



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ИСТРИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 31.08.2016 г. № 7/8

**Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде
и о порядке предоставления жилых помещений гражданам
в Истринском муниципальном районе Московской области**

В целях практической реализации конституционного права граждан на жилище, удовлетворения потребностей граждан в обеспечении их жилыми помещениями, упорядочения системы управления и рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Истринский муниципальный район Московской области», в соответствии со ст.40 Конституции Российской Федерации, ст. 14, 15 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Истринский муниципальный район Московской области», Совет депутатов решил:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде и о порядке предоставления жилых помещений гражданам в Истринском муниципальном районе Московской области (приложение).

2. Опубликовать настоящее решение в печатном средстве массовой информации Истринского муниципального района газете «Истринские вести», а также на сайте Истринского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: www.istra-adm.ru.

Глава Истринского муниципального района

А.Г.Скворцов

ПОЛОЖЕНИЕ
О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ И О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ГРАЖДАНАМ В ИСТРИНСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со ст.40 Конституции Российской Федерации, ст. 215, 671-688 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, ст. 14, 15 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Московской области, Уставом Истринского муниципального района Московской области, нормативными распорядительными актами Истринского муниципального района Московской области в целях реализации конституционного права граждан на жилище, развития различных форм содействия гражданам в улучшении жилищных условий, а также рационального использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности Истринского муниципального района.

1.2. Муниципальный жилищный фонд Истринского муниципального района Московской области - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Истринский муниципальный район Московской области».

1.3. Муниципальный жилищный фонд формируется за счет жилых помещений, построенных или приобретенных за счет бюджетных средств (федерального, областного, местного), получаемых во исполнение договоров и соглашений на инвестиционное строительство, а также муниципальных жилых помещений, освобождающихся за выбытием нанимателей или полученное в результате гражданско-правовых сделок.

1.4. В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд;
- жилищный фонд коммерческого использования.

1.5. Жилые помещения в муниципальном жилищном фонде предоставляются гражданам по договору социального найма, договору найма жилищного фонда социального использования, договору коммерческого найма, договору найма специализированного жилищного фонда, договору мены, купли-продажи, в порядке и случаях, установленных действующим законодательством.

1.6. Подлежащие предоставлению жилые помещения муниципального жилищного фонда распределяются следующим образом:

1.6.1. жилищный фонд социального использования для предоставления по договорам социального найма, договорам мены, купли-продажи – 75%, из которого:

- 50% - для предоставления гражданам во внеочередном порядке в случаях и по основаниям, установленным жилищным законодательством, федеральными законами, Указами Президента Российской Федерации, законами Московской области;

- 50% - для предоставления гражданам, состоящим на жилищном учете, в порядке общей очереди и в первоочередном порядке, в соотношении, определяемом между общим числом очередников и числом очередников, имеющих право на первоочередное получение жилого помещения;

1.6.2. специализированный жилищный фонд для предоставления по договорам найма специализированного жилого помещения – 10%, из которого:

- 1) сотрудникам муниципальных учреждений Истринского муниципального района по культуре, делам молодежи, физической культуры и спорта, - 5%;

- 2) сотрудникам муниципальных общеобразовательных учреждений, дошкольных образовательных учреждений и учреждений дополнительного образования Истринского муниципального района, - 30%;
- 3) до 1 января 2017 года сотрудникам, замещающим должности участковых уполномоченных полиции, не имеющим жилого помещения на территории Истринского муниципального района, и членам их семей на период выполнения сотрудниками обязанностей по указанной должности в соответствующем территориальном органе МВД России на районном уровне, - 30%;
- 4) сотрудникам органов местного самоуправления Истринского муниципального района, - 10%;
- 5) сотрудникам муниципальных унитарных предприятий жилищно-коммунального комплекса, - 10%;
- 6) гражданам, у которых единственное жилое помещение стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией - 15%;

1.6.3. жилищный фонд коммерческого использования для предоставления по договорам коммерческого найма – 15%, из которого:

- 1) сотрудникам государственных бюджетных учреждений здравоохранения Московской области, работающим на территории Истринского муниципального района, - 50%;
- 2) сотрудникам муниципальных предприятий, учреждений и организаций сферы образования, культуры и спорта, жилищно-коммунального комплекса, сотрудникам органов местного самоуправления Истринского муниципального района, - 20%;
- 3) сотрудникам государственных органов и учреждений, в связи с прохождением службы в территориальных подразделениях Истринского муниципального района, - 10%;
- 4) гражданам, находящимся в трудной жизненной ситуации, имеющим заключение общественной комиссии по жилищным вопросам администрации Истринского муниципального района, подтверждающее нахождение гражданина в трудной жизненной ситуации - 20%.

1.7. Размер общей площади жилых помещений в муниципальных наемных домах социального использования, предоставляемой гражданам по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования составляет не менее 50% общей площади наемного дома.

2. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма

2.1. Жилые помещения по договору социального найма предоставляются:

2.1.1. Гражданам, признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий и принятыми на жилищный учет в администрации Истринского муниципального района до 01.03.2005 г., вне зависимости от уровня их дохода, и малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма и принятым на жилищный учет в администрации Истринского муниципального района после 01.03.2005 г.;

2.1.2. Отдельным категориям граждан, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, приобретенными муниципальным образованием за счет и в пределах лимита средств федерального бюджета и бюджета Московской области, в порядке и на условиях, установленных федеральным законодательством и законодательством Московской области;

2.1.3. Гражданам, проживающим в коммунальной квартире по месту жительства и имеющим право на предоставление по договору социального найма освободившихся комнат в данной коммунальной квартире в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

2.1.4. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, в случаях:

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для муниципальных нужд;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- жилое помещение признано непригодным для проживания;

- в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;

- жилое помещение муниципального жилищного фонда подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности»;

- невнесения нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на жилищном учете, осуществляется в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет (в порядке общей очереди), за исключением очередников администрации Истринского муниципального района, указанных в пунктах 2.3 и 2.4 настоящего Положения.

2.3. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма во внеочередном порядке осуществляется:

- гражданам, состоящим на жилищном учете, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

- гражданам, состоящим на жилищном учете, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. N 378.

2.4. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма в первоочередном порядке осуществляется гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий до 01.03.2005, если они представили до 01.03.2005 в уполномоченный орган местного самоуправления документы, подтверждающие соответствующее право, и на момент предоставления муниципального жилого помещения сохраняют основания, послужившие условием предоставления соответствующих льгот.

2.5. Предоставление по договору социального найма жилых помещений гражданам, указанным в пункте 2.1.2 настоящего Положения, осуществляется в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством Московской области, в год поступления средств федерального бюджета и (или) бюджета Московской области в бюджет Истринского муниципального района на исполнение переданных государственных полномочий или на исполнение мероприятий государственных программ и подпрограмм.

2.6. Предоставление по договору социального найма жилых помещений гражданам, указанным в пункте 2.1.4 настоящего Положения, осуществляется в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, в год, установленный для исполнения мероприятий распорядительными актами Истринского муниципального района, в том числе муниципальными подпрограммами программы Истринского муниципального района «Жилище».

2.7. Предоставление жилого помещения по договору социального найма осуществляется на основании постановления администрации Истринского муниципального района с учетом решения общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации Истринского муниципального района.

2.8. Норма предоставления общей площади жилого помещения гражданам, указанным в пункте 2.1.1, устанавливается решением Совета депутатов Истринского муниципального района.

2.9. Норма предоставления общей площади жилого помещения гражданам, указанным в пункте 2.1.2, устанавливается в порядке и на условиях, установленных федеральным законодательством и правовыми актами Московской области.

2.10. Норма предоставления общей площади жилого помещения гражданам, указанным в пункте 2.1.4, устанавливается статьей 89 Жилищного кодекса Российской Федерации

2.11. Общая площадь жилого помещения, предоставляемого гражданину и проживающим совместно с ним членами его семьи, выселяемому в судебном порядке в случае невнесения в течение более шести месяцев без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги, составляет не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека, что соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

2.12. При предоставлении жилого помещения по договору социального найма гражданам, указанным в п. 2.1.1 настоящего Положения, учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми

помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

2.13. Гражданам, состоящим на жилищном учете, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются только на членов семьи, состоящих на жилищном учете.

2.14. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма требования граждан, состоящих на жилищном учете как одна семья, о предоставлении двух и более жилых помещений как разным семьям удовлетворению не подлежат. Исключения составляют семьи граждан, количественный состав которых не позволяет обеспечить их одним жилым помещением размером общей площади жилого помещения, определенным в соответствии с пунктом 2.8 Положения.

2.15. Требования граждан, не основанные на нормах федерального законодательства и законодательства Московской области о предоставлении жилого помещения в конкретном месте, доме, этаже, с определенным количеством комнат, большего по размерам, чем предусмотрено настоящим Положением, удовлетворению не подлежат.

2.16. При получении жилого помещения по договору социального найма граждане обязаны освободить жилое помещение, ранее занимаемое по договору социального найма, за исключением случаев предоставления жилья в дополнение к имеющемуся. При отказе освободить ранее занимаемое жилое помещение граждане получают жилое помещение, общая площадь которого соответствует разнице между нормой предоставления жилого помещения в расчете на данную семью и общей площадью занимаемого жилого помещения.

2.17. Перед предоставлением жилых помещений граждане вновь представляют в управление социальной жилищной политики администрации Истринского муниципального района документы, предусмотренные п.3 статьи 2 Закона Московской области N 260/2005-ОЗ от 12.12.2005 "О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма", а также письменное обязательство совершеннолетних членов семьи об освобождении после получения жилого помещения ранее занимаемой жилой площади на условиях социального найма, за исключением случаев предоставления жилого помещения в дополнение к имеющемуся жилому помещению.

2.18. Основанием для вселения граждан в предоставленное на условиях договора социального найма жилое помещение является договор социального найма.

Граждане, указанные в договоре вместе с нанимателем, приобретают равные с ним права и обязанности по договору.

2.19. Лицо, которому предоставлено жилое помещение по договору социального найма, обязано в течение 10 дней после получения уведомления о предоставлении жилого помещения заключить договор социального найма с собственником этого жилого помещения (наймодателем) или уполномоченным на то лицом.

В случае пропуска вышеназванного срока свыше одного месяца по неуважительной причине руководитель администрации района может отменить это решение и выделить жилое помещение другому лицу с обязательным письменным уведомлением гражданина о принятом решении. При этом лицо не снимается с очереди на получение жилого помещения по договору социального найма и имеет право на получение нового жилого помещения.

В случае пропуска тридцатидневного срока по уважительной причине (болезнь, отпуск, командировка и др.) и ее документального подтверждения срок может быть продлен решением общественной комиссии по жилищным вопросам.

В случае невозможности заключения договора по вине органа, предоставившего жилое помещение, тридцатидневный срок продлевается на время, необходимое для устранения причин, препятствующих заключению вышеуказанного договора, либо ранее предоставленное жилое помещение подлежит замене.

2.20. Предоставление по договору социального найма освободившихся комнат в коммунальных квартирах гражданам, проживающим в этих коммунальных квартирах по месту жительства, осуществляется в порядке, установленном частями 1, 2 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Предоставление жилых помещений по договорам найма специализированного жилищного фонда

3.1. Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются гражданам и членам их семей по договорам найма служебного жилого помещения, договорам найма жилого помещения в общежитии, договорам найма маневренного фонда, договорам найма специализированного жилого помещения для детей-сирот.

3.2. Решение администрации Истринского муниципального района о предоставлении специализированных жилых помещений оформляется постановлением на основании решения общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации Истринского муниципального района.

3.3. Служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях предоставляются гражданам, не имеющим жилых помещений для постоянного проживания на территории Истринского муниципального района, для временного проживания в связи с характером их трудовых отношений, если они:

- имеют гражданство Российской Федерации;

- относятся к одной из категорий граждан, указанных в подпунктах 1, 2, 3, 4, 5 пункта 1.6.2 настоящего Положения, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3.4. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам:

1) в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма;

2) утратившим жилые помещения в результате обращения взыскания на эти жилые помещения, которые были приобретены за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение жилого помещения, и заложены в обеспечение возврата кредита или целевого займа, если на момент обращения взыскания такие жилые помещения являются для них единственными;

3) единственные жилые помещения которых стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств;

3.5. Специализированные жилые помещения для детей-сирот предоставляются детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3.6. Служебные жилые помещения предоставляются гражданам в виде отдельной квартиры.

3.7. Жилые помещения в общежитиях и жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека.

3.8. Специализированные жилые помещения для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа предоставляются площадью не менее 27 квадратных метров общей площади жилого помещения.

3.9. Договоры найма служебного жилого помещения и жилого помещения в общежитии заключаются на период трудовых отношений. Прекращение трудовых отношений является основанием прекращения договора найма служебного жилого помещения или найма жилого помещения в общежитии.

3.10. Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период:

1) до завершения капитального ремонта или реконструкции дома;

2) до завершения расчетов с гражданами, утратившими жилые помещения в результате обращения взыскания на них, после продажи жилых помещений, на которые было обращено взыскание;

3) до завершения расчетов с гражданами, единственное жилое помещение которых стало непригодным для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств, в порядке, предусмотренном жилищным Кодексом, другими федеральными законами, либо до предоставления им жилых помещений муниципального жилищного фонда в случаях и в порядке, которые предусмотрены жилищным Кодексом;

Истечение периода, на который заключен договор найма жилого помещения маневренного фонда, является основанием прекращения данного договора.

3.11. Договор найма специализированного жилого помещения для детей-сирот заключается на пять лет. Решение, принятое органом опеки и попечительства в соответствии с «Порядком выявления обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, содействия в преодолении трудной жизненной ситуации», утвержденном постановлением Правительства Московской области от 13.02.2013 № 75/5, о заключении договора социального найма является основанием для расторжения договора найма специализированного жилого помещения.

3.12. Не реже одного раза в год управление социальной жилищной политики проводит проверку оснований для дальнейшего проживания гражданина и членов его семьи в специализированном жилом

помещении путем истребования у гражданина и членов его семьи документов в целях подтверждения в полном объеме условий, послуживших основанием для предоставления им специализированного жилого помещения.

3.13. В случаях расторжения (прекращения) договора найма специализированного жилого помещения граждане, которым было предоставлено специализированное жилое помещение, и члены их семей подлежат выселению в установленном законом порядке без предоставления другого жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 3.12 настоящего Положения.

3.14. Не могут быть выселены из служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитии без предоставления других жилых помещений не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и состоящие на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях:

- члены семьи военнослужащих, должностных лиц, сотрудников органов внутренних дел, органов федеральной службы безопасности, таможенных органов Российской Федерации, органов Государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;

- пенсионеры по старости;

- члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии и который умер;

- инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды I или II групп, инвалидность которых наступила вследствие профессионального заболевания в связи с исполнением трудовых обязанностей, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I или II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с исполнением обязанностей военной службы.

3.15. Специализированные жилые помещения могут быть исключены из состава специализированного жилищного фонда Истринского муниципального района по решению администрации района, которое оформляется постановлением.

3.16. При принятии решения об исключении служебного жилого помещения, жилого помещения в общежитии, жилого помещения маневренного фонда из состава специализированного жилищного фонда администрация Истринского муниципального района руководствуется необходимостью сохранения массива специализированных жилых помещений в объеме, соответствующем их целевому назначению.

3.17. При принятии решения об исключении из специализированного жилищного фонда жилого помещения, предоставленного детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, администрация Истринского муниципального района руководствуется решением, принятым органом опеки и попечительства.

3.18. Граждане, которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, (до 01.03.2005 года) состоят в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие ЖК РФ.

К нанимателям, имеющим право на исключение занимаемых ими служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитиях из специализированного жилищного фонда с заключением договора социального найма относятся следующие категории граждан и члены их семей, не являющиеся нанимателями других жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения:

- 1) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;

- 2) участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии;

3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы;

4) семьи военнослужащих;

5) инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел СССР, Государственной противопожарной службы, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;

6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет (кроме лиц, которые проживают в служебных жилых помещениях, закрепленных за Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба), и не подлежат обеспечению жилыми помещениями для постоянного проживания в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 27 мая 1998 года N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих");

7) лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;

8) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников (кроме лиц, которые проживают в служебных жилых помещениях, закрепленных за Министерством обороны Российской Федерации (иным федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба), и не подлежат обеспечению жилыми помещениями для постоянного проживания в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 27 мая 1998 года N 76-ФЗ "О статусе военнослужащих");

9) одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

3.19. Форма заявления и форма журнала регистрации заявлений, состав, последовательность, сроки и особенности выполнения административных процедур (действий) по предоставлению жилых помещений специализированного жилищного фонда, в том числе в электронном виде, требования к порядку их выполнения, формы контроля, досудебный (внесудебный) порядок обжалования решений и действий администрации Истринского муниципального района Московской области устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда Истринского муниципального района Московской области», утвержденным постановлением администрации Истринского муниципального района.

4. Предоставление жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования по договору коммерческого найма

4.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями в целях проживания граждан.

4.2. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения является изолированное жилое помещение без ограничения его размеров (квартира или комната с долей в праве на места общего пользования), пригодное для проживания, отвечающее предъявляемым к жилым помещениям требованиям и благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта, включенное в жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования «Истринский муниципальный район» и учтенное в казне района.

4.3. Перечень конкретных жилых помещений, предназначенных для включения в жилищный фонд коммерческого использования, устанавливается решением общественной комиссии по жилищным вопросам и утверждается распоряжением администрации Истринского муниципального района.

4.4. Решение, принятое администрацией об утверждении перечня жилых помещений, является основанием для включения (исключения) Комитетом по управлению имуществом Истринского муниципального района указанных квартир в реестр (из реестра) жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

4.5. Жилые помещения в жилищном фонде коммерческого использования на условиях коммерческого найма могут быть предоставлены:

4.5.1. сотрудникам государственных и муниципальных предприятий, учреждений и организаций сферы здравоохранения, образования, культуры, спорта, жилищно-коммунального комплекса, сотрудникам органов местного самоуправления Истринского муниципального района;

4.5.2. сотрудникам государственных органов и учреждений в связи с прохождением службы в территориальных подразделениях Истринского муниципального района;

4.5.3. гражданам, находящимся в трудной жизненной ситуации, имеющим заключение общественной комиссии по жилищным вопросам администрации Истринского муниципального района, подтверждающее нахождение гражданина в трудной жизненной ситуации.

4.6. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования предоставляются при наличии свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, в порядке очередности поступления заявлений, на основании постановления администрации Истринского муниципального района с учетом решения общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации Истринского муниципального района.

4.7. Принимает и регистрирует заявления граждан в журнале регистрации заявлений о предоставлении муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма Управление социальной жилищной политики администрации Истринского муниципального района (далее – уполномоченный орган администрации).

4.8. Форма заявления и форма журнала регистрации заявлений, состав, последовательность, сроки и особенности выполнения административных процедур (действий) по предоставлению жилых помещений в коммерческий найм, в том числе в электронном виде, требования к порядку их выполнения, формы контроля, досудебный (внесудебный) порядок обжалования решений и действий администрации Истринского муниципального района Московской области устанавливаются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений коммерческого использования на условиях коммерческого найма», утвержденным постановлением администрации Истринского муниципального района.

4.9. Для решения вопроса о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма гражданам, указанным в пунктах 4.5.1 и 4.5.2, руководитель государственного или муниципального органа, учреждения, предприятия, организации направляет в администрацию района ходатайство с приложением необходимых документов, установленных административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования», утвержденным постановлением администрации Истринского муниципального района.

4.10. Постановление администрации о предоставлении жилого помещения является основанием для последующего заключения договора коммерческого найма между собственником жилья и гражданином (нанимателем) или его представителем.

4.11. Основным документом, регулирующим отношения администрации Истринского муниципального района с гражданином, является договор коммерческого найма жилого помещения, заключаемый в письменной форме (приложение № 1 к Положению).

4.12. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на 1 год. По решению администрации Истринского муниципального района и с учетом заключения общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации Истринского муниципального района договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен сроком до 5 лет.

4.13. Решение о заключении с нанимателем договора коммерческого найма на новый срок принимается администрацией Истринского муниципального района с учетом решения общественной комиссии по жилищным вопросам при администрации района. При заключении договора коммерческого найма на новый срок ранее действующий договор коммерческого найма подлежит расторжению.

4.14. Наниматель, надлежащим образом исполнявший (исполняющий) свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок.

4.15. Временное отсутствие нанимателя и членов его семьи по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма жилого помещения. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и наем.

4.16. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателем на расчетный счет предприятия (организации), осуществляющего управление жилищным фондом и включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения (плата за эксплуатационные расходы);
- плату за коммунальные услуги.

4.17. Плата за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) вносится на счет местного бюджета в срок и в размере, установленные договором.

4.18. Плата за коммерческий наем, плата за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы вносятся нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением.

4.19. Размер платы определяется согласно Методике расчета платы за коммерческий наем жилого помещения фонда коммерческого использования и рассчитывается уполномоченным органом администрации (приложение N 2 к Положению)

4.20. Коэффициент годовой базовой ставки платы за коммерческий наем жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования устанавливается равным 0,03 (3% от рыночной стоимости жилого помещения).

При расчете размера платы за коммерческий наем применяется понижающий коэффициент (Кп), устанавливающий преимущественное право граждан, указанных в пункте 4.5 настоящего Положения, на предоставление жилого помещения:

Кп 1 = 0,05 для граждан, указанных в п. 4.5.3 настоящего Положения;

Кп 2 = 0,5 для граждан, указанных в пункте 4.5.1 настоящего Положения;

Кп 3 = 1 для иных граждан, указанных в пункте 4.5.2 настоящего Положения.

4.21. Коэффициент базовой ставки платы за наем, применяемый для расчета за пользование жилым помещением, а также величина применяемых для расчета коэффициентов пересматриваются не чаще одного раза в год в соответствии с действующим законодательством.

4.22. Права и обязанности наймодателя и нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения договора коммерческого найма жилого помещения определяются договором коммерческого найма и действующим законодательством.

5.23. Контроль за исполнением нанимателем условий договора, полной и своевременным поступлением в бюджет муниципального образования Истринский муниципальный район доходов от сдачи в наем жилого помещения осуществляет управление социальной жилищной политики администрации Истринского муниципального района.

4.24. Договоры коммерческого найма, заключенные до вступления настоящего Положения в законную силу, подлежат расторжению, если его условия и порядок предоставления не соответствуют настоящему Положению. Наниматели по договорам коммерческого найма жилого помещения, указанные в настоящем пункте Положения, имеют преимущественное право на заключение с ними договора коммерческого найма жилого помещения на новый срок. Собственник муниципального жилищного фонда вправе принимать решение об отказе в пролонгации договора коммерческого найма.

4.25. Переход права собственности на сданное в коммерческий наем жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования влекут за собой прекращение договора найма такого жилого помещения, за исключением случаев, если новый собственник такого жилого помещения является полным правопреемником предыдущего собственника. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения

5. Предоставление жилых помещений по договору купли-продажи, мены

5.1. По договору купли-продажи жилые помещения предоставляются:

- гражданам, проживающим в квартире коммунального заселения, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, при наличии в данных квартирах свободной жилой площади;

- собственникам жилых помещений взамен изымаемого жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое помещение, для муниципальных нужд;

5.2. По договору мены жилые помещения предоставляются:

- отдельным категориям инвалидов и ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945 годов, инвалидам и ветеранам боевых действий, инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, подлежащих обеспечению жилыми помещениями за счет средств федерального бюджета в порядке и на условиях, установленных Законом Московской области от 26.07.2006 N 125/2006-ОЗ "Об обеспечении жилыми помещениями за счет средств федерального бюджета отдельных категорий ветеранов, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов".

5.3. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда зачисляются в бюджет Истринского муниципального района.

5.4. Вопросы предоставления жилых помещений по договору купли-продажи (мены) рассматриваются общественной комиссией по жилищным вопросам при администрации Истринского муниципального района. Решение Комиссии, заявление гражданина и прилагаемые документы направляются в Комитет по управлению имуществом Истринского муниципального района для оформления сделки.

5.5. Стоимость жилых помещений, входящих в муниципальный жилищный фонд, предоставляемых гражданам по договору купли-продажи (мены), определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" на основании экспертной оценки рыночной стоимости жилого помещения, проводимой независимым оценщиком.

5.6. Оплата стоимости жилого помещения производится покупателем после подписания постановления администрации Истринского муниципального района о продаже муниципальной собственности и до заключения договора купли-продажи (мены) жилого помещения.

5.7. Договор купли-продажи (мены) жилого помещения заключается Руководителем администрации Истринского муниципального района или уполномоченным им лицом. Акт приема-передачи жилого помещения, соглашение об исполнении условий договора купли-продажи (мены) (или соглашение о намерениях) заключаются управлением социальной жилищной политики администрации Истринского муниципального района.

5.8. Договор купли-продажи (мены) жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования

6.1. Жилые помещения по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам, которые приняты на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования по основаниям, установленным статьей 51 Жилищного Кодекса, другим федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, в случае, если:

1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимость подлежащего налогообложению их имущества, установленный решением Совета депутатов Истринского муниципального района, не превышают максимальный размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории Истринского муниципального района;

2) гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке.

3) заявление гражданина о предоставлении таких жилых помещений учтено управлением социальной жилищной политики администрации Истринского муниципального района в порядке, установленном постановлением администрации Истринского муниципального района.

6.2. 2. Указанный в подпункте 1) пункта 6.1 настоящего Положения максимальный размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи и стоимости подлежащего налогообложению их имущества устанавливается решением Совета депутатов Истринского муниципального района в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, и не может превышать размер, позволяющий такому гражданину и таким членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории Истринского муниципального района.

6.3. Жилые помещения по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда социального использования предоставляются в специально построенных для этих целей наемных жилых домах социального использования, включенных в муниципальный реестр наемных домов. Порядок учета наемных домов социального использования, содержание и форма реестра устанавливается центральным исполнительным органом государственной власти Московской области в соответствии с законом Московской области от 19.10.2015 № 161/2015-ОЗ «О порядке учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства».

6.4. Жилые помещения не предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное.

6.5. Жилые помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам в порядке очередности исходя из времени принятия этих граждан на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

6.6. Вне очереди жилые помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования предоставляются гражданам, указанным в пункте 6.1 настоящего Положения, из числа граждан:

- жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

- страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний, перечень которых устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2006 г. N 378.

6.7. Размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, установлен в размере 18 кв.м на одного человека решением Совета депутатов Истринского муниципального района от 04.02.2016 № 8/1 «Об установлении учетной нормы и размера площади жилого помещения, предоставляемого по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и по договору социального найма».

6.8. Если в заявлении гражданина, принятого на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, указано, что он согласен на предоставление жилого помещения общей площадью менее установленного размера общей площади жилого помещения, в том числе менее нормы предоставления, размер общей площади предоставляемого жилого помещения может быть менее установленного размера, в том числе менее нормы предоставления, но не менее учетной нормы.

6.9. Форма заявления для принятия на учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования установлена распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 11.12.2015 № 232 (приложение № __ к настоящему Положению).

6.10. Перечень документов для принятия на учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, основания отказа в принятии на учет, правила перерегистрации граждан и основания снятия с учета нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования установлены законом Московской области от 19.10.2015 № 162/2015-ОЗ «О порядке учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования».

6.11. Форма договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда социального использования является типовой, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

6.12. основания расторжения и прекращения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования установлены статьей 91.10. ЖК РФ.

6.13. Требования к порядку, форме и срокам информирования граждан, принятых на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, о количестве жилых помещений, которые могут быть предоставлены по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (в том числе к перечню сведений, периодичности, форме и месту их предоставления, периодичности, форме и месту размещения информации), устанавливаются решением Совета депутатов Истринского муниципального района.

Приложение N 1
к Положению

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ _____

от " ____ " _____ 20 ____ г.

Администрация муниципального образования Истринский муниципальный район Московской области в лице _____,

действующего от имени муниципального образования Истринский муниципальный район Московской области на основании _____, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин(ка) _____,

именуемый(ая) в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, на основании постановления администрации Истринского муниципального района Московской области от _____ № _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи во временное владение и пользование жилое помещение жилищного фонда коммерческого использования, находящееся в муниципальной собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от _____, запись регистрации № _____, состоящее из _____ комнат квартиры, общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой площадью _____ кв. м, расположенное по адресу: _____,

_____ для временного проживания в нем.

1.2. Срок найма жилого помещения устанавливается на _____ (_____) года с " ____ " _____ 20 ____ г. по " ____ " _____ 20 ____ г.

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

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Родственные отношения

2. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для временного проживания, в том числе с членами семьи, указанными в [пункте 1.4.](#)

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

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

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора, предупредив Наймодателя за три месяца.

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

2.1.6. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных [статьей 159](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.7. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и настоящим Положением.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

2.2.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускается.

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения.

Обязанность вносить плату за жилое помещение возникает с момента подписания акта приема-передачи. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

2.2.7. Предоставлять жилое помещение для осмотра представителям Наймодателя в целях контроля за исполнением настоящего Договора, использованием жилого помещения в соответствии с целевым назначением, а также для осмотра его технического состояния.

2.2.8. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них в соответствующую управляющую организацию.

2.2.9. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.10. При освобождении жилого помещения сдать его в течение 5 дней Наймодателю в надлежащем состоянии по акту приема-передачи, погасить задолженность по оплате жилого помещения.

2.2.11. При расторжении или прекращении настоящего Договора освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, подлежат выселению в судебном порядке.

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

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

2.2.14. Наниматель обязать в 2-недельный срок после заключения Договора заключить с организациями, осуществляющими управление и эксплуатацию жилищного фонда, договоры на оплату коммунальных услуг и эксплуатационное обслуживание. Платежи за коммунальные и прочие услуги перечисляются на расчетный счет организаций, осуществляющих управление и эксплуатацию жилищного фонда.

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 (включение жилого помещения в фонд социального использования или специализированный жилищный фонд), для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан, утратой Нанимателем оснований, являвшихся условием предоставления жилого помещения (утрата трудовых отношений с органом местного самоуправления, выход из трудной жизненной ситуации, утрата гражданства РФ).

3.1.6. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

3.2.2. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных [подпунктом 2.2.10](#) настоящего Договора.

3.2.3. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель может досрочно расторгнуть настоящий Договор, предупредив Наймодателя за три месяца.

4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

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

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение в течение шести месяцев, а по краткосрочному Договору (менее 1 года) - трех месяцев;
- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;
- использования жилого помещения не по назначению;
- отказа от подписания соглашения о внесении изменений в Договор при пересчете платы за наем жилого помещения;
- в случае утраты оснований, дающих право на получение жилого помещения по договору коммерческого найма.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;
- с окончанием срока действия Договора;
- неиспользованием по назначению жилого помещения более трех месяцев;
- по иным основаниям, предусмотренным в п. 3.1.4 настоящего Договора.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока его действия Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны в пятидневный срок освободить данное жилое помещение и передать его Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения Договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

5. Внесение платы по Договору

5.1. Наниматель ежемесячно не позднее 5 числа месяца, за который вносится плата, производит оплату за коммерческий наем жилого помещения в размере _____ (_____) рублей в бюджет муниципального образования Истринский муниципальный район Московской области без учета налога на добавленную стоимость.

Расчет платы по настоящему Договору (приложение к договору) определяется согласно Методике, утвержденной решением Совета депутатов муниципального образования Истринский муниципальный район Московской области _____ и перечисляется Нанимателем в _____.

5.2. Плата за первый месяц пользования жилым помещением, указанным в пункте 1.1 настоящего Договора, перечисляется Нанимателем в бюджет не позднее 5 банковских дней с момента подписания акта приема-передачи.

5.3. Копии платежных поручений с отметкой банка, подтверждающих перечисленные в бюджет суммы платы по договору коммерческого найма жилого помещения в течение 7 дней со дня оплаты, передаются Наймодателю для осуществления контроля за полнотой и своевременностью их поступления в бюджет.

5.4. Размер платы по договору коммерческого найма жилого помещения не может быть пересмотрен Наймодателем в одностороннем порядке в течение действия настоящего Договора, за исключением случаев централизованного изменения не более чем один раз в год базовых ставок и коэффициентов решениями Совета депутатов в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности.

5.5. Дополнительное соглашение о пересчете платы вместе с расчетами направляются Нанимателю, являются обязательными и составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.

Наниматель обязан производить оплату по договору коммерческого найма жилого помещения в соответствии с прилагаемым к дополнительному соглашению расчетом, т.е. по новым ставкам с даты изменения базовой ставки и коэффициентов.

5.6. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение влечет взимание пеней в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

6. Иные условия

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

6.2. При невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке.

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

Наймодатель:
_____ (подпись) М.П.

Наниматель:
_____ (подпись)

МЕТОДИКА
РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,
НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИСТРИНСКИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Размер платы за наем жилых помещений (КН) определяется по формуле:

$$КН = С \times Кб \times Кп / 12,$$

где:

КН - размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения;

С - рыночная стоимость жилого помещения, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

Кб – коэффициент годовой базовой ставки платы за жилое помещение коммерческого использования равный 0,03, определенный в соответствии с п.3.4.2 настоящего Положения;

Кп - понижающий коэффициент для отдельных категорий граждан, в соответствии с п. 4.4.2 настоящего Положения;

12 - количество календарных месяцев года.