



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ городского округа Воскресенск Московской области

РЕШЕНИЕ

от 05.12.2025 № 263/30

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 06.10.2025 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Воскресенск Московской области, руководствуясь письмом Воскресенской городской прокуратуры от 01.09.2025 № 7-23-2025/683-25-20460005,

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 14.05.2025 № 149/16 «Об утверждении Положения о предоставлении 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 комиссии по вопросам бюджета, муниципальной собственности, финансовой и налоговой политики (Слепов С.С.) и первого заместителя Главы городского округа Воскресенск Гарибьяна С.П.

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 05.12.2025 № 263/30

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

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2025 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа Воскресенск и определяет порядок и условия коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Воскресенск.

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

2. Основные понятия и термины

2.1. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

2.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу Воскресенск Московской области, которые используются городским округом Воскресенск для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по договорам коммерческого найма жилого помещения во владение и (или) в пользование.

2.3. Договор коммерческого найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма) - соглашение, по которому муниципальное образование (наймодатель), обязуется передать другой стороне (нанимателю), определенной в соответствии с пунктом 4.7 настоящего Положения, жилое помещение за плату во временное владение и пользование для проживания в нем.

2.4. Объект договора коммерческого найма - изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть жилого дома). Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

3. Формирование и учет муниципального жилищного фонда коммерческого использования

3.1. Жилые помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования, находящиеся в собственности городского округа Воскресенск Московской области, предназначены для предоставления физическим лицам для временного проживания на возмездной основе.

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

- а) нового жилищного строительства по заключенным инвестиционным контрактам, соглашениям о реализации инвестиционных проектов, иным гражданско-правовым договорам;
- б) освобождения жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- в) перехода жилых помещений в собственность городского округа Воскресенск Московской области во исполнение судебных постановлений;

г) совершения сделок, предусматривающих передачу жилых помещений в собственность городского округа Воскресенск Московской области, в том числе по договорам дарения, безвозмездной передачи, завещаний, совершенных в пользу городского округа Воскресенск Московской области;

д) иных не запрещенных законодательством способов.

3.3. Предоставление жилого помещения по договору коммерческого найма допускается только после отнесения такого жилого помещения в установленном порядке к муниципальному жилищному фонду коммерческого использования.

3.4. Включение жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляются на основании постановления Администрации городского округа Воскресенск Московской области.

3.5. Доля муниципального жилищного фонда коммерческого использования не должна превышать 10% от общего числа жилых помещений муниципального жилищного фонда.

3.6. Учет жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляет отдел учета, распределения и приватизации жилой площади управления муниципальной собственности, жилищной политики и рекламы Администрации городского округа Воскресенск.

4. Условия коммерческого найма

4.1. Договор коммерческого найма заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в соответствии с федеральным законодательством.

Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение, коммунальные услуги, а также прочих платежей, предусмотренных договором коммерческого найма, возникает для нанимателя с момента подписания акта приема-передачи в коммерческий наем жилого помещения.

4.2. В договоре коммерческого найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем.

Вселение других граждан, не указанных в договоре коммерческого найма, за исключением несовершеннолетних детей к своим родителям, не допускается. Наниматель обязан ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями договора коммерческого найма.

4.3. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия совершеннолетних членов семьи, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора коммерческого найма.

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

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

4.6. Жилые помещения, предоставляемые по договору коммерческого найма, не подлежат обмену, сдаче в поднаем.

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома, указанным в статье 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.7. Право на предоставление жилого помещения на условиях коммерческого найма имеют следующие граждане:

- муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления городского округа Воскресенск Московской области, лица, занимающие муниципальные должности на постоянной основе, работники муниципальных учреждений, муниципальных предприятий, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Воскресенск Московской области на постоянной основе, не имеющие постоянного места жительства на территории городского округа Воскресенск Московской области и не имеющие в собственности жилых

помещений, долей жилых помещений на территории городского округа Воскресенск Московской области, а также не осуществившие за последние 5 лет, предшествующих подаче заявления о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, сделок по отчуждению данных жилых помещений;

- государственные служащие и работники органов государственной власти, иных государственных органов, сотрудники государственных учреждений и государственных предприятий, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Воскресенск Московской области, не имеющие постоянного места жительства на территории городского округа Воскресенск Московской области и не имеющие в собственности жилых помещений, долей жилых помещений на территории городского округа Воскресенск Московской области, а также не осуществившие за последние 5 лет, предшествующих подаче заявления о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, сделок по отчуждению данных жилых помещений;

Норма предоставления жилого помещения на условиях коммерческого найма устанавливается в размере 15 квадратных метра общей площади на человека.

С согласия гражданина ему может быть предоставлено жилое помещение менее нормы, установленной настоящей статьей.

4.8. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на основании постановления Администрации городского округа Воскресенск Московской области на срок не более пяти лет.

По истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения наниматель, добросовестно исполнявший свои обязанности по договору коммерческого найма, имеет преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок, если отсутствуют основания для отказа, предусмотренные подпунктом "б" пункта 5.6 настоящего Положения, а также вправе выкупить такое жилое помещение в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Положения.

Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с ненадлежащим исполнением нанимателем договора коммерческого найма, а также в случае принятия Администрацией городского округа Воскресенск Московской области решения об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

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.

К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 статьи 677, статьями 680, 684-686, абзацем четвертым пункта 2 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя по договору коммерческого найма включает в себя:

а) плату за пользование жилым помещением (плату за коммерческий наем);

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

в) плату за коммунальные услуги.

Порядок и сроки внесения платы определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.10. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях до истечения срока его действия, а нанимателем становится один из совершеннолетних членов семьи нанимателя, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по согласованию с Администрацией городского округа Воскресенск Московской области. При этом договор коммерческого найма с таким нанимателем на новый срок не заключается.

4.11. Временное отсутствие нанимателя и/или членов семьи нанимателя, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем, по уважительным причинам не влечет изменения их прав и обязанностей по договору коммерческого найма. При этом наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.12. Обязанность нанимателя по внесению платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей, предусмотренных договором коммерческого найма, прекращается с даты подписания акта приема-передачи (возврата) жилого помещения.

4.13. При освобождении нанимателем жилого помещения после окончания срока договора или расторжения (прекращения) договора коммерческого найма он обязан сдать жилое помещение наймодателю по акту приема-передачи (возврата) в состоянии, пригодном для проживания, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, о которых он письменно был извещен заранее.

4.14. Наниматель обязан в установленные договором коммерческого найма сроки вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные договором коммерческого найма.

4.15. Наниматель и члены семьи нанимателя, постоянно проживающие с ним в жилом помещении, имеют право на регистрацию по месту жительства в жилом помещении на срок действия договора коммерческого найма.

4.16. Иные права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения, а также порядок и условия изменения и расторжения данного договора определяются действующим законодательством и договором коммерческого найма.

5. Порядок предоставления жилых помещений по договорам коммерческого найма

5.1. Основаниями для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма, являются договор коммерческого найма, заключенный наймодателем и нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и настоящим Положением, а также подписанный обеими сторонами акт приема-передачи внаем жилого помещения.

5.2. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма гражданин (далее - заявитель), указанный в пункте 4.7 настоящего Положения, подает в установленном порядке заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма с приложением следующих документов:

а) личное заявление;

б) ходатайство от организации, указанной в пункте 4.7 настоящего Положения, в которой работает заявитель, с указанием трудового стажа, предположительного срока заключения договора и обоснованием необходимости предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма;

в) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и личность граждан из числа членов его семьи, которые будут постоянно проживать совместно с ним в жилом помещении (с представлением подлинника для сверки);

г) копии документов, подтверждающих семейные отношения заявителя и членов его семьи (с представлением подлинника для сверки);

д) выписки из домовой книги и финансового лицевого счета по месту жительства нанимателя и членов его семьи, которые будут постоянно с ним проживать в жилом помещении (действительны в течение четырнадцати календарных дней со дня их выдачи);

е) копия трудового договора;

5.3. Администрация городского округа Воскресенск для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма самостоятельно запрашивает выписку из ЕГРН о наличии или отсутствии прав собственности на жилые помещения в городском округе Воскресенск и о гражданско-правовых сделках, совершенных с

недвижимостью за последние 5 лет, и представляемая на каждого члена семьи.

Документы, указанные в настоящем пункте, заявитель вправе представить по собственной инициативе.

5.4. Заявление о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма и документы, предусмотренные пунктом 5.2 настоящего Положения, рассматриваются Администрацией городского округа Воскресенск Московской области в месячный срок с момента их представления в Администрацию городского округа Воскресенск Московской области.

5.5. Для заключения договора коммерческого найма городского округа Воскресенск Московской области не позднее 5 рабочих дней с даты принятия постановления Администрации городского округа Воскресенск Московской области о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма направляет заявителю для подписания проект договора коммерческого найма.

Заявитель в срок не позднее 15 рабочих дней с момента получения проекта договора коммерческого найма обязан его подписать и представить в Администрацию городского округа Воскресенск Московской области.

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

а) отсутствие в муниципальном жилищном фонде коммерческого использования свободных жилых помещений;

б) несоответствие заявителя пункту 4.7 настоящего Положения;

в) непредставление или представление в неполном объеме документов, указанных в пункте 5.2 настоящего Положения.

5.7. В случае отказа заявителя от подписания договора в срок, указанный в пункте 5.5 настоящего Положения, постановление Администрации городского округа Воскресенск Московской области о предоставлении заявителю жилого помещения по договору коммерческого найма подлежит отмене.

6. Расторжение и прекращение договора коммерческого найма

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

6.2. Если в процессе исполнения договора коммерческого найма наниматель перестанет соответствовать требованиям для предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, указанным в пункте 4.7 настоящего Положения, наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (исполнения договора) коммерческого найма и потребовать от нанимателя освобождения жилого помещения до окончания срока действия заключенного с указанным нанимателем договора коммерческого найма.

Наймодатель направляет нанимателю не позднее одного месяца до предполагаемого расторжения уведомление об одностороннем отказе от договора (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, а также телеграммой, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение наймодателем подтверждения о его вручении нанимателю.

Выполнение наймодателем требований абзаца второго настоящего пункта считается надлежащим уведомлением нанимателя об одностороннем отказе от договора (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 договора (исполнения договора) коммерческого найма способом, указанным во втором абзаце настоящего пункта.

Договор коммерческого найма считается расторгнутым через 10 рабочих дней с даты

надлежащего уведомления наймодателем нанимателя об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма.

6.3. Наниматель в течение 10 календарных дней со дня расторжения договора коммерческого найма обязан освободить занимаемое им по договору коммерческого найма жилое помещение и подписать акт приема-передачи (возврата) жилого помещения.

6.4. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

- 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;
- 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
- 4) использования жилого помещения не по назначению.

6.5. Договор коммерческого найма подлежит досрочному расторжению по требованию любой из сторон договора в случаях:

- а) признания жилого помещения непригодным для проживания;
- б) признания жилого дома, в котором расположено занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение, аварийным и/или подлежащим сносу или реконструкции;
- в) существенного нарушения другой стороной договора коммерческого найма.

6.6. Требование о расторжении договора коммерческого найма может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

6.7. В случае расторжения (прекращения) договора коммерческого найма жилого помещения наниматель и постоянно проживающие с ним в жилом помещении члены семьи нанимателя на момент расторжения (прекращения) договора подлежат выселению и снятию с регистрационного учета в установленном действующим законодательством порядке.

7. Порядок расчета платы за жилое помещение, предоставляемое по договору коммерческого найма

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

$$П = С \times 0,05 \times К / 12, \text{ где:}$$

П - размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения;

С - кадастровая стоимость жилого помещения;

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

К - понижающий коэффициент:

К = 0,5 - гражданам, указанным в пункте 4.7 настоящего Положения, применяется со второго года найма;

К = 0,3 гражданам, указанным в пункте 4.7 настоящего Положения, применяется в одном из следующих случаев:

- граждане имеют в составе своей семьи (совместно проживающего) гражданина, принимающего (принимавшего) участие в специальной военной операции (СВО) на территории Украины, или призванного Военным комиссариатом Московской области и призывными комиссиями по мобилизации граждан в Московской области на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, граждан Российской Федерации, заключивших

контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 N 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации»;

- граждане имеют в составе своей семьи (совместно проживающего) военнослужащего или сотрудника правоохранительных органов, погибшего или пропавшего без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей.

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

7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливается в соответствии с законодательством и не включается в плату за коммерческий наем жилого помещения.

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

8. Выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма

8.1. Граждане, заключившие договор коммерческого найма жилого помещения, имеют право выкупа такого жилого помещения при соблюдении следующих условий:

1) отсутствия задолженности по платежам, а также по оплате неустоек (штрафов, пеней) за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренных пунктом 4.14 настоящего Положения, на день подачи заявления о выкупе жилого помещения;

2) отсутствия нарушений условий договора коммерческого найма со стороны нанимателя и постоянно проживающих с ним членов его семьи;

3) не начата процедура по прекращению или расторжению договора коммерческого найма;

4) у нанимателя и (или) постоянно проживающих с ним членов его семьи отсутствуют по договорам социального найма или договорам найма служебного помещения жилые помещения, расположенные на территории городского округа Воскресенск Московской области;

5) наниматель и (или) постоянно проживающие с ним члены его семьи не имеют в собственности на территории городского округа Воскресенск Московской области жилые помещения и земельные участки, предоставленные для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, и не производили отчуждение указанного имущества, находящегося на территории городского округа Воскресенск Московской области, в течение 5 лет;

6) наниматель проживает в жилом помещении по договору коммерческого найма не менее 5 лет.

8.2. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма в городском округе Воскресенск Московской области, предоставляется только один раз.

8.3. Для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, наниматель представляет в Администрацию городского округа Воскресенск Московской области следующие документы:

1) заявление о выкупе помещения;

2) копию паспорта или документа, удостоверяющего личность нанимателя;

3) копию трудовой книжки, заверенную надлежащим образом;

4) нотариально удостоверенную доверенность в случае представления интересов нанимателя иным лицом;

5) нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на совершение сделки.

8.4. Администрация городского округа Воскресенск самостоятельно запрашивает выписку из ЕГРН о наличии или отсутствии прав собственности на жилые помещения в городском округе Воскресенск и о гражданско-правовых сделках, совершенных с недвижимостью за последние 5 лет, и представляемую на каждого члена семьи.

Наниматель вправе по собственной инициативе представить указанный документ.

8.5. Представленные документы передаются на рассмотрение в жилищную комиссию Администрации городского округа Воскресенск Московской области.

По результатам рассмотрения заявления и представленных документов комиссией принимается одно из следующих решений:

- 1) Ходатайствовать о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи;
- 2) отказать в предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи.

8.6. Основаниями для отказа в приеме заявления и документов является непредставление или представление в неполном объеме документов, указанных в пункте 8.4 настоящего Положения.

8.7. Подписанное Администрацией городского округа Воскресенск Московской области решение об отказе в приеме заявления с указанием причин такого отказа направляется заявителю в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения.

8.8. Срок рассмотрения заявления и принятия решения о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи жилого помещения либо решения об отказе в предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи, занимаемого по договору коммерческого найма, составляет 30 рабочих дней со дня, следующего за днем принятия заявления о выкупе жилого помещения.

8.9. Для заключения договора купли-продажи жилого помещения отделом жилья управления земельно-имущественных отношений Администрации городского округа Воскресенск Московской области не позднее 5 дней с даты принятия постановления Администрации городского округа Воскресенск Московской области о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи направляет заявителю для подписания проект договора купли-продажи жилого помещения.

Заявитель в срок не позднее 15 дней с момента получения проекта договора купли-продажи жилого помещения обязан его подписать и представить в отдел учета, распределения и приватизации жилой площади управления муниципальной собственности, жилищной политики и рекламы Администрации городского округа Воскресенск Московской области.

8.10. Нанимателю может быть отказано в возможности выкупа жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, в случаях, если:

- 1) наниматель не соответствует условиям, предусмотренным пунктами 8.1 - 8.3 настоящего Положения;
- 2) нанимателем представлены документы, содержащие недостоверные сведения.

8.11. Стоимость жилого помещения формируется из рыночной стоимости, определенной на основании экспертного заключения независимого оценщика, в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8.12. Оплата выкупа жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма осуществляется единовременно или в рассрочку посредством ежемесячных выплат в равных долях.

8.13. Единовременная выплата по договору купли-продажи производится до государственной регистрации перехода права, но не позднее 30 рабочих дней со дня подписания договора купли-продажи.

8.14. В случае заключения договора купли-продажи в рассрочку наниматель:

8.14.1 Не позднее 10 рабочих 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.

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

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

8.15. Лица, указанные в пункте 4.7, 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.

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 течение 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 Нанимателем, 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 наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

- изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения оплаты за коммерческий наем 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 наем).

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, в бюджет Администрации городского округа Воскресенск Московской области на р/с _____ путем перечисления указанной в п. 3.2 настоящего Договора суммы в безналичной форме 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 просрочки, 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 сняться с регистрационного учета в течение 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 № __) (после его подписания Сторонами).

8.3.3. Расчет платы за коммерческий наем жилого помещения (приложение № __).

8.3.4. _____.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Наймодатель

Наниматель

(наименование юридического лица)

(Ф.И.О.)

Юридический/почтовый адрес: _____

Адрес: _____

ИНН/КПП _____

Паспортные данные: _____

ОГРН _____

ОКПО _____

Телефон: _____ Факс: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Счет _____

_____/_____

_____/_____

(Ф.И.О.)

(подпись)

(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 НАЕМ 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 = 0,3 - граждане имеют в составе своей семьи (совместно проживающего) гражданина, принимающего (принимавшего) участие в специальной военной операции (СВО) на территории Украины, или призванного Военным комиссариатом Московской области и призывными комиссиями по мобилизации граждан в Московской области на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, граждан Российской Федерации, заключивших контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации»;

- граждане имеют в составе своей семьи (совместно проживающего) военнослужащего или сотрудника правоохранительных органов, погибшего или пропавшего без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей.;

К = 0,5 - гражданам, указанным в пункте 4.7 настоящего Положения, применяется со второго года найма;

12 - количество календарных месяцев года.

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

Наймодатель

Наниматель
