



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**  
**городского округа Воскресенск**  
**Московской области**

---

**РЕШЕНИЕ**

от 05.09.2024 № 976/133

**Об утверждении Положения о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского округа Воскресенск Московской области**

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

Совет депутатов городского округа Воскресенск Московской области решил:

1. Утвердить Положение о предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского округа Воскресенск Московской области. (Приложение.)

2. Признать утратившим силу решение Совета депутатов городского округа Воскресенск Московской области от 27.03.2020 № 186/15 «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского округа Воскресенск Московской области».

3. Управлению внутренних коммуникаций Администрации городского округа Воскресенск Московской области обеспечить размещение настоящего решения в сетевом издании «Официальный вестник городского округа Воскресенск Московской области» и на официальном сайте городского округа Воскресенск.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя постоянной комиссии Совета депутатов городского округа Воскресенск по вопросам бюджета, муниципальной собственности, финансовой и налоговой политики (Слепов С.С.) и заместителя Главы городского округа Воскресенск Илюшина О.В.

Председатель Совета депутатов  
городского округа Воскресенск

С.В. Матвиенко

Глава городского округа Воскресенск

А.В. Малкин

Утверждено  
решением Совета депутатов  
городского округа Воскресенск  
Московской области  
от 05.09.2024 № 976/133

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВОСКРЕСЕНСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **1. Основные положения**

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и определяет условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма на территории городского округа Воскресенск Московской области.

1.1. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями муниципального жилищного фонда городского округа Воскресенск Московской области.

1.2. Объектом договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда является изолированное жилое помещение, пригодное для проживания, в виде отдельной квартиры или комнаты, благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта и отвечающее санитарным и техническим нормам.

Фактическая передача жилого помещения осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения.

1.3. Основным документом, регулирующим отношения наймодателя с нанимателем, является договор коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, заключаемый в письменной форме (далее – договор коммерческого найма (приложение 1)).

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

1.4. Договор коммерческого найма считается заключенным с даты его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре коммерческого найма указываются граждане, которые будут проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора коммерческого найма. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства об общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей.

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

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

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

1.7. Жилое помещение, передаваемое по договору коммерческого найма, должно быть свободно от любых обязательств.

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

1.9. Уполномоченным органом, ответственным за заключение договоров коммерческого найма, является управление жилищной политики Администрации городского округа Воскресенск Московской области (далее - Управление).

## **2. Условия коммерческого найма**

2.1. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть гражданин Российской Федерации, в установленном порядке зарегистрированный на территории Российской Федерации, являющийся должностным лицом, избранным в органы местного самоуправления городского округа Воскресенск и работающим там на постоянной основе, муниципальным служащим, работником бюджетной сферы, муниципальных предприятий и учреждений, осуществляющих свою профессиональную деятельность на территории городского округа Воскресенск (медицинские, педагогические работники, сотрудники государственных органов и учреждений, сотрудники силовых ведомств).

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

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

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

По истечении установленного срока, Наниматель обязан освободить занимаемое жилое помещение, оплатить имеющуюся задолженность и передать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю в срок, не превышающий 7 календарных дней.

К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 677, статьями 680, 684-868, абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.3. В случае смерти Нанимателя либо признания его недееспособным или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавший с прежним Нанимателем и указанный в договоре коммерческого найма, по общему согласию между ними.

2.4. Договор коммерческого найма сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи.

2.5. Права и обязанности Наймодателя и Нанимателя по договору коммерческого найма, а также порядок и условия изменения и расторжения данного договора определяются настоящим Положением и договором коммерческого найма.

## **3. Предоставление жилых помещений по договорам коммерческого найма**

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

3.2. Наймодателем жилого помещения по договору коммерческого найма является муниципальное образование городской округ Воскресенск Московской области. От имени

Наймодателя договор заключают исполнительно-распорядительный орган муниципального образования городской округ Воскресенск - Администрация городского округа Воскресенск в лице уполномоченного должностного лица.

3.3. Основаниями для вселения и регистрации по месту жительства в жилом помещении, предоставляемом по договору коммерческого найма, являются договор коммерческого найма, заключенный Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных настоящим Положением, жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи жилого помещения (приложение №2 к настоящему Положению).

3.4. Для рассмотрения вопроса предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданам необходимо предоставить в Администрацию следующие документы:

3.4.1. Заявление о предоставлении жилого помещения на условиях коммерческого найма;

3.4.2. Копии документов, удостоверяющих личность Заявителя и членов его семьи (паспорт или иной документ, его заменяющий);

3.4.3. Копии документов, подтверждающих семейные отношения Заявителя и членов его семьи;

3.4.4. Ходатайство организации - работодателя, в которой работает заявитель с обоснованиями необходимости предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма (за исключением сотрудников Администрации);

3.4.5. Ходатайство курирующего заместителя Главы городского округа Воскресенск (только для сотрудников учреждений культуры, образования и спорта, учреждений и предприятий жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства);

3.4.6. Справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом;

3.4.7. Выписку из домовой книги и выписку из финансового лицевого счета с места постоянной регистрации по месту жительства Заявителя и членов его семьи;

3.4.8. Согласие всех членов семьи на обработку персональных данных.

3.5. Ответственность за достоверность предоставленных документов несет Заявитель.

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

3.6.1. Непредставление заявителем документов, указанных в п. 3.4. настоящего Положения;

3.6.2. Выявление в представленных документах недостоверной или неполной информации;

3.6.3. Заявитель не является лицом, имеющим право на предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма, указанном в пункте 2.1. настоящего Положения;

3.6.4. Отсутствие свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

3.7. Передача жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется в соответствии с актом приема-передачи, содержащим описание состояния жилого помещения.

3.8. После поступления документов, указанных в пункте 3.4. настоящего Положения, уполномоченный специалист Управления проверяет документы.

При условии соответствия представленных документов установленным требованиям и наличия свободных жилых помещений, относящихся к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования, заявление и представленные в полном объеме документы рассматриваются на заседании жилищной комиссии Администрации городского округа Воскресенск (далее – Комиссия).

3.9. При положительном решении Комиссии о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма специалист Управления готовит проект постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.10. Договор коммерческого найма должен быть заключен в срок не позднее 10 рабочих дней со дня принятия постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма.

3.11. В случае отказа Заявителя от подписания договора в срок, указанный в пункте 3.10. настоящего Положения, постановление Администрации о предоставлении этому Заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма подлежит отмене.

3.12. Учет договоров коммерческого найма ведет Управление.

#### **4. Порядок оплаты за жилое помещение по договору коммерческого найма**

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий найм);
- плату за содержание жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги;
- плату за коммунальную услугу по обращению с ТКО.

4.2. При расчете размера платы за жилые помещения муниципального жилищного фонда, предоставляемые по договору коммерческого найма, учитывается кадастровая стоимость жилого помещения в случае, если жилое помещение стоит на кадастровом учете, или рыночная стоимость жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае, если жилое помещение не стоит на кадастровом учете.

Ежемесячная плата за жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договору коммерческого, рассчитывается по формуле:

$$П = С \times 0,05 \times К / 12,$$

где:

П - размер ежемесячной платы за жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договору коммерческого найма;

С - кадастровая стоимость жилого помещения в случае, если жилое помещение состоит на кадастровом учете, или рыночная стоимость жилого помещения, если жилое помещение не состоит на кадастровом учете;

0,05 - годовая ставка платы за жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договору коммерческого найма, установленная в размере 5% от кадастровой стоимости жилого помещения, в случае, если жилое помещение стоит на кадастровом учете, или от рыночной стоимости жилого помещения, если жилое помещение не стоит на кадастровом учете;

К – коэффициент, который равен:

К = 0,2 - для должностных лиц, избранных в органы местного самоуправления городского округа Воскресенск и работающих там на постоянной основе, муниципальных служащих;

К = 0,5 - для работников бюджетной сферы, муниципальных предприятий и учреждений, осуществляющих свою профессиональную деятельность на территории городского округа Воскресенск (медицинские, педагогические работники, сотрудники государственных органов и учреждений, сотрудники силовых ведомств);

12 - количество календарных месяцев года.

4.3. Плата за коммерческий наем жилого помещения перечисляется в бюджет городского округа Воскресенск Московской области.

Денежные средства считаются поступившими в доход бюджета городского округа Воскресенск Московской области с даты их зачисления на единый счет бюджета округа.

4.4. Сроки внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, порядок перечисления платы, а также порядок и сроки уведомления Нанимателя об изменении Наймодателем платы за коммерческий наем жилого помещения определяются договором коммерческого найма.

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

4.6. Изменение платы за коммерческий наем жилого помещения возможно по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке Наймодателем в случае изменения расчета платы.

4.7. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги по договору коммерческого найма вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором коммерческого найма в пределах срока действия договора.

## **5. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма**

5.1. Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон.

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

5.3. Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора коммерческого найма и потребовать от Нанимателя освобождения жилого помещения до окончания срока действия, заключенного с указанным Нанимателем договора коммерческого найма в случае:

- принятия решения о необходимости использования жилого помещения для муниципальных нужд, а именно предоставление жилого помещения по договору социального найма или для выполнения государственных полномочий по обеспечению жилыми помещениями отдельных категорий граждан;

- если в процессе исполнения договора коммерческого найма Наниматель перестает соответствовать требованиям для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в пункте 2.1 настоящего Положения,

- в случае выезда Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства со дня выезда, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.4. Наймодатель направляет Нанимателю не позднее чем за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора коммерческого найма, заключенного сроком на 1 год и более, уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора коммерческого найма с требованием об освобождении Нанимателем жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Нанимателя, указанному в договоре коммерческого найма. Если Наймодатель не выполнил этой обязанности, а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Выполнение Наймодателем требований настоящего пункта считается надлежащим уведомлением Нанимателя об одностороннем отказе от исполнения договора коммерческого найма. Датой такого надлежащего уведомления признается дата получения Наймодателем подтверждения о вручении Нанимателю указанного уведомления. При невозможности получения указанного подтверждения датой такого надлежащего уведомления признается дата по истечении тридцати дней с даты направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора

коммерческого найма способом, указанным настоящим пунктом.

Договор коммерческого найма считается расторгнутым через 10 дней с даты надлежащего уведомления Наймодателем Нанимателя об одностороннем отказе от исполнения договора коммерческого найма.

5.5. 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 или граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение;
- невнесения платежей, указанных 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.
- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- при неисполнении и (или) нарушении Нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору коммерческого найма жилого помещения;
- систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в соседнем помещении;
- отказа от подписания соглашения о внесении изменений в Договор при пересчете платы за наем жилого помещения.
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

5.7. В случае расторжения или прекращения договора коммерческого найма 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.

5.8. Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) такого жилого помещения или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Условия предоставления жилого помещения по договору купли-продажи**

6.1. Жилые помещения из жилищного фонда коммерческого использования городского округа Воскресенск Московской области, предоставленные по договорам коммерческого найма на срок 5 (пять) лет, по решению Администрации, принятому на основании решения жилищной комиссии, могут быть переданы в собственность по договору купли-продажи Нанимателю, отвечающего в совокупности следующим требованиям:

- является Нанимателем по договору коммерческого найма жилого помещения;
- не имеет задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;
- проработал на территории муниципального образования городской округ Воскресенск Московской области не менее 4 лет;
- на момент принятия решения о выкупе жилого помещения Наниматель не утратил право предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма.

6.2. Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма, имеющий стаж работы не менее 10 лет в организациях и на должностях, указанных в п. 2.1 Положения, или стаж государственной, муниципальной службы и приравненной к ней не менее 10 лет на территории

Московской области, вправе приобрести в собственность занимаемое жилое помещение на следующих льготных условиях:

6.2.1. Стоимость приобретаемого жилого помещения составляет 70% от рыночной стоимости жилого помещения. За каждый год стажа сверх срока, указанного в настоящем пункте, размер стоимости уменьшается на 3%, но не менее чем до 10% от рыночной стоимости жилого помещения.

6.2.2. Рассрочка выплаты выкупной стоимости жилого помещения распространяется на 70% стоимости приобретаемого жилого помещения и не может превышать 5 (пяти) лет.

6.3. Наниматель, не соответствующий условиям выкупа жилого помещения на льготных условиях, указанных в п. 6.2, может выкупить жилое помещение, предоставленное ему по договору коммерческого найма, по полной рыночной стоимости с единовременной оплатой стоимости по договору купли-продажи.

6.4. Рыночная стоимость жилых помещений, предоставляемых гражданам по договору купли-продажи, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

## **7. Порядок предоставления жилого помещения по договору купли-продажи**

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

7.1.1. Личное заявление о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи с согласием совершеннолетних членов семьи.

7.1.2. Копии документов, удостоверяющих личность нанимателя и членов его семьи, представителя (паспорта, свидетельства о рождении детей, документы, подтверждающие полномочия представителя).

7.1.3. Копии документов о составе семьи Нанимателя (свидетельство о заключении брака, расторжении, свидетельство о рождении на детей).

7.1.4. Справку отдела кадров, подтверждающую стаж работы в органах, организациях и на должностях, перечисленных в 2.1. настоящего Положения, либо стаж государственной, муниципальной службы и приравненной к ней не менее 10 лет на территории Московской области.

7.1.5. Справку об отсутствии задолженности по договору коммерческого найма.

7.1.6. Справку об отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

7.1.7. Справку с места работы.

7.2. Заявление о выкупе жилого помещения рассматривается Управлением жилищной политики Администрации городского округа Воскресенск в течение 30 (тридцати) дней со дня регистрации письменного обращения Нанимателя.

7.3. При соответствии поданных документов требованиям настоящего Порядка документы рассматриваются на Комиссии.

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

7.5. При положительном решении Комиссии о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи Администрация проводит оценку рыночной стоимости жилого помещения в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", подготавливает проект постановления Администрации и направляет информацию Нанимателю о принятом Постановлении письмом не позднее 10 рабочих дней с даты его принятия.

7.6. Администрация уведомляет Нанимателя о результатах проведенной оценки. В случае согласия Нанимателя с оценкой выкупаемого жилого помещения готовит проект постановления и договор купли-продажи жилого помещения.

7.7. Договор купли-продажи жилого помещения от имени Наймодателя заключает уполномоченное должностное лицо Администрации.

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

7.9. В случае заключения договора купли-продажи приобретаемого имущества в рассрочку Наниматель:

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

Оплата первоначального взноса производится после подписания договора купли-продажи, но до направления документов на государственную регистрацию перехода права собственности на жилое помещение.

7.9.2. Не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца рассрочки перечисляет в бюджет городского округа Воскресенск Московской области ежемесячные платежи в соответствии с графиком платежей.

7.9.3. В случае смерти покупателя оплата выкупной стоимости жилого помещения производится на тех же условиях наследниками в порядке универсального правопреемства.

7.10. Лица, указанные в п 2.1. Положения, заключившие договор купли-продажи с рассрочкой платежа, при прекращении ими трудовых отношений в данных организациях, обязаны досрочно не позднее 2 месяцев со дня увольнения погасить оставшуюся задолженность по оплате в счет выкупа.

7.11. В случае заключения договора купли-продажи приобретаемого имущества без рассрочки (единовременным платежом) Наниматель обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания договора купли-продажи перечислить стоимость приобретаемого имущества в бюджет городского округа Воскресенск Московской области.

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

7.13. Расходы, связанные с заключением договора купли-продажи, возлагаются на Покупателя.

Приложение №1  
к Положению о предоставлении  
жилых помещений муниципального жилищного  
фонда по договору коммерческого найма  
на территории городского округа  
Воскресенск Московской области

**ДОГОВОР  
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

№ \_\_\_\_\_ г. Воскресенск

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Наймодатель",  
(наименование или Ф.И.О.)  
в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании  
(Ф.И.О., должность)  
\_\_\_\_\_, с одной стороны,  
(устава, доверенности или паспорта)  
и гражданин \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Наниматель",  
(Ф.И.О.)  
паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
\_\_\_\_\_, с другой стороны,  
(наименование подразделения)  
совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель предоставляет Нанимателю за плату в возмездное временное владение и пользование (коммерческий наем) для проживания принадлежащую ему на праве собственности квартиру в многоквартирном доме, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_.

1.2. Указанная квартира имеет следующие характеристики:

- общая площадь - \_\_\_\_\_ кв. м;
- жилая площадь - \_\_\_\_\_ кв. м;
- количество комнат - \_\_\_\_\_.

В квартире установлено следующее оборудование:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную квартиру подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ (выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_, приложение № \_\_\_\_\_).

1.4. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанная квартира не обременена правами третьих лиц.

1.5. Многоквартирный дом, в котором находится указанная квартира, не предназначен для сноса, реконструкции, капитального ремонта в ближайшие \_\_\_\_\_ лет.

1.6. В квартире вместе с Нанимателем будут постоянно проживать:

- \_\_\_\_\_ (паспорт \_\_\_\_\_);  
(Ф.И.О., дата рождения)
- \_\_\_\_\_ (паспорт \_\_\_\_\_);  
(Ф.И.О., дата рождения)
- \_\_\_\_\_ (свидетельство о рождении \_\_\_\_\_).  
(Ф.И.О., дата рождения)

1.7. Лица, указанные в 1.6. настоящего Договора, пользуются равными правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего Договора.

1.8. Передача жилого помещения Нанимателю осуществляется на основании подписанного Наймодателем и Нанимателем акта приема-передачи в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего Договора. Возвращение жилого помещения Наймодателю при прекращении действия настоящего Договора осуществляется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента прекращения настоящего Договора.

## **2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату за пользование квартирой в сроки и порядке, установленные настоящим Договором;
- в период действия настоящего Договора своевременно производить все необходимые коммунальные платежи в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг в плату за пользование квартирой не входит;
- пользоваться квартирой исключительно в целях проживания граждан;
- надлежащим образом относиться к установленному в квартире оборудованию, использовать его соответственно назначению и техническим особенностям;
- обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры и установленного в ней оборудования;
- содержать квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней сантехнического и иного оборудования. Самовольное переустройство и перепланировка жилого помещения не допускается.
- 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 управляющую компанию.
- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней оборудованию, возникшему по вине проживающих в ней граждан;
- в случае, если у Нанимателя имеется потребность в продлении срока коммерческого использования, Наниматель обязан за 1 месяц до окончания срока Договора обратиться к Наймодателю за заключением Договора коммерческого найма на новый срок;
- по истечении срока настоящего Договора вернуть квартиру Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи не позднее 7 календарных дней со дня истечения срока;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических

и иных требований законодательства;

- выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для Нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в квартире оборудования, происшедшими во время действия настоящего Договора.

В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее оборудование на любое другое имущество, приемлемое для Наймодателя.

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему Договору. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Временное отсутствие Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих с Наймодателем, не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.5. Наниматель имеет право:

- вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за три месяца;

- преимущественно перед другими лицами заключить Договор найма квартиры на новый срок;

- временно зарегистрироваться по месту пребывания в жилых помещениях по договору коммерческого найма на срок, не превышающий срок действия договора коммерческого найма жилого помещения, в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.1995 № 713.

- осуществлять другие права, предоставленные Нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать в поднаем переданную ему в пользование квартиру.

2.7. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование в исправном состоянии в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней после заключения настоящего Договора. Передача квартиры осуществляется по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение № 1)\_\_\_\_\_);

- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой;

- в случае отказа от продления срока найма в связи с решением не сдавать в течение не менее года квартиру внаем предупредить об этом Нанимателя не позднее чем за три месяца до истечения срока, установленного п. 5.1 настоящего Договора.

2.8. В период действия настоящего Договора Наймодатель не вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом квартиру третьим лицам.

2.9. В период действия настоящего Договора Наймодатель также не вправе передавать квартиру в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.10. Наймодатель имеет право:

- требовать своевременного внесения платы за коммерческий найм жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.
- изменять плату за коммерческий найм жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения оплаты за коммерческий найм жилого помещения.
- требовать расторжения настоящего Договора в случае нарушения Нанимателем жилищного законодательства Российской Федерации и условий настоящего Договора.
- в заранее согласованное с Нанимателем время осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также выполнять необходимые работы.

### 3. Платежи по договору

3.1. Наниматель ежемесячно не позднее \_\_\_\_\_ числа месяца, выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий найм).

3.2. Указанная плата составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц.

3.3. Расчет платы по настоящему договору определяется в соответствии с расчетом, который является неотъемлемым приложением к Договору. (Приложение № 3).

3.4. Оплата производится Нанимателем ежемесячно, до \_\_\_\_\_ числа месяца, подлежащего оплате, путем перечисления указанной в п. 3.2 настоящего Договора суммы в безналичной форме на банковский счет Наймодателя (указывается в квитанции) с соблюдением требований действующего законодательства.

3.5. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и капитальный ремонт жилого дома, вывоз ТБО.

3.6. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п. 3.2 настоящего Договора, оплачивает электроэнергию, коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета и выставленными счетами обслуживающих организаций, платы на содержание жилого дома, вывоз ТБО.

### 4. Ответственность Сторон

4.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении Договора и не были и не могли быть известны Нанимателю.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию указанной выше квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении Договора.

4.3. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. За нарушение срока возврата квартиры по окончании срока Договора Наниматель уплачивает Наймодателю штраф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за каждый день просрочки.

4.6. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой

ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день прострочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

4.8. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Нанимателя, производится силами и за счет нанимателя.

## 5. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

5.1. Срок найма квартиры по настоящему Договору - с момента его заключения Сторонами и до \_\_\_\_\_.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и прекращает свое действие по истечении срока предоставления жилого помещения.

5.2. По истечении срока найма по настоящему Договору Стороны вправе:

- прекратить свои договорные отношения в случае отказа Нанимателя от продления срока найма на новый срок или решения Наймодателя не сдавать в течение не менее года квартиру внаем;
- продлить срок коммерческого найма квартиры на тех же или иных условиях на новый срок.

5.3. Наниматель вправе с согласия граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий Договор, письменно предупредив об этом Наймодателя за три месяца до предполагаемой даты расторжения.

5.4. В случае расторжения договора коммерческого найма Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении на момент расторжения договора, обязаны освободить жилое помещение от личных вещей и сняты с регистрационного учета в течении 7 дней с даты окончания срока действия настоящего договора.

5.5. По требованию Наймодателя настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за пользование квартирой за шесть месяцев;
- разрушения или порчи квартиры Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

5.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон в случаях:

- если квартира перестает быть пригодной для постоянного проживания, а также в случае ее аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.7. Если Наниматель или другие совместно проживающие граждане, за действия которых он отвечает, используют квартиру не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, Наймодатель может предупредить Нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если Наниматель или другие совместно проживающие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать квартиру не по назначению или нарушать права и интересы соседей, Наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

## 6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясение, наводнение, пожар и другие стихийные бедствия, а также эпидемии, блокада, эмбарго, запретительные действия властей, гражданские волнения, забастовки, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

6.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. Неуведомление другой Стороны в установленный срок лишает Сторону возможности ссылаться на указанные обстоятельства.

6.3. Документ, выданный уполномоченным государственным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

## 7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, вытекающие из данного Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спорные вопросы решаются в судебном порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

## 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один - для органа регистрации прав.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются приложения:

8.3.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ о праве собственности Наймодателя на квартиру (приложение № \_\_\_\_).

8.3.2. Акт приема-передачи квартиры (приложение N \_\_\_\_ ) (после его подписания Сторонами).

8.3.3. Расчет платы за коммерческий найм жилого помещения (приложение N \_\_\_\_).

8.3.4. \_\_\_\_\_.

## 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Наймодатель

\_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица)  
Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_

Наниматель

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)  
Адрес: \_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
ОКПО \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_  
Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) (подпись)

Паспортные данные: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_  
Счет \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложение №2  
к Положению о предоставлении  
жилых помещений муниципального  
жилищного фонда по договору  
коммерческого найма на территории  
городского округа Воскресенск  
Московской области  
Приложение №1 к договору  
коммерческого найма жилого помещения

**АКТ  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Воскресенск

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице \_\_\_\_\_ и Наниматель, гр. \_\_\_\_\_, составили настоящий акт о том, что представитель наймодателя передал, а наниматель принял жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_. Жилое помещение расположено на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного дома и состоит из \_\_\_\_\_ жилых комнат площадью, кухни площадью \_\_\_\_\_, санузла: ванной комнаты и туалета (совмещенного/раздельного), коридора, балкона (лоджии). Дом оборудован (лифтом, мусоропроводом). Квартира оборудована водопроводом, центральным горячим и холодным водоснабжением, отопление (центральное) электроосвещение, электроплита, телевизионная сеть. Жилое помещение и его оборудование находится в исправном состоянии. Квартира пригодна для постоянного проживания, соответствует санитарно-техническим нормам. Претензий по качеству технического состояния и функциональных свойств жилого помещения наниматель не имеет.

Наймодатель

Наниматель

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**РАСЧЕТ  
ПЛАТЫ ЗА КОММЕРЧЕСКИЙ НАЙМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Наймодатель, в лице \_\_\_\_\_

Наниматель: \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество нанимателя)

Вид жилого помещения \_\_\_\_\_  
(квартира, комната, жилой дом, часть жилого дома)

Местоположение \_\_\_\_\_

Расчет платы за пользование жилым помещением по Договору коммерческого найма жилого помещения производится на основании Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по Договору коммерческого найма на территории городского округа Воскресенск МО, утвержденного решением Совета Депутатов городского округа Воскресенск от \_\_\_\_\_

По следующей формуле:

$$П = С \times 0,05 \times К / 12,$$

где:

П - размер ежемесячной платы за жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договору коммерческого найма;

С - кадастровая стоимость жилого помещения в случае, если жилое помещение состоит на кадастровом учете, или рыночная стоимость жилого помещения, если жилое помещение не состоит на кадастровом учете;

0,05 - годовая ставка платы за жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договору коммерческого найма, установленная в размере 5% от кадастровой стоимости жилого помещения, в случае, если жилое помещение состоит на кадастровом учете, или от рыночной стоимости жилого помещения, если жилое помещение не состоит на кадастровом учете;

К - понижающий коэффициент (в целях социальной защиты отдельных категорий граждан), который равен:

К = 0,2 - для должностных лиц, избранных в органы местного самоуправления городского округа Воскресенск и работающих там на постоянной основе, муниципальных служащих;

К = 0,5 - для работников бюджетной сферы, муниципальных предприятий и учреждений, осуществляющих свою профессиональную деятельность на территории городского округа Воскресенск (медицинские, педагогические работники, сотрудники государственных органов и учреждений, сотрудники силовых ведомств);

12 - количество календарных месяцев года.

Размер платы за пользование жилым помещением по договору коммерческого найма в месяц составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Наймодатель

Наниматель

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_