документа. Действие настоящего пункта не распространяется на лиц, признанных безвестно отсутствующими, и на разыскиваемых лиц, место нахождения которых не установлено уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Руководители организаций направляют в Администрацию городского округа Электросталь Московской области ходатайство о предоставлении их работнику и членам семьи работника жилого помещения по договору коммерческого найма с приложением перечисленных в настоящем пункте документов, а также заверенную копию трудового договора (трудовой книжки, контракта).

Заявление (ходатайство) о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма регистрируется в соответствии с [Регламентом](consultantplus://offline/ref=08B01444277B3E06E5BBEEB7FDB800341CE8F632C49EDF1E6E4600A0F9A8F0439D05829AF8CDEDDBl3d9E) рассмотрения обращений граждан в Администрации городского округа Электросталь Московской области.

5.5 Заявление и документы, указанные в пункте 5.4 отдел по жилищной политике направляет для рассмотрения в общественную комиссию по жилищным вопросам в городском округе Электросталь Московской области (далее – Комиссия).

Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается Главой городского округа Электросталь Московской области с учетом рекомендаций Комиссии.

Основанием для заключения договора коммерческого найма жилого помещения является постановление Администрации городского округа Электросталь Московской области, проект которого готовится отделом по жилищной политике.

5.6. Решение о предоставлении либо об отказе в предоставлении гражданину жилого помещения по договору коммерческого найма Администрацией городского округа Электросталь Московской области должно быть принято не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня предоставления указанных в [пункте 5.4](#P97) настоящего Положения документов.

О принятом решении заявитель уведомляется в письменной форме.

Гражданин, в случае принятия положительного решения, в течении 10 календарных дней со дня принятия постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области предоставляет страховой полис по договору страхования жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, от следующих страховых рисков: пожара, взрыва, противоправных действий третьих лиц, залива жидкостью и стихийных бедствий, заключенного на срок действия договора коммерческого найма.

5.7. В случае принятия положительного решения собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо оформляет договор коммерческого найма жилого помещения в 2 экземплярах.

5.8. Заключение договора коммерческого найма осуществляется при условии его соответствия утвержденной форме и наличии страхового полиса по договору страхования жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, от следующих страховых рисков: пожара, взрыва, противоправных действий третьих лиц, залива жидкостью и стихийных бедствий, заключенного на срок действия договора коммерческого найма, выгодоприобретателем по которому является Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области.

5.9. В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны все члены семьи Нанимателя, которые будут проживать с Нанимателем.

Заключение договора коммерческого найма жилого помещения осуществляется при наличии согласия всех совершеннолетних членов семьи Нанимателя.

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

Самовольное переселение из одной комнаты (квартиры) в другую, а также заселение лиц, не включенных в договор коммерческого найма, не допускаются.

5.11. Договор коммерческого найма считается заключенным после подписания его обеими сторонами и регистрации в отделе по жилищной политике.

Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения ([приложения № 2](consultantplus://offline/ref=78822F3CB23967B4CC8BB1AEAF87EA0F7C08CBC1D99AC512E5185345BCF4ED6C1EFAC96744A8CB68oDw9G)).

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

5.12. Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 30 дней с даты принятия постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области.

В случае отказа Заявителя от подписания договора либо непредоставления страхового полиса по договору страхования жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, в сроки, указанные в пункте 5.6. настоящего Положения, постановление о предоставлении этому Заявителю по договору коммерческого найма жилого помещения подлежит отмене.

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

- отсутствие в городском округе свободной жилой площади жилищного фонда коммерческого использования;

- несоответствие заявителя [пункту](consultantplus://offline/ref=ED25F5B3A691EDFFF2CF0C0E5785039BFC523D05B26BB7EF2CA7DDB4468063E924A58C7FD2BE430Fa1OEO) 4.1 раздела 4 настоящего Положения;

- непредставление указанных в пункте 5.4 документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

- непредставление сведений об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и других видов услуг на жилые помещения по месту регистрации по месту жительства и по договору коммерческого найма.

6. Срок заключения договора коммерческого найма.

6.1. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет. Если срок коммерческого найма жилого помещения в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 лет.

Если иное не предусмотрено законом, либо договором по истечении срока договора найма жилого помещения Наниматель, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения, заключенного сроком на 1 год и более, Наймодатель должен предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

6.2. Правила о преимущественном праве Нанимателя на заключение договора на новый срок не применяются, если срок договора найма не превышает одного года.

По окончании срока договора коммерческого найма, заключенного сроком до одного года, наличие оснований, указанных в пункте 4.1 раздела 4 настоящего Положения не дает Нанимателю преимущественного права для заключения договора на новый срок.

6.3. Договор коммерческого найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя.

6.4. 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.

6.5. Если после окончания срока действия договора коммерческого найма Наниматель не возвратил жилое помещение Наймодателю либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

6.6. По окончании срока договора коммерческого найма, в случае отказа сторон от заключения договора коммерческого найма на следующий срок проживающие лица обязаны освободить занимаемое жилое помещение в течение 14 календарных дней с даты окончания срока договора.

6.7. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжения договора коммерческого найма он обязан оплатить Наймодателю по акту стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он письменно был извещен заранее.

7. Расторжение договора коммерческого найма.

7.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор.

7.2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

7.3. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит расторжению:

7.3.1. Досрочно по требованию Наймодателя в следующих случаях:

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

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению;

- неисполнения обязанностей Нанимателя, указанных в [разделе 2](consultantplus://offline/ref=191560A263A3D2EB5FB5200C0FDE0047FF0D6894D29E5D4222AEE911B011FB40A6FCB109CE31AF9E56LEM) Договора коммерческого найма.

7.3.2. В судебном порядке по требованию Наймодателя в случае невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок.

7.3.3. Досрочно в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случаях:

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

7.4. В течении 10 рабочих дней со дня установления случаев, указанных в п. 7.3. настоящего Положения, Наймодатель направляет Нанимателю уведомление о расторжении договора коммерческого найма и освобождении занимаемого жилого помещения.

7.5. 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 граждан, постоянно проживавших с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, с их согласия в письменной форме.

7.6. При расторжении договора коммерческого найма Нанимать и проживающие совместно с ним лица обязаны в течение 14 календарных дней освободить занимаемое жилое помещение и передать его Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения.

7.7. В случае отказа от освобождения жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению в установленном действующим законодательством порядке.

8. Расчет оплаты за наем жилого помещения по договору коммерческого найма.

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

- плату за пользование жилым помещением (далее - плата за наем);

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержание общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- плату за коммунальные услуги.

8.2. Расчет платы за наём жилого помещения муниципального жилищного фонда по договорам коммерческого найма, в части платы за пользование жилым помещением (плата за наём) по договорам коммерческого найма устанавливается в соответствии с Порядком установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) муниципального жилищного фонда на территории городского округа Электросталь Московской области, утвержденным постановлением Администрации городского округа Электросталь Московской области.

8.3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем), плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), производится в соответствии с действующим законодательством.

9. Порядок внесения платежей.

9.1. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

9.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иное не установлено договором коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

9.3. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за пользование жилым помещением (плату за наем) в порядке, установленном Администрацией городского округа Электросталь Московской области.

9.4. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, обслуживание которого осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы (далее - управляющая организация), вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством.

9.5. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, в котором собственниками выбрано непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме или управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги организации, уполномоченной Администрацией городского округа Электросталь Московской области.

10. Порядок и основания выкупа жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

10.1. Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, вправе выкупить указанное жилое помещение на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Положением.

10.2. Право на выкуп жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования имеет Наниматели жилых помещений на условиях коммерческого найма при наличии одного из следующих условий:

10.2.1. состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в городском округе (п. 4.1.1. Положения) свыше 5 лет и проживающие в указанных жилых помещениях на условиях коммерческого найма более 1 года;

10.2.2. не обеспеченные жилой площадью на территории городского округа Электросталь, либо обеспеченные жилой площадью менее нормы предоставления, установленной в городском округе (п. 4.1.2 Положения), проживающие в указанных жилых помещениях на условиях коммерческого найма более 5 лет;

10.2.3. работники(сотрудники) расположенных на территории городского округа Электросталь Московской области государственных и муниципальных бюджетных организаций, организаций жилищно-коммунального хозяйства, обслуживающих муниципальный жилищный фонд, правоохранительных органов, военнослужащие, гражданские служащие войсковых частей, иных организаций, когда необходимость привлечения специалиста (работника) вызвана общественными интересами городского округа Электросталь Московской области, а также при обосновании необходимости в целях сохранения кадров, имеющие стаж работы в данных организациях свыше 5 лет и проживающие в указанных жилых помещениях на условиях коммерческого найма более 1 года.

10.3. Наниматель, имеющий право на выкуп жилого помещения, предоставленного ему на условиях коммерческого найма, обращается в Администрацию городского округа Электросталь Московской области с заявлением на выкуп с приложением следующих документов:

10.3.1. Личное заявление гражданина о выкупе жилого помещения, предоставленного ему (членам его семьи) на условиях коммерческого найма;

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

10.3.3. Документы о составе семьи заявителя (свидетельство о заключении (расторжении)брака, свидетельство о рождении детей);

10.3.4. Ходатайство руководителя предприятия, учреждения (организации) о предоставлении Заявителю права на выкуп занимаемого на условиях коммерческого найма жилого помещения;

10.3.5. Справка кадровой службы, подтверждающая стаж работы заявителя в соответствующем учреждении (организации), на предприятии;

10.3.6. Копию заверенного трудового договора (трудовой книжки, контракта)

10.3.7. Сведения о регистрации заявителя по месту жительства (по месту пребывания), выписка из домовой книги, данные финансового лицевого счета;

10.3.8. Сведения об отсутствии задолженности по договору коммерческого найма и оплате коммунальных услуг.

Документы, указанные в [подпунктах 10.3.2](file:///\\192.168.1.5\ужп\2022\РЕШЕНИЯ%20СД\Положение%20по%20коммерческому%20в%20новой%20редакции\Новое%20Положение%20по%20коммерческому%20%20БЕЗ%20КОМИССИИ.docx#Par2), [10.3.3](file:///\\192.168.1.5\ужп\2022\РЕШЕНИЯ%20СД\Положение%20по%20коммерческому%20в%20новой%20редакции\Новое%20Положение%20по%20коммерческому%20%20БЕЗ%20КОМИССИИ.docx#Par3) предоставляются в копиях с предъявлением оригиналов.

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

- запрашивает сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии или отсутствии у заявителя (членов его семьи) в собственности жилых помещений на территории города Электросталь, Москвы и Московской области;

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

Затраты муниципального бюджета на проведение оценочных процедур в отношении жилого помещения, подлежащего выкупу, включаются в стоимость договора купли-продажи и подлежат возмещению заявителем (покупателем).

10.5. Документы, представленные Нанимателем в соответствии с [пунктом 10.3.](consultantplus://offline/ref=2E5DDC79CA0FE08D5EBF064FC46878D720293CEDEB11E65DE7EF8187951C83869EB4C21A10363A50D2777BD9D9B1A51477E40AC10178DCFEwEX1Q)  настоящего Положения, подлежат рассмотрению Комиссией не позднее 30 (тридцати) дней со дня обращения**.**

10.6. Комиссия вправе отказать Нанимателю в выкупе занимаемого им на условиях коммерческого найма жилого помещения в случае недобросовестного исполнения им своих обязанностей Нанимателя, в том числе при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и плате за коммерческий наем жилого помещения.

10.7. При положительном решении Комиссии Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области инициирует проведение оценочных процедур в отношении испрашиваемого жилого помещения, подготавливает проект постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области о продаже жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, и согласовывает его в установленном порядке.

10.8. Стоимость отчуждаемых жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования определяется в соответствии с [законом](consultantplus://offline/ref=6A50C1ACACDFBAB8CFB5B587566E6A07CD0700233C579C8BAD40041303C3D2B3EB508AFF3FBF21DC3108E2B03EC2CFH) об оценочной деятельности и на основании экспертной оценки рыночной стоимости жилого помещения, проводимой независимым оценщиком.

Плата за отчуждаемое жилое помещение вносится единовременным платежом в течение 30 дней со дня заключения договора купли-продажи, до его государственной регистрации.

10.9. Стоимость неотделимых улучшений жилого помещения засчитывается в счет его оплаты в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия Наймодателя и отражаются в отчете о рыночной стоимости жилого помещения, составляемом независимым оценщиком в рамках Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=16F0CD0365DCCD717925A882DECB8D3A6E00297EF6EFF336F39615D8F436A62B46ADB41BEBCC62920E2F4F12EBzCE4H) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

10.10. По заявлению лицам, указанным в подпунктах 10.2. Положения, решением Комиссии может быть представлена рассрочка оплаты по договору купли-продажи на срок не более 5-ти лет.

10.11. Комиссия принимает решение о предоставлении рассрочки при наличии в совокупности следующих условий:

- стабильный доход, подтвержденный заявителем документально, позволяющего оплатить полную стоимость выкупаемого жилого помещения в течение срока, установленного решением Комиссии с учетом требований настоящего Положения;

- внесение первоначального денежного взноса в размере не менее 50% (пятьдесят процентов) стоимости приобретаемого жилого помещения;

- размер обязательного ежемесячного платежа не должен превышать 50% месячного дохода покупателя (или совокупного дохода семьи).

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

10.13. Заключение договора купли-продажи жилого помещения и его государственную регистрацию от муниципального образования осуществляет Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области в соответствии с имеющимися полномочиями.

10.14. Расходы, связанные с заключением договора купли - продажи (услуги нотариуса, оформление договора, его государственная регистрация и др.) возлагаются на покупателя.

10.15. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования зачисляются в доход бюджета муниципального образования городской округ Электросталь Московской области.

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

10.16. При расчете выплат рассрочки стоимости жилого помещения учитывается учетная ставка рефинансирования денежных средств, устанавливаемая Центральным банком России, и дополнительно включается в стоимость выплат рассроченного платежа.

С момента государственной регистрации права собственности покупателя и до момента полной оплаты стоимости квартиры, указанная квартира находится в залоге у продавца.

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора купли-продажи с рассрочкой платежа, подлежит государственной регистрации в [порядке](consultantplus://offline/ref=6945DE384A8DA29B3B3CE4942EA492BE889887A5685CCCB60931C91D1546A82FBD7D8D2ED0B6100A80B5CF7FED0DD57EE8D2D44143893D10N1o6I), установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

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

10.18. В случае перехода прав на жилое помещение в порядке наследования обязательства по оплате полной стоимости по договору купли-продажи указанного жилого помещения переходят к наследникам в порядке универсального правопреемства.

10.19. Лица, указанные в п. 10.2.3 Положения, заключившее договор купли-продажи с рассрочкой платежа, при прекращении ими трудовых отношений в данных организациях, обязаны досрочно не позднее 2-х месяцев со дня увольнения погасить оставшуюся задолженность по оплате в счет выкупа.

10.20. Договор купли-продажи жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке в случае просрочки платежа более двух сроков подряд или трех сроков в течение одного года.

10.21. Заключение договора купли-продажи жилого помещения коммерческого использования является основанием для исключения данного жилого помещения из муниципального жилищного фонда.»

Приложение № 1

к Положению о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области в новой редакции, утвержденному решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области

от 24.11.2022 № 190/34

ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Городской округ Электросталь Московской области "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

Администрация городского округа Электросталь Московской области, действующая от имени собственника жилого помещения - муниципального образования "Городской округ Электросталь Московской области" на основании [Устава](consultantplus://offline/ref=04B2FE57311483C1FC14F85EB170332D7D14261ADFE517F9F76C739868SAl6N) городского округа Электросталь Московской области, Положения об Администрации городского округа Электросталь Московской области, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего в соответствии с распоряжением Администрации городского округа Электросталь Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и гражданин (гражданка)

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

именуемый (именуемая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", на основании постановления Администрации городского округа Электросталь Московской области от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование за плату жилое помещение - квартиру, комнату (далее - жилое помещение), муниципального жилищного фонда коммерческого использования , расположенное по адресу: городской округ Электросталь, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из \_\_ комнат/ квартиры, общей площадью \_\_\_\_ кв. м., в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., для временного проживания на условиях настоящего договора в правом регистрации по месту пребывания на срок заключения настоящего договора.

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие

члены семьи:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( ФИО, год рождения, родственные отношения)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( ФИО, год рождения, родственные отношения)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( ФИО, год рождения, родственные отношения)

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( ФИО, год рождения, родственные отношения)

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( ФИО, год рождения, родственные отношения)

1.3. Срок краткосрочного найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. до "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для временного проживания, в том числе с членами семьи, указанными [пункте 1.2 раздела 1](#P336) настоящего договора.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

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

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора в одностороннем порядке.

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

2.1.6. Наниматель имеет право сохранить за собой жилое помещение в случае временного отсутствия на срок действия настоящего договора, при этом Наниматель не освобождается от платы за жилое помещение. Освобождение от платы за коммунальные услуги на время отсутствия производится в соответствии с законодательством

2.1.7. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](consultantplus://offline/ref=36CF8421D58CE7B313C395CA838C14AEC10ADC5AF81AFA74364D55549B03BCE28B0EFEF62D56DE8BXC0CL) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.8. На регистрацию по месту пребывания на срок заключения договора коммерческого найма.

2.1.9. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать помещение по назначению только для проживания граждан.

2.2.2. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.3. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт нанимаемого жилого помещения.

2.2.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифта, на лестничных клетках и в других местах общественного пользования.

2.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных, электрических и газовых приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей возможности внутридомовой электрической сети, без предварительного письменного согласования и разрешения Наймодателя и энергоснабжающей организации городского округа Электросталь Московской области.

2.2.7. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену его поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Нанимателя или совместно проживающих с ним лиц.

2.2.8. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.9. В 2-недельный срок после заключения Договора заключить с организациями, осуществляющими управление и эксплуатацию жилищного фонда, договоры на оплату коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание.

2.2.10. Заключить договор страхования жилого помещения, предоставляемого по договору краткосрочного найма, от следующих страховых рисков: пожара, взрыва, противоправных действий третьих лиц, залива жидкостью и стихийных бедствий на сумму рыночной стоимости жилого помещения, заключенного на срок действия договора коммерческого найма, выгодоприобретателем по которому является Комитет имущественных отношений Администрации городского округа Электросталь Московской области.

2.2.11. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без письменного разрешения Наймодателя.

2.2.12. Не производить вселение лиц, не поименованных в [пункте 1.2 раздела 1](#P336) настоящего договора.

2.2.13. Не производить сдачу занимаемого жилого помещения в поднаем.

2.2.14. Не производить обмен, приватизацию, продажу и иные действия с нанимаемым жилым помещением.

2.2.15. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим управление и содержание жилого дома, беспрепятственный доступ в занимаемое жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.16. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении Наниматель и члены его семьи обязаны:

- освободить жилое помещение в надлежащем состоянии по акту приема – передачи в течение 14 календарных дней;

- оплатить Наймодателю стоимость не произведенного ими и входящего в их обязанность ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, о которых они были извещены заранее.

2.2.17. Лица, не освободившие своевременно жилье при расторжении договора коммерческого найма, несут ответственность в виде пени, определяемой как одна сотая ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от месячного размера платы за жилье за каждый день уклонения от освобождения жилого помещения.

2.2.18. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

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

3. Права и обязанности Наймодателя.

3.1. Наймодатель имеет право:

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

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

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

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

3.1.5. Досрочно отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае принятия решения о необходимости использования жилого помещения для муниципальных нужд предоставления по договору социального найма очередникам, включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд).

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. После подписания договора предоставить свободное от прав третьих лиц жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям договора коммерческого найма и его назначению, и обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

3.2.2. Обеспечить надлежащее содержание, эксплуатацию, ремонт инженерного оборудования, мест общего пользования дома и придомовой территории в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=04B2FE57311483C1FC14F950A470332D7B14261AD5EE4AF3FF357F9A6FA9CD7AF44B439EB4CED9S1l1N) и нормами эксплуатации жилищного фонда, с учетом финансирования жилищного фонда администрацией городского округа Электросталь Московской области.

3.2.3. Письменно, не позднее, чем за 3 месяца, предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем.

3.2.4. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 2.2.16](consultantplus://offline/ref=96BCBA553FECD57B79C53AAD7A8A7293CAB363751A45922F5509732832980F1522B967603FDDD021b5EEM) пункта 2.2 раздела 2 настоящего Договора.

3.3. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора коммерческого найма или были заранее известны Нанимателю либо должны были быть обнаружены Нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

3.4. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

3.5. Наймодатель может иметь иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора.

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий договор.

4.2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.3. Договор коммерческого найма жилого помещения подлежит расторжению:

4.3.1. Досрочно по требованию Наймодателя в следующих случаях:

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

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению;

- неисполнения обязанностей Нанимателя, указанных в [разделе 2](consultantplus://offline/ref=191560A263A3D2EB5FB5200C0FDE0047FF0D6894D29E5D4222AEE911B011FB40A6FCB109CE31AF9E56LEM) Договора коммерческого найма.

4.3.2. В судебном порядке по требованию Наймодателя в случае невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок.

4.3.3. Досрочно в судебном порядке по требованию любой из сторон договора в случаях:

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

4.4. В течении 10 рабочих дней со дня установления случаев, указанных в пункте 4.3. договора коммерческого найма, Наймодатель направляет Нанимателю уведомление о расторжении договора коммерческого найма и освобождении занимаемого жилого помещения.

4.5. 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 граждан, постоянно проживавших с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, с их согласия в письменной форме.

4.6. При расторжении договора коммерческого найма Нанимать и проживающие совместно с ним лица обязаны в течение 14 календарных дней освободить занимаемое жилое помещение и передать его Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения.

4.7. В случае отказа от освобождения жилого помещения Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению в установленном действующим законодательством порядке.

5. Порядок и размеры платы за жилое помещение

и расчеты по договору.

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

- плату за пользование жилым помещением (далее - плата за наем);

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержание общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда- плату за коммунальные услуги.

При изменении вышеуказанных тарифов в период действия настоящего договора оплата жилищно-коммунальных услуг осуществляется по измененным тарифам.

5.2. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные услуги в установленном порядке по платежному поручению не позднее 10 числа, следующего за прожитым месяцем.

5.3. Плата за наем производится в порядке, установленном администрацией городского округа Электросталь Московской области.

5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение) производится на основании действующего законодательства.

6. Прочие условия.

6.1. Все отделимые улучшения жилого помещения, произведенные Нанимателем, являются собственностью Нанимателя.

6.2. Все неотделимые улучшения жилого помещения, произведенные Нанимателем, являются собственностью муниципального образования городской округ Электросталь Московской области, расходы Нанимателя по осуществлению неотделимых улучшений возмещению не подлежат.

6.2.1. В случае заключения договора купли – продажи жилого помещения стоимость неотделимых улучшений жилого помещения засчитывается в счет его оплаты в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия Наймодателя и отражаются в отчете о рыночной стоимости жилого помещения, составляемом независимым оценщиком в рамках Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=16F0CD0365DCCD717925A882DECB8D3A6E00297EF6EFF336F39615D8F436A62B46ADB41BEBCC62920E2F4F12EBzCE4H) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

6.3. Расходы по ремонту жилого помещения и иные расходы, связанные с жилым помещением, по настоящему договору возмещению Нанимателю не подлежат.

6.4. При заключении договора краткосрочного найма на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

6.5. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

6.6. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

6.7. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и Московской области.

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

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

7. Подписи Сторон

Наймодатель (или лицо, Наниматель:

уполномоченное им):

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

Подпись, печать (фамилия, имя, отчество)

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

(серия, номер паспорта, дата

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

выдачи, кем выдан)

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

(регистрация по месту жительства)

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

С условиями договора ознакомлены

граждане, совместно проживающие:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Страховой полис № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

страховой организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

к Положению о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области в новой редакции, утвержденному решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области

от 24.11.2022 № 190/34

Акт №\_\_\_\_\_\_\_

приема-передачи в коммерческий наем жилого помещения,

расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Администрация городского округа Электросталь Московской области в лице

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

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

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

именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и Наниматель \_\_\_\_\_\_\_

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

составили настоящий акт о следующем:

1. В соответствии с условиями [Договора](consultantplus://offline/ref=88682D4AE70C86BBDA7871AFB154235483A5CC19AFE64BD6CAB4083Em3G7H) коммерческого найма жилого помещения от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_ Наймодатель передает Нанимателю во владение и пользование, а Наниматель принимает квартиру в многоквартирном доме, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Указанная квартира имеет следующие характеристики:

- отдельная / коммунальная \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

- количество комнат - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.Помещение оборудовано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(водопроводом, канализацией, отоплением (центральным), электричеством, газом)

4. Претензии по качеству переданной квартиры и функциональных свойств квартиры отсутствуют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Наймодатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наниматель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Приложение № 3

к Положению о порядке коммерческого использования жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Электросталь Московской области в новой редакции, утвержденному решением Совета депутатов городского округа Электросталь Московской области

от 24.11.2022 № 190/34

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

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

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

(в орган местного самоуправления)

СОГЛАСИЕ

на обработку персональных данных и проверку сведений, содержащихся в документах, представленных в Администрацию городского округа Электросталь Московской области

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество, дата рождения гражданина-заявителя)

проживающий(ая) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(адрес регистрации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(вид документа, удостоверяющего личность)

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

(когда и кем выдан)

(и) являясь законным представителем:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

проживающий(ая) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(адрес регистрации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(паспорт (свидетельство о рождении), кем и когда выдан)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

проживающий(ая) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(адрес регистрации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(паспорт (свидетельство о рождении), кем и когда выдан)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(родственные отношения, Ф.И.О., число, месяц, год рождения)

проживающий(ая) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(адрес регистрации)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(паспорт (свидетельство о рождении), кем и когда выдан)

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты доверенности, иного документа

или нормативно-правового акта)

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

настоящим даю согласие на обработку Администрацией городского округа Электросталь Московской области моих персональных данных и данных несовершеннолетних членов моей семьи с целью заключения договора коммерческого найма жилого помещения и которое распространяется на следующую информацию:

1) фамилия, имя, отчество;

2) дата и место рождения;

3) адрес регистрации и места жительства;

4) наименование, серию, номер, дату выдачи документов, удостоверяющих личность, наименование органов, выдавших документы, удостоверяющие личность;

5) наименование, серию, номер, дату выдачи документов, подтверждающих родственные отношения меня и членов моей семьи, наименование органов, выдавших документы, подтверждающие родственные отношения;

6) информацию о тяжелой форме хронического заболевания меня и (или)несовершеннолетних членов моей семьи; сведения о наличии прав и льгот, установленных законодательством Российской Федерации, наименование, серию, номер, дату выдачи документов, удостоверяющих права и льготы, установленных законодательством Российской Федерации; наименование органов, выдавших документы, подтверждающие эти права и льготы;

7) сведения о наличии (отсутствие) жилых помещений и другого недвижимого имущества у меня и (или) несовершеннолетних членов моей семьи, сведения о документах, удостоверяющих эти права;

8) контактная информация.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении моих персональных данных и персональных данных несовершеннолетних членов моей семьи, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение(в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими персональными данными с учетом федерального законодательства, законодательства Московской области.

Данное мною согласие на обработку вышеуказанных данных действует \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и может быть отозвано в письменной форме.

Я уведомлен(а) о том, что мой отказ в предоставлении согласия на обработку выше обозначенных персональных данных влечет за собой невозможность заключения договора коммерческого найма.

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(дата) (расшифровка подписи) (подпись)