



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ЛЕНИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 25.09.2026

№ 39/4

Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Ленинский городской округ Московской области

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», руководствуясь Уставом Ленинского городского округа Московской области,

Совет депутатов Р Е Ш И Л:

1. Утвердить Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Ленинский городской округ Московской области (прилагается).
2. Признать утратившим силу решение Совета депутатов Ленинского городского округа Московской области от 27.05.2022 № 48/5 «Об утверждении Положения о распоряжении жилыми помещениями муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования Ленинский городской округ Московской области».
3. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте администрации Ленинского городского округа Московской области.
4. Направить муниципальный правовой акт для включения в регистр муниципальных правовых актов Московской области.

**Глава
Ленинского городского округа**

**Председатель Совета депутатов
Ленинского городского округа**

С.А. Каторов

С.Н. Радченко

Разослать: в дело – 2 экз., Совет депутатов, Болотских Л.Ю., Чертовиковой О.М., Гузову А.П.

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ 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 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом Ленинского городского округа Московской области и определяет порядок и условия коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Ленинский городской округ Московской области.

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 Ленинский городской округ Московской области (далее по тексту – муниципальное образование).

2.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, которые используются 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 (жилой дом, часть жилого дома, квартира). 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 муниципального образования, предназначены для предоставления физическим лицам для временного проживания на

возмездной основе.

3.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования 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 муниципального образования во исполнение судебных постановлений;

г) совершения сделок, предусматривающих передачу жилых помещений в собственность муниципального образования, в том числе по договорам дарения, безвозмездной передачи, завещаний, совершенных в пользу муниципального образования;

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 Ленинского городского округа 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 Управление земельно-имущественных отношений администрации Ленинского городского округа.

4. Условия коммерческого найма

4.1. Договор коммерческого найма заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в соответствии с федеральным законодательством (приложение № 1 к Положению).

Жилые помещения считаются переданными с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения (приложение № 2 к Положению).

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 лица, работающие на территории Ленинского городского округа, необеспеченные на территории Ленинского городского округа жилыми помещениями, а также не осуществившие за последние 5 лет, предшествующих подаче заявления о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, сделок по отчуждению жилых помещений (жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты) на территории Ленинского городского округа, из числа:

государственных служащих и работников органов государственной власти, иных государственных органов, сотрудников государственных учреждений и государственных предприятий;

муниципальных служащих и работников органов местного самоуправления муниципального образования, лиц, занимающих муниципальные должности, работников муниципальных учреждений, муниципальных предприятий;

работников обществ, 100% акций/долей в уставных капиталах которых находятся в собственности Ленинского городского округа.

4.7.1 Норма предоставления жилого помещения на условиях коммерческого найма устанавливается в размере не менее 15 квадратных метров 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 Ленинского городского округа на срок не более пятнадцати 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.

В течение девяти месяцев, но не позднее трех месяцев до истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения наймодатель вправе предложить нанимателю (с использованием средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение наймодателем подтверждения о его вручении нанимателю) заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора, в том числе в случае принятия органом местного самоуправления решения об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Если наймодатель не выполнил этих действий, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

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 за пользование жилым помещением (платы за коммерческий наем) определяются договором коммерческого найма жилого помещения.

4.10. В случае смерти нанимателя договор коммерческого найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях до истечения срока его действия, а нанимателем становится один из постоянно проживавших с нанимателем совершеннолетних членов семьи нанимателя или законный представитель постоянно проживавшего с нанимателем несовершеннолетнего члена семьи нанимателя, при условии уведомления администрации Ленинского городского округа. 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 настоящим Положением, 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 в течение 10 дней освободить и сдать жилое помещение наймодателю по акту приема-передачи (возврата) в состоянии, пригодном для проживания, оплатить задолженность по всем обязательствам, о которых он письменно был извещен заранее, сняться с регистрационного учета по месту пребывания.

4.14. Наниматель обязан в установленные действующим законодательством сроки вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, предусмотренные настоящим Положением.

4.15. Наниматель и члены семьи нанимателя, постоянно проживающие с ним в жилом помещении, имеют право на регистрацию по месту пребывания в жилом помещении на срок действия договора коммерческого найма, при этом, в случае окончания срока или расторжения (прекращения) договора коммерческого найма наниматель и вышеуказанные члены его семьи обязаны самостоятельно сняться с регистрационного учета по месту пребывания в течение десяти дней с даты окончания срока или расторжения (прекращения) 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 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 с указанием электронной почты;

б) ходатайство от организации, указанной в пункте 4.7 настоящего Положения, в которой работает заявитель, с указанием предположительного срока заключения

договора и обоснованием необходимости предоставления жилого помещения по договору коммерческого найма, с резолюцией курирующего заместителя главы Ленинского городского округа;

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

г) копии документов, подтверждающих семейные отношения заявителя и членов его семьи, которые будут постоянно проживать совместно с ним в жилом помещении;

д) выписки из домовой книги, либо иных документов, подтверждающих факт регистрации по месту жительства заявителя и членов его семьи, которые будут постоянно проживать совместно с ним в жилом помещении;

е) финансово-лицевой счет по месту жительства нанимателя и членов его семьи, которые будут постоянно с ним проживать в жилом помещении;

ж) заверенная работодателем копия трудового договора заявителя и членов его семьи, которые будут постоянно проживать совместно с ним в жилом помещении;

з) согласие на обработку персональных данных заявителя и членов его семьи, которые будут постоянно с ним проживать в жилом помещении;

и) документы, необходимые для расчета платы за жилое помещение в соответствии с пунктом 7.1 настоящего Положения (при наличии).

Ответственность за достоверность представленных документов несет заявитель.

5.3. Администрация Ленинского городского округа 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 Ленинском городском округе и о гражданско-правовых сделках, совершенных с недвижимостью за последние 5 лет в отношении заявителя и членов его семьи, которые будут постоянно проживать совместно с ним в жилом помещении.

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 в месячный срок с момента их представления в администрацию.

5.5. Для заключения договора коммерческого найма администрация Ленинского городского округа не позднее 5 рабочих дней с даты принятия постановления администрации 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 Ленинского городского округа.

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 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 предоставленного жилого помещения, указанному в договоре коммерческого найма, а также по адресу электронной почты, указанному в личном заявлении.

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, не иметь задолженности в соответствии с пунктом 4.9 настоящего Положения 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) нарушения другой стороной условий 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 с даты надлежащего уведомления.

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;

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

Граждане находятся в трудной жизненной ситуации <*>.

<*> граждане, имеющие 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, имеющие 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 муниципального образования.

7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, а также коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и не включаются 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 на срок более одного года, работающие на территории Ленинского городского округа, имеют право обратиться за выкупом жилого помещения при соблюдении следующих условий:

1) отсутствие 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) отсутствие 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 Ленинского городского округа;

5) наниматель и (или) постоянно проживающие с ним члены его семьи не имеют в собственности на территории Ленинского городского округа жилые помещения и земельные участки, предоставленные для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства для собственных нужд, и не производили отчуждение указанного имущества, находящегося на территории Ленинского городского округа, в течение 5 лет, предшествующих дате подачи заявления о выкупе помещения;

6) наниматель проживает в жилом помещении по договору коммерческого найма не менее трех лет;

7) наниматель имеет стаж работы не менее пяти лет на должностях, указанных в пункте 4.7 настоящего Положения.

8.2. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного нанимателю по договору коммерческого найма, предоставляется только один раз.

8.3. Для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, наниматель представляет в администрацию муниципального образования следующие документы:

1) заявление о выкупе помещения;

2) копию паспорта или документа, удостоверяющего личность нанимателя и постоянно проживающих с ним членов его семьи;

3) справку отдела кадров, подтверждающую стаж работы на должностях в организациях, указанных в пункте 4.7 настоящего Положения, заверенную надлежащим образом;

4) заверенную работодателем копию трудового договора нанимателя;

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

6) нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на совершение сделки;

7) справки об оплате за жилое помещение в соответствии с пунктом 4.9 настоящего Положения;

8) копии документов, подтверждающих семейное положение нанимателя и членов его семьи, которые проживают совместно с нанимателем;

9) согласие на обработку персональных данных нанимателя и членов семьи, которые будут постоянно с ним проживать в жилом помещении;

10) ходатайство работодателя - организации, указанной в пункте 4.7 настоящего Положения, с резолюцией курирующего заместителя главы Ленинского городского округа.

Ответственность за достоверность представленных документов несет заявитель.

8.4. Администрация Ленинского городского округа самостоятельно запрашивает выписку из ЕГРН о наличии или отсутствии прав собственности в Ленинском городском округе и о гражданско-правовых сделках, совершенных с недвижимостью за последние 5 лет.

Наниматель вправе по собственной инициативе представить указанный документ.

8.5. Представленные документы рассматриваются на жилищной комиссии администрации Ленинского городского округа. По результатам рассмотрения заявления и представленных документов комиссией принимается одно из следующих решений:

1) рекомендовать предоставить жилое помещение по договору купли-продажи жилого помещения;

2) рекомендовать 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 8.3 настоящего Положения.

8.7. Подписанное администрацией Ленинского городского округа 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 администрация Ленинского городского округа не позднее 5 дней с даты принятия постановления о предоставлении жилого помещения по договору купли-продажи жилого помещения 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 Управление земельно-имущественных отношений администрации Ленинского городского округа.

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;
- 3) невыполнение заявителем условий пункта 4.7 настоящего Положения.

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».

8.11.1. Стоимость приобретаемого жилого помещения составляет 60% от рыночной стоимости жилого помещения. За каждый год стажа сверх пяти лет на должностях в соответствии с пунктом 4.7 размер платежа уменьшается на 3%, но не менее чем до 30% от рыночной стоимости.

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

8.13. Средства, полученные от продажи жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, зачисляются в бюджет муниципального образования.

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

9. Условия предоставления жилого помещения в социальный наем

9.1. Наниматели и совместно проживающие с ними лица, нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с действующим законодательством, вправе получить помещение, занимаемое ими по договору коммерческого найма, в социальный наем в порядке и с соблюдением норм и очередности, предусмотренных действующим жилищным законодательством.

9.2. Предоставление жилого помещения в социальный наем влечет прекращение действия договора коммерческого найма и исключение жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

9.3. В случае несоответствия занимаемого жилого помещения нормам,

предусмотренным жилищным законодательством, нанимателю предоставляется другое жилое помещение, соответствующее данным нормам, а жилое помещение, занимаемое ими по договору коммерческого найма, возвращается наймодателю с досрочным расторжением соответствующего договора.

Для принятия решения о предоставлении другого жилого помещения в социальный наем наймодатель должен получить от нанимателя заявление, согласованное со всеми гражданами, постоянно проживающими с ним, о досрочном расторжении договора коммерческого найма жилого помещения согласно пункту 1 статьи 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ДОГОВОР
коммерческого найма жилого помещения № _____-К/20

г. Видное

« _____ » _____ 20__ г.

Муниципальное образование Ленинский городской округ Московской области, от лица которого действует **Администрация Ленинского городского округа Московской области**, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (ФИО), дата рождения, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения) зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, в соответствии с постановлением администрации Ленинского городского округа Московской области от _____ 20__ № _____ «О предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма _____ (ФИО)», руководствуясь Уставом Ленинского городского округа Московской области, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю за плату во временное владение и пользование квартиру, общей площадью _____ кв.м, расположенную по адресу: _____, далее – квартира, для использования в целях проживания:

Наниматель – ФИО, дата рождения.

Граждане, проживающие постоянно с Нанимателем:

-

_____;

-

_____;

-

_____.

1.2. Квартира с кадастровым номером _____ принадлежит на праве собственности муниципальному образованию Ленинский городской округ Московской области.

1.3. Наниматель подтверждает, что до подписания настоящего договора он лично ознакомился с техническим состоянием помещения, произвел его фактический осмотр и согласен с указанной общей и жилой площадью квартиры, а также с ее планировкой.

1.5. Наймодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора:

1.5.1. Распоряжается Квартирой на законном основании.

1.5.2. Квартира не отчуждена, не сдана в наем, не является предметом какого-либо спора, не находится под залогом, арестом.

1.6. Техническое состояние Квартиры, ее местонахождение, пригодность для постоянного проживания отражены в акте приёма-передачи Квартиры.

1.7. Срок договора – на _____ лет:

с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

2. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Размер платы за наем Квартиры определяется на основании расчета, составленного Наймодателем в соответствии с методикой расчета платы за наем, определенной Положением о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Ленинский городской округ Московской области, утвержденным решением Совета депутатов Ленинского городского округа Московской области. Плата за наём уплачивается в бюджет Ленинского городского округа Московской области (получатель – Управление Федерального казначейства по Московской области) ежемесячно до 10-го числа каждого месяца за текущий месяц найма (за исключением первого платежа).

2.2. Ежемесячный размер платы за наем жилого помещения, указанного в п. 1.1 договора, составляет _____ (_____) руб. 00 коп.

Плата за наём не включает в себя плату за содержание и ремонт Квартиры, плату за коммунальные услуги, многоквартирного жилого дома. Данные платежи вносятся Нанимателем напрямую управляющим организациям и иным организациям, предоставляющим данные услуги.

2.3. Днем начала расчета платы за наём Квартиры по настоящему договору в соответствии с внесенными изменениями в порядок (методику) расчета платы за наём муниципальных жилых помещений считается день вступления в силу соответствующего акта органа местного самоуправления или дата, указанная в данном акте, независимо от срока получения Нанимателем дополнительного уведомления Наймодателя о произведенных изменениях порядка (методики) расчета платы за наём муниципальных жилых помещений.

Официальным извещением Нанимателя об изменении размера платы за наём Квартиры считается публикация акта органа местного самоуправления об изменении порядка (методики) расчета платы за наём муниципальных жилых помещений на официальном сайте органа местного самоуправления в сети «Интернет». Наймодателем в десятидневный срок дополнительно Нанимателю направляется письменное уведомление с приложением нового расчета размера платы за наём Квартиры.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

3.1. Наймодатель вправе:

3.1.1. Контролировать использование и содержание Нанимателем Квартиры в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.2. Требовать от Нанимателя, допустившего самовольное переустройство или перепланировку Квартиры, приведения ее в прежнее состояние за счет средств Нанимателя.

3.1.3. Требовать расторжения договора в судебном порядке при невнесении платы более 6 месяцев или порче жилья.

3.1.4. В случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором, требовать расторжения в судебном порядке настоящего договора и выселения Нанимателя.

3.1.5. Требовать от Нанимателя по прекращении действия настоящего договора передачи Квартиры по акту приёма-передачи в надлежащем состоянии с учётом нормального износа и с соблюдением пунктов 3.4.9 и 3.4.13 настоящего договора.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. В пятидневный срок со дня подписания сторонами настоящего договора передать Квартиру Нанимателю по акту приёма-передачи.

3.2.2. В десятидневный срок письменно уведомить Нанимателя о пересчёте размера платы за наем в порядке, предусмотренном пунктом 2.2 настоящего договора, с направлением нового расчета размера платы за наем.

3.3. Наниматель вправе:

3.3.1. Требовать от Наймодателя надлежащего исполнения возложенных на него законодательством РФ и настоящим договором обязанностей.

3.3.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии со ст. 290 ГК РФ.

3.3.3. Наниматель и члены его семьи, указанные в договоре коммерческого найма, вправе зарегистрироваться по месту пребывания на срок действия настоящего договора.

3.4. Наниматель обязан:

3.4.1. Принять Квартиру от Наймодателя по акту приёма-передачи в пятидневный срок.

3.4.2. Использовать Квартиру по назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего договора.

3.4.3. Ознакомить всех совершеннолетних членов семьи, которые будут проживать с ним, с условиями настоящего договора.

3.4.4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 мая 2021 № 292/пр, содержать Квартиру и оборудование в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии.

3.4.5. Своевременно и в сроки, установленные в пункте 2.1 настоящего договора, вносить плату за наем Квартиры.

3.4.6. С момента передачи Квартиры по акту приёма-передачи дополнительно заключить договор на оказание услуг по содержанию и ремонту квартиры, а также – на оказание коммунальных и прочих услуг с организациями, оказывающими соответствующие виды услуг.

3.4.7. В установленные действующим законодательством сроки вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи.

3.4.8. В течение месяца со дня получения Квартиры по акту приёма-передачи заключить договор страхования Квартиры, покрывающий в полной мере риски гибели и повреждения Квартиры, в интересах Наймодателя с указанием последнего в качестве единственного и неизменного выгодоприобретателя по договору страхования Квартиры и предоставить Наймодателю копию страхового полиса. При нарушении Нанимателем данного условия на него переходит риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры.

3.4.9. Не производить переустройство и перепланировку Квартиры без письменного разрешения Наймодателя.

Наниматель, допустивший самовольное переустройство или перепланировку Квартиры, обязан привести ее в прежнее состояние исключительно за свой счет.

3.4.10. Обеспечить Наймодателю возможность контроля за содержанием и использованием Квартиры (допуск в помещение и его осмотр). В случае аварий допускать в Квартиру представителей соответствующих служб для проведения осмотра и ремонта в любое время суток.

3.4.11. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт Квартиры.

3.4.12. Не позднее 15-го числа каждого месяца предоставлять Наймодателю копию платежного документа, подтверждающего перечисление в бюджет суммы платы за наём Квартиры за текущий месяц.

3.4.13. При прекращении действия настоящего договора и передаче Квартиры Наймодателю по акту приёма-передачи произвести текущий ремонт Квартиры за счёт собственных средств.

3.4.14. Освободить и передать в десятидневный срок со дня расторжения настоящего договора (независимо от основания прекращения его действия) Квартиру Наймодателю в месте его нахождения по акту приёма-передачи в надлежащем состоянии с учётом нормального износа и соблюдением пунктов 3.4.9 и 3.4.13 настоящего договора.

3.4.15. В случае расторжения или прекращения настоящего договора Наниматель и члены его семьи должны освободить Квартиру и сняться с регистрационного учета по месту пребывания.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При просрочке внесения платы за Квартиру по настоящему договору Наниматель уплачивает Наймодателю пени за каждый день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день невыполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы. Началом применения данных санкций считается день, следующий за днем наступления обязанности по уплате очередного платежа.

4.2. В случае однократного нарушения Нанимателем требований пунктов 3.4.2, 3.4.4, 3.4.8-3.4.11 настоящего договора Наймодатель направляет в его адрес письменное предупреждение о недопустимости подобных нарушений.

Неустранение нарушений в указанный Наймодателем срок, а также повторное нарушение требований указанных пунктов влечет возможность досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке по требованию Наймодателя с возмещением причиненных ему убытков.

4.3. В случае выявления фактического поднайма, непогашения образовавшейся задолженности по оплате найма Квартиры (пункт 3.4.5 настоящего договора) в течение двух месяцев подряд Наймодатель получает право досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке с возмещением задолженности по оплате найма Квартиры.

4.4. В случае неисполнения Нанимателем обязанности по своевременному освобождению и передаче Квартиры Наймодателю в сроки, указанные в пункте 3.4.14 настоящего договора, Наниматель уплачивает Наймодателю пени за каждый день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день невыполнения обязательства, от месячного размера платы за наём Квартиры.

4.5. Если при наступлении страхового случая по договору страхования, заключенному в соответствии с пунктом 3.4.8 настоящего договора, выплаченное страховое возмещение не покрывает реальный ущерб, причиненный Квартире, Наниматель обязан в течение тридцати дней со дня получения Наймодателем страхового возмещения, возместить разницу между реальным ущербом и полученным страховым возмещением.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Изменение условий договора или его расторжение допускается по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ или настоящим договором.

Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, если иное не предусмотрено законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. По истечении срока настоящего договора Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

В течение девяти месяцев, но не позднее трех месяцев до истечения срока договора коммерческого найма жилого помещения наймодатель вправе предложить нанимателю (с использованием средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение наймодателем подтверждения о его вручении нанимателю) заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора, в том числе в случае принятия органом местного самоуправления

решения об исключении жилого помещения из муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

Если наймодатель не выполнил этих действий, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

5.3. Договор коммерческого найма может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

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

5.5. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

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

- если Наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей.

5.6. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию любой из сторон в договоре:

- если Квартира перестает быть пригодной для постоянного проживания;

- если жилой дом, в котором расположена Квартира, признан аварийным и/или подлежащим сносу или реконструкции;

- нарушения другой стороной условий договора коммерческого найма;

- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

5.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в соответствии с законодательством РФ.

5.8. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

5.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй – у Нанимателя.

5.10. Настоящий договор вступает в силу после подписания его сторонами.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ

Наймодатель:

Реквизиты:

Наниматель: паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения), зарегистрирован по адресу: _____; тел. _____,

_____ адрес _____ электронной почты _____.

К договору прилагается:

- Акт приема-передачи жилого помещения.

ПОДПИСИ СТОРОН

«От Наймодателя»

«Наниматель»

Должность

_____/ФИО/
М.П.

_____/ФИО/

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ
жилого помещения**

г. Видное

«_____» _____ 202__ г.

Муниципальное образование Ленинский городской округ Московской области, от лица которого действует **Администрация Ленинского городского округа Московской области**, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (ФИО), дата рождения, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения), зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Наниматель», составили настоящий акт о том, что Наймодатель передаёт, а Наниматель принимает в найм жилое помещение, именуемое в дальнейшем «Помещение», согласно Договору коммерческого найма № _____-К/202__ от «___» _____ 202__ на срок, указанный в Договоре найма.

Характеристика Помещения.

Адрес: _____

Наименование: квартира.

Общая площадь: _____ кв. м.

Техническое состояние: удовлетворительное.

По площади и техническому состоянию передаваемого имущества замечаний и претензий к Наймодателю не имеет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, второй – у Нанимателя.

«От Наймодателя»

«Наниматель»

Должность

_____/ФИО/
М.П.

_____/ФИО/