#### Михайлово-Ярцевское - герб кон 1

#### 

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ПОСЕЛЕНИЯ МИХАЙЛОВО-ЯРЦЕВСКОЕ В ГОРОДЕ МОСКВЕ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

21 сентября 2017г. №4/10

Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности поселения Михайлово-Ярцевское

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2013г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Законом города Москвы от 06.11.2002г. №56 «Об организации местного самоуправления в городе Москве», Законом города Москвы от 27.01.2010г. №2 «Основы жилищной политики города Москвы», руководствуясь Уставом поселения Михайлово-Ярцевское,

Совет депутатов поселения Михайлово-Ярцевское

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности поселения Михайлово-Ярцевское (Приложение).

2. Признать утратившими силу решения Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское:

- от 17.12.2015г. №11/15 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности поселения Михайлово-Ярцевское»;

- от 15.12.2016г. №6/17 «О внесении изменений в решение Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское от 17.12.2015г. №11/15 «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений, находящихся в собственности поселения Михайлово-Ярцевское».

3. Опубликовать настоящее решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте администрации поселения Михайлово-Ярцевское в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на  Главу поселения Михайлово-Ярцевское Г.К. Загорского.

Глава поселения Г.К.Загорский

Приложение

к решению Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское от 21.09.2017 №4/10 «Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности поселения Михайлово-Ярцевское»

**ПОЛОЖЕНИЕ**

О ПОРЯДКЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ПОСЕЛЕНИЯ МИХАЙЛОВО-ЯРЦЕВСКОЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности поселения Михайлово-Ярцевское (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2013г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Законом города Москвы от 06.11.2002г. №56 «Об организации местного самоуправления в городе Москве», Законом города Москвы от 27.01.2010г. №2 «Основы жилищной политики города Москвы», Уставом поселения Михайлово-Ярцевское и определяет порядок и условия коммерческого использования жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности поселения Михайлово-Ярцевское.

Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений, договор найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

1.2. Жилые помещения коммерческого использования, находящиеся в собственности поселения Михайлово-Ярцевское, предназначены для предоставления физическим лицам на основании договора коммерческого найма и для передачи (продажи) физическим лицам в собственность по договору купли-продажи.

1.3. Жилым помещением, предоставляемым в соответствии с настоящим Положением, может быть изолированное жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности поселения Михайлово-Ярцевское и отнесенное в установленном порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, пригодное для проживания, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

2.1. Общие положения

2.1.1. Коммерческий найм жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда поселения Михайлово-Ярцевское для проживания граждан.

2.1.2. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, заключаемый в письменной форме (Приложение 2 к настоящему Положению).

Договор коммерческого найма – соглашение, по которому собственник жилого помещения либо орган, уполномоченный собственником (далее – Наймодатель), передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение во владение и пользование за плату, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

Договор коммерческого найма считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем. Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения (Приложение 2 к Договору коммерческого найма).

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

В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане - члены семьи (родители, супруг (а), дети, внуки), которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма жилого помещения.

2.1.3. Объектом договора коммерческого найма жилых помещений может быть изолированное жилое помещение (квартира или комната с долей в праве на места общего пользования), пригодное для проживания, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

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

Переход права собственности на сданное в коммерческий найм жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. При этом новый собственник становится Наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма жилого помещения.

2.1.5. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств, не подлежит обмену, приватизации.

2.2. Условия коммерческого найма

2.2.1. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения является администрация поселения Михайлово-Ярцевское.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма принимается администрацией поселения Михайлово-Ярцевское с учетом предложений комиссии по жилищным вопросам Администрации поселения Михайлово-Ярцевское.

Основанием для заключения договора коммерческого найма является постановление администрации поселения Михайлово-Ярцевское.

Заключение договоров коммерческого найма жилого помещения осуществляет отдел по правовым и кадровым вопросам.

2.2.2. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения может быть любой совершеннолетний гражданин Российской Федерации, в установленном порядке зарегистрированный на территории Российской Федерации.

Преимущественное право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют:

- лица, замещающие должности муниципальной службы в администрации поселения Михайлово-Ярцевское;

- депутаты Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское;

- специалисты, приглашенные для работы (медицинские, педагогические работники, другие работники бюджетной сферы), осуществляющие свою деятельность на территории поселения Михайлово-Ярцевское.

2.2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

2.2.4. К договору коммерческого найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем) не применяются правила, предусмотренные пунктами 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3.

2.3. Права и обязанности Нанимателя

2.3.1. Наниматель с письменного согласия Наймодателя вправе вселить в жилое помещение других граждан - членов семьи (родители, супруг (а), дети, внуки) в качестве постоянно проживающих с Нанимателем при условии, если в результате вселения указанных лиц, размер жилой площади на одного человека будет не менее установленной нормы.

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

2.3.2. Наниматель по истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Если Наймодатель в установленном порядке не уведомил Нанимателя о предстоящем прекращении договора найма и решении не сдавать жилое помещение в найм в течение не менее года, а Наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны Наймодателя, договор считается продленным на тех же условиях.

2.3.3. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним Нанимателем и указанных в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними. Наймодатель не вправе отказать такому гражданину во вступлении в договор на оставшийся срок его действия.

2.3.4. Договор найма жилого помещения сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие платежи, если иное не установлено нормами действующего законодательства.

2.3.5. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, которые нарушают условия договора коммерческого найма жилого помещения.

2.3.6. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесение 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.

2.3.7. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за коммерческий наем жилого помещения на реквизиты, установленные договором, своевременно и в полном объеме вносить платежи за жилищно-коммунальные услуги.

2.3.8. Наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.3.9. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения.

Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.3.10. При освобождении Нанимателем помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет.

2.3.11. При освобождении жилого помещения Наниматель обязан в течение 3-х дней по акту приема-передачи передать Наймодателю жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения.

2.4. Права и обязанности Наймодателя

2.4.1. Наймодатель обязан предоставить свободное жилое помещение Нанимателю, соответствующее условиям коммерческого найма и его назначению, и обеспечить Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

2.4.2. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

2.4.3. В случае аварийных ситуаций орган, уполномоченный собственником жилого помещения (управляющая компания), обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.4.4. Управляющая компания, уполномоченная собственником жилого помещения, обязана содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными услугами.

2.4.5. Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в 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 зафиксированы в акте приема-передачи жилого помещения.

2.5. Оплата жилых помещений, предоставляемых

по договору коммерческого найма

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий найм);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

2.5.2. Плата за коммерческий найм жилого помещения устанавливается в денежном выражении в соответствии с методикой расчета платы за коммерческий найм жилого помещения и направляется в бюджет поселения Михайлово-Ярцевское.

Методика расчета платы за коммерческий найм жилого помещения утверждается решением Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское (Приложение 1 к настоящему Положению).

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

Банковские реквизиты для перечисления платы за коммерческий найм жилого помещения указываются в договоре коммерческого найма. Изменения банковских реквизитов получателя оформляются дополнительным соглашением к договору коммерческого найма, о чем в 10-дневный срок Нанимателю направляется письменное уведомление.

Денежные средства считаются поступившими в доход бюджета поселения Михайлово-Ярцевское с момента их зачисления на расчетный счет администрации поселения Михайлово-Ярцевское.

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

2.5.4. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

2.6.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

2.6.2. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за один месяца.

2.6.3. Наймодатель обязан письменно, не позднее, чем за 3 месяца, уведомить Нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма, в связи с окончанием срока его действия, и предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить Нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма, в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем в течение не менее года.

2.6.4. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в следующих случаях:

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если Наниматель, члены его семьи, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;

- если наниматель не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

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

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

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

2.6.6. Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления Нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения.

2.6.7. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Нанимателя:

- если Наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование Нанимателю, либо создает препятствия пользованию жилым помещением;

- в случае систематического неисполнения Наймодателем своих обязательств по договору.

2.6.8. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма жилого помещения в связи с истечением срока договора, Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. 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.

2.6.9. По истечении года с момента прекращения договора в связи с отказом Наймодателя от продления договора, в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем, Наймодатель вправе распорядиться свободным жилым помещением муниципального жилищного фонда в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.7. Заключительные положения

2.7.1. Наниматель, заключивший договор коммерческого найма и получивший выписку из постановления администрации поселения Михайлово-Ярцевское, обязан в десятидневный срок принять жилое помещение по акту приема-передачи жилого помещения.

2.7.2. В случае пропуска срока на заключение акта приема-передачи жилого помещения, указанного в п.2.7.1. Положения, по уважительной причине (болезнь, командировка и т.д.) при ее официальном подтверждении Наймодатель вправе принять решение о продлении срока, но не более чем на 10 дней.

2.7.3. Контроль за исполнением Нанимателем условий договора, полнотой и своевременным поступлением в бюджет доходов от сдачи в наем жилого помещения осуществляет администрация поселения Михайлово-Ярцевское.

3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПО ДОГОВОРАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

3.1. Наниматель имеет право выкупа жилого помещения (квартиры) муниципального жилищного фонда, предоставленного по договору коммерческого найма, заключенному на срок более 1 (одного) года на условиях и порядке, предусмотренных настоящим Положением.

3.2. Право на предоставление жилого помещения в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования по договорам купли-продажи жилых помещений (Приложение 3 к настоящему Положению) имеют лица, являющиеся Нанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения.

3.3. Стоимость жилых помещений, входящих в муниципальный жилищный фонд поселения Михайлово-Ярцевское, предоставляемых гражданам по договору купли-продажи, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на основании экспертной оценки рыночной стоимости жилого помещения, проводимой независимым оценщиком за счет администрации поселения.

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

3.4. Лицо, имеющее право на предоставление жилого помещения по договору купли-продажи, обращается в администрацию поселения Михайлово-Ярцевское с приложением следующих документов:

3.4.1. личное заявление гражданина о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи;

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

3.4.3. документы о составе семьи гражданина (свидетельство о заключении брака (расторжении), свидетельство о рождении (на детей);

3.4.4. ходатайство работодателя, в том числе руководителя предприятия, учреждения о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору купли-продажи;

3.4.5. справка отдела кадров, подтверждающая стаж работы в органе местного самоуправления, государственном органе, учреждении;

3.4.6. справка об отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Документы, указанные в подпунктах 3.4.2, 3.4.3 предоставляются в копиях с предъявлением оригиналов.

3.5. Заявление о выкупе жилого помещения рассматривается администрацией поселения Михайлово-Ярцевское в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

Администрация поселения Михайлово-Ярцевское для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, самостоятельно:

- запрашивает выписку из Единого государственного реестра прав собственности о наличии или отсутствии в собственности жилых помещений на территории города Москвы на каждого члена семьи Нанимателя;

- запрашивает документы, подтверждающие регистрацию по месту жительства или по месту пребывания: выписку из домовой книги по месту жительства, единый платежный документ;

- предоставляет сведения об отсутствии задолженности по договору коммерческого найма;

- производит оценку рыночной стоимости жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Документы, указанные в настоящем пункте, Заявитель вправе представить по собственной инициативе, за исключением оценки рыночной стоимости жилого помещения.

3.6. Документы, представленные Нанимателем, рассматриваются комиссией по жилищным вопросам Администрации поселения Михайлово-Ярцевское.

3.7. Подготовку комплекта документов по вопросу предоставления гражданам жилых помещений по договорам купли-продажи на заседание указанной комиссии осуществляет отдел по правовым и кадровым вопросам.

3.8. Комиссия по жилищным вопросам Администрации поселения Михайлово-Ярцевское вправе отказать в заключение договора купли-продажи жилого помещения в случае недобросовестного исполнения своих обязанностей Нанимателем, в том числе при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и плате за коммерческий наем жилого помещения.

3.9. В случае положительного решения комиссии отдел по правовым и кадровым вопросам подготавливает проект постановления администрации о продаже жилого помещения, занимаемого по договору коммерческого найма, и согласовывает его в установленном порядке с иными отделами администрации поселения Михайлово-Ярцевское.

3.10. Договор купли – продажи жилого помещения коммерческого использования от имени администрации поселения Михайлово-Ярцевское подписывается главой администрации поселения Михайлово-Ярцевское с одной стороны и гражданами, получающими жилое помещение в собственность, с другой стороны. Каждый участник лично подписывает договор, или от его имени действует доверенное лицо (при наличии подлинника или нотариально заверенной копии доверенности).

3.11. Жилые помещения, приобретаемые гражданами на условиях настоящего Положения, подлежат оформлению в общую долевую собственность в равных долях (в том числе несовершеннолетним детям) с обязательной государственной регистрацией права собственности. Основанием такой регистрации является договор купли-продажи и передаточный акт жилого помещения. Передаточный акт жилого помещения подписывается после фактического поступления денежных средств в бюджет поселения Михайлово-Ярцевское.

3.12. Расходы, связанные с услугами нотариуса, оформлением договора купли-продажи, его государственной регистрацией, а также оформлением других необходимых документов для заключения договора купли-продажи жилого помещения, за исключением оценки рыночной стоимости жилого помещения, производит Наниматель (Покупатель).

3.13. Средства от продажи жилых помещений муниципального жилищного фонда зачисляются в бюджет поселения Михайлово-Ярцевское и могут быть направлены на решение вопросов местного значения.

Приложение 1

к Положению

**МЕТОДИКА**

РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЙМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,

НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ПОСЕЛЕНИЯ МИХАЙЛОВО-ЯРЦЕВСКОЕ

Методика расчета платы за коммерческий найм жилых помещений муниципального жилищного фонда предназначена для определения платы за муниципальные жилые помещения, передаваемые гражданам по договорам коммерческого найма.

Плата за коммерческий найм жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется в соответствии со следующей формулой:

П = К х Р х S , где

П – размер платы за коммерческий найм жилых помещений;

К – дифференцированный коэффициент в размере 5 (для лиц, замещающих должности муниципальной службы в администрации поселения Михайлово-Ярцевское), 10 (для остальных граждан);

Р – ставка платы за социальный наем жилого помещения, наем специализированного жилого помещения и наем для коммерческого использования, установленная решением Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское в городе Москве «Об установлении ставок платы за пользование жилым помещением и размера платы за содержание и ремонт жилых помещений на территории поселения Михайлово-Ярцевское» от 17.11.2016г. №10/16 (приложение №1);

S – общая площадь жилого помещения (квартиры), занимаемого на условиях коммерческого найма.

Приложение 2

к Положению

**ДОГОВОР**

КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА №\_\_\_\_\_\_

пос. Шишкин Лес «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_

Администрация поселения Михайлово-Ярцевское в лице главы администрации поселения Михайлово-Ярцевское Верещака Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава поселения Михайлово-Ярцевское, именуемая в дальнейшем Наймодатель с одной стороны, и гражданин (ка)

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

(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(наименование документа, удостоверяющего личность; серия, номер, кем и когда выдан)

Именуемый (ая) в дальнейшем Наниматель с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании постановления администрации поселения Михайлово-Ярцевское от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

заключили настоящий Договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается количество комнат, номер квартиры, номер дома, название улицы, название населенного пункта)

1.2.Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

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 (Приложение 1 к Договору).

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

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

(указываются фамилия, имя, отчество гражданина; год рождения; родственные отношения)

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

II. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с гражданами, указанными в пункте 1.4.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.3. На неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан, иначе как в порядке и случаях, предусмотренных федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении на законных основаниях граждане не могут быть выселены из этого помещения или ограничены в праве пользования, иначе как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены федеральным законодательством и настоящим договором.

2.1.4. Допускать в жилое помещение в заранее согласованное время представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ.

2.1.5. На преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма, если отсутствует решение собственника жилого помещения об отказе в пролонгации (за исключением Договора, заключенного на срок менее 1 года).

2.1.6. С согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за один месяц.

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

2.1.8. На получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.9. На выкуп жилого помещения муниципального жилищного фонда, предоставленного по договору коммерческого найма, заключенному на срок более 1 (одного) года в порядке, определенном муниципальными правовыми актами поселения Михайлово-Ярцевское.

2.1.10. 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.

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 найм жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи).

Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в порядке и размере, которые установлены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2.7. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с гражданами, постоянно проживающими с Нанимателем, в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

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 Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо 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 3 дней Наймодателю в надлежащем состоянии по акту приема-передачи, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2.2.11. 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. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с Нанимателем, не влечет изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.2.14. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

2.2.15. Граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, имеют право на пользование жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между ними.

III. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за коммерческий найм жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий найм жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения Методики расчета платы за коммерческий найм жилого помещения, но не чаще 1 раза в год.

3.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

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

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям.

3.2.2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение.

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

3.2.4. Предоставить Нанимателю и гражданам, постоянно проживающим с Нанимателем, на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя.

3.2.5. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 3 месяца до начала работ.

3.2.6. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.8. В случае изменения реквизитов зачисления денежных средств и размера платы за коммерческий найм письменно уведомить Нанимателя о необходимости заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.2.9. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.10. настоящего Договора.

3.2.10. Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, имеет право в любое время расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения с письменным предупреждением Наймодателя за один месяц.

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

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

- не внесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев, а по краткосрочному Договору (менее 1 года) - трех месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использование жилого помещения не по назначению;

- отказа от подписания дополнительного соглашения о внесении изменений в Договор в случае изменения Методики расчета платы за коммерческий найм жилого помещения.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока договора;

- неиспользованием по назначению жилого помещения более трех месяцев.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. 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.

V. Внесение платы по Договору

5.1. Плата за коммерческий найм жилого помещения вносится Нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в порядке и размере, установленными соответствующим решением Совета депутатов поселения Михайлово-Ярцевское, на следующие реквизиты:

Получатель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«Плата за пользование жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда».

5.2. Наниматель вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленными законодательством.

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 ставок платы за пользование жилым помещением и размера платы за содержание и ремонт жилых помещений на территории поселения Михайлово-Ярцевское.

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 ставок платы за пользование жилым помещением и размера платы за содержание и ремонт жилых помещений.

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.

VI. Иные условия

6.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.2. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, 2-ой - у Нанимателя.

VII. Подписи сторон

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Продавец:  Администрация поселения  Михайлово-Ярцевское  Адрес: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, пос. Шишкин Лес, стр.40  ИНН 5074032038, КПП 775101001  р/с 40204810545250003141  УФК по г. Москве (Администрация поселения Михайлово-Ярцевское, л/с 03733830240)  банк: ГУ Банка России по ЦФО  БИК 044525000  Тел. 8 (495) 850-59-62 | | |  | Покупатель:  ФИО  паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| Глава администрации | | |  |  |  |  |
|  |  | Д.В. Верещак |  |  |  |  |
| (подпись) |  | (расшифровка) |  | (подпись) |  | (расшифровка) |

Приложение 1

к Договору

коммерческого найма жилого помещения

муниципального жилищного фонда №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКИЙ** **ПАСПОРТ**

жилого помещения по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Краткая характеристика жилого дома:

Год постройки -

Материал наружных стен -

Количество этажей -

Количество подъездов -

Количество квартир -

Помещение состоит из: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в том числе:

Комната 1 - \_\_\_\_ кв. м.

Комната 2 - \_\_\_\_ кв. м.

Кухня - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Ванная комната - \_\_\_\_\_\_ кв. м.

Санитарного узла - \_\_\_\_ кв. м.

Неотапливаемых помещений площадью - \_\_\_\_ кв. м.,

в том числе:

Лоджии -

Балкона с боковыми экранами -

Обычного выносного балкона -

Холодной кладовки -

Помещение оборудовано: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Допустимая суммарная мощность электробытового оборудования и приборов-\_\_\_кВт

В квартире имеются: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Жилое помещение и оборудование находятся в исправном состоянии.

**Наймодатель Наниматель**

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

**МП**

Приложение 2

к Договору

коммерческого найма жилого помещения

муниципального жилищного фонда №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Администрация поселения Михайлово-Ярцевское в городе Москве, в лице главы администрации поселения Михайлово-Ярцевское Верещака Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны и гражданин (ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

Паспорт серия\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании Договора коммерческого найма жилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Наймодатель передал, а Наниматель принял жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_кв. м., расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Переданное жилое помещение характеризуется следующим:

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

(указать состояние стен, пола, потолка, окон,

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

электрических, водопроводных и канализационных сетей и других конструктивных элементов имущества,

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

необходимость проведения текущего и (или) капитального ремонта)

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

3. Общее имущество жилого помещения находится в удовлетворительном состоянии и пригодно для постоянного проживания.

**Наймодатель Наниматель**

**Администрация поселения** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Михайлово-Ярцевское** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.В.Верещак

(подпись)

**МП**

Приложение 3

к Положению

**ДОГОВОР**

КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)

пос. Шишкин Лес «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Администрация поселения Михайлово-Ярцевское в лице главы администрации поселения Михайлово-Ярцевское Верещака Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава поселения Михайлово-Ярцевское, именуемая в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и Гражданин РФ [Ф. И. О.], \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, (паспорт [серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения]), зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность жилое помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Квартира).

1.2. Указанная Квартира расположена на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_-этажного жилого дома и состоит из \_\_\_\_\_ комнат(ы), имеет общую площадь \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., в том числе жилую - \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., и все виды благоустройства; кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно техническому паспорту жилого помещения (квартиры), выданному \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [дата выдачи].

1.3. Отчуждаемое по настоящему Договору жилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ что удостоверяется выпиской из ЕРГН от \_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Право собственности на указанную Квартиру зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, запись регистрации № \_\_\_\_\_\_.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. По согласованию Сторон цена продаваемой Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Продавец деньги в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей получил от Покупателя полностью.

2.3. Расходы, связанные с оформлением и регистрацией перехода права собственности, не включаются в стоимость Квартиры и уплачиваются Сторонами по мере необходимости и своевременно.

3. Передача жилого помещения и переход права собственности к покупателю

3.1. Передача Квартиры Продавцом и принятие ее Покупателем осуществляется по передаточному акту, который является неотъемлемой частью настоящего Договора и подписывается вместе с подписанием настоящего Договора.

3.2. Подготовка документов к передаче жилого помещения является обязанностью Продавца и осуществляется за его счет.

3.3. Переход права собственности на Квартиру по настоящему Договору к Покупателю подлежит государственной регистрации.

4. Гарантии состоятельности сделки

4.1. Продавец гарантирует, что указанная в настоящем Договоре Квартира никому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит, и свободна от законных прав третьих лиц.

5. Обязательства сторон

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. Передать Покупателю в собственность Квартиру, являющуюся предметом настоящего Договора, свободную от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, в качественном состоянии - как она есть на день подписания настоящего Договора, в пригодном для проживания состоянии, с имеющимся на момент подписания настоящего Договора санитарно-техническим, электро-, газо- и иным оборудованием, на основании передаточного акта.

5.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

5.1.3. Осуществить все необходимые действия и нести все расходы, связанные с подготовкой Квартиры к продаже.

5.1.4. Принять произведенную Покупателем оплату.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить квартиру в размере и порядке, установленном настоящим Договором;

5.2.2. Принять жилое помещение на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру.

6. Заключительные положения

6.1. Содержание статей Гражданского кодекса РФ 161 (сделки, совершаемые в простой письменной форме), 209 (содержание права собственности), 223 (момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 256 (общая собственность супругов), 288 (собственность на жилое помещение), 289 (квартира как объект права собственности), 292 (права членов семьи собственников жилого помещения), 433 (момент заключения договора), 456 (обязанности продавца по передаче товара), 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (договор продажи недвижимости), 550 (форма договора продажи недвижимости), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости), 557 (последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), также статьи 39 Жилищного кодекса РФ (содержание общего имущества в многоквартирном доме), а также иные нормы права, регулирующие взаимоотношения по сделке, Сторонам известны и понятны.

6.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли бы быть приняты или сделаны Сторонами в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

6.3. Настоящим Стороны подтверждают, что они не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть и последствия настоящего Договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

6.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах [наименование органа регистрации прав] по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а остальные выдаются Продавцу и Покупателю.

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора виновная Сторона возмещает другой Стороне все возникшие в результате этого убытки.

6.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. Подписи сторон

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Продавец:  Администрация поселения  Михайлово-Ярцевское  Адрес: г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, пос. Шишкин Лес, стр.40  ИНН 5074032038, КПП 775101001  р/с 40204810545250003141  УФК по г. Москве (Администрация поселения Михайлово-Ярцевское, л/с 03733830240)  банк: ГУ Банка России по ЦФО  БИК 044525000  Тел. 8 (495) 850-59-62 | | |  | Покупатель:  ФИО  паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| Глава администрации | | |  |  |  |  |
|  |  | Д.В. Верещак |  |  |  |  |
| (подпись) |  | (расшифровка) |  | (подпись) |  | (расшифровка) |

Приложение

к Договору купли-продажи

жилого помещения (квартиры)

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ)

пос. Шишкин Лес «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Администрация поселения Михайлово-Ярцевское в лице главы администрации поселения Михайлово-Ярцевское Верещака Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава поселения Михайлово-Ярцевское, именуемая в дальнейшем "Продавец", с одной стороны с одной стороны, и Гражданин РФ [Ф. И. О.], \_\_\_\_\_ года рождения, (паспорт [серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения]), зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Продавец передает, а Покупатель на основании Договора купли-продажи квартиры от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.] принимает в собственность жилое помещение - \_\_\_\_- комнатную квартиру, свободную от имущественных прав и претензий третьих лиц, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., в том числе жилой - \_\_\_\_\_\_ кв.м. расположенную на \_\_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_- этажного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, инвентарный номер \_\_\_\_\_\_\_\_, свободную от любых прав третьих лиц, являющуюся предметом Договора купли-продажи жилого помещения (квартиры).

2. Окончательный расчет между Сторонами за передаваемую квартиру полностью произведен.

3. Покупатель принимает указанную квартиру в собственность, в качественном состоянии - как она есть на день подписания настоящего акта и Договора купли-продажи, и распоряжается ею после государственной регистрации перехода права собственности к нему по своему усмотрению.

4. Квартира, передаваемая по настоящему акту, находится в удовлетворительном техническом состоянии, претензий по техническому и санитарному состоянию Квартиры Покупатель не имеет. Квартира по техническому состоянию отвечает проектным условиям, соответствует санитарным и техническим требованиям.

Стороны установили, что видимые недостатки Квартиры не являются основанием для расторжения Договора купли-продажи.

5. Одновременно с передачей Квартиры Продавец передает Покупателю технический паспорт и другую относящуюся к Квартире документацию, а также документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате расходов за содержание отчуждаемого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, налоговых платежей.

6. При изъятии Квартиры у Покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до заключения Договора купли-продажи, Продавец возмещает Покупателю причиненный ущерб.

7. Риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения переходит на Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру.

8. В соответствии со ст. 210 ГК РФ на собственника возлагается бремя содержания принадлежащего ему имущества.

9. С момента подписания настоящего акта указанная Квартира переходит Покупателю, обязанность Продавца по передаче Квартиры считается исполненной.

10. Настоящий Акт составлен в трёх экземплярах, один из которых находится у Продавца, другой - у Покупателя, третий - в делах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

11. Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец  Глава администрации поселения Михайлово-Ярцевское  /Д.В.Верещак/ | Покупатель  /\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_/ |