



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ РАМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

140100, г. Раменское, Комсомольская площадь, д. 2

Р Е Ш Е Н И Е

29.07.2026

№ 7/5-СД

Об утверждении Положения о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Раменского муниципального округа Московской области

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 16, 17 Федерального закона от 20 марта 2025 г. № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Уставом Раменского муниципального округа, учитывая обращение Раменской городской прокуратуры Московской области с правотворческой инициативой и направлением разработанного прокуратурой области и согласованного Правительством Московской области проекта нормативного правового акта от 11.07.2025,

Совет депутатов Раменского муниципального округа РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности Раменского муниципального округа Московской области согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

- решение Совета депутатов Раменского городского округа Московской области от 27.05.2020 № 8/3-СД «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Раменского городского округа Московской области по договорам коммерческого найма»;

- решение Совета депутатов Раменского городского округа Московской области от 31.05.2023 № 5/7-СД «О внесении изменений в Приложение № 3 к Положению о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Раменского городского округа Московской области по договорам коммерческого найма, утвержденное Решением Совета депутатов Раменского городского округа

Московской области от 27.05.2020 № 8/3-СД «Об утверждении Положения о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда Раменского городского округа Московской области по договорам коммерческого найма».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании «РАММЕДИА» с доменным именем сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://ramnews.ru> и разместить настоящее решение на официальном информационном портале www.ramenskoye.ru.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Раменского муниципального округа Московской области по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Председатель Совета депутатов
Раменского муниципального округа



Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в Межведомственной системе электронного
документооборота Правительства Московской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00D8B9B99443F94F8A54DC0F30562D5F55
Владелец: ЕРМАКОВ ЮРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ
Действителен с 16-01-2026 до 11-04-2027

Ю.А. Ермаков

Глава Раменского
муниципального округа



Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в Межведомственной системе электронного
документооборота Правительства Московской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 2836245A8B25F937A21D8D3AE2179A1B
Владелец: Малышев Эдуард Владимирович
Действителен с 17-03-2026 до 10-06-2027

Э.В. Малышев

Приложение
к решению Совета депутатов
Раменского муниципального округа
Московской области
от 29.07.2026 № 7/5-СД

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РАМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА 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 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Раменского муниципального округа Московской области и определяет порядок и условия коммерческого использования жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Раменский муниципальный 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.

2.2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Раменскому муниципальному округу Московской области, которые используются Раменским муниципальным округом Московской области 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 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 жилищного фонда коммерческого использования осуществляются на основании постановления администрации Раменского муниципального 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 муниципальным имуществом Раменского муниципального округа Московской области.

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.

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

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

4.7.1 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 Раменского муниципального округа 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 Раменского муниципального округа 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.

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 Раменского муниципального округа 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 Раменского муниципального округа Московской области 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 Раменского муниципального округа Московской области 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 в месячный срок с момента их представления в администрацию.

5.5. Для заключения договора коммерческого найма Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно – коммунального хозяйства и содержание муниципального имущества Раменского муниципального 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 Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно – коммунального хозяйства и содержание муниципального имущества Раменского муниципального 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) 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. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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:

$P = C \times 0,05 \times K / 12$, где:

P - размер ежемесячной платы за коммерческий наем жилого помещения;

C - кадастровая стоимость жилого помещения;

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

K - понижающий коэффициент;

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

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

граждане, находятся в трудной жизненной ситуации <*>.

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) военнотружашего или сотрудиика правоохрательных органов, погибшего или пропавшего без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей.

<*> Под трудной жизненной ситуацией понимается обстоятельство или обстоятельства, которые значительно ухудшают условия жизнедеятельности гражданина и последствия, которых он не может преодолеть самостоятельно, либо утрата жилого помещения вследствие каких-либо причин или невозможность проживания в данном жилом помещении.

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 Раменского муниципального округа Московской области.

7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги устанавливаются в соответствии с законодательством 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, 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 Раменского муниципального округа Московской области;

5) наниматель и (или) постоянно проживающие с ним члены его семьи не имеют в собственности на территории Раменского муниципального округа 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, находя

6) наниматель проживает в жилом помещении по договору коммерческого найма не менее 10 лет.

8.2. Право на выкуп жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма в Раменского муниципального округа Московской области, предоставляется только один раз.

8.3. Для рассмотрения вопроса о выкупе жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма, наниматель представляет в администрацию Раменского муниципального округа 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) у нанимателя и (или) постоянно проживающие с ним члены его семьи нотариально удостоверенную доверенность в случае представления интересов нанимателя иным лицом;

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

8.4. Администрация Раменского муниципального округа Московской области самостоятельно запрашивает выписку из ЕГРН о наличии или отсутствии прав собственности на жилые помещения в Раменском муниципальном округе Московской области и о гражданско-правовых сделках, совершенных с недвижимостью за последние 5 лет, и представляемая на каждого члена семьи.

Наниматель вправе по собственной инициативе предоставить указанный документ.

8.5. Представленные документы передаются на рассмотрение в комиссию по жилищным вопросам при администрации Раменского муниципального округа 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) ходатайствовать об отказе 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 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 Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно – коммунального хозяйства и содержание муниципального имущества Раменского муниципального округа» не позднее 5 дней с даты принятия постановления администрации Раменского муниципального округа 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 Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно – коммунального хозяйства и содержание муниципального имущества Раменского муниципального 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.

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

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 Раменского муниципального округа.

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

Приложение № 1
к Положению о порядке коммерческого
использования жилых помещений,
находящихся в собственности
Раменского муниципального округа

ДОГОВОР
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ N ____

г. Раменское " ____ " _____ 20__ г.

Администрация Раменского городского округа Московской области, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и гражданин(ка) _____, _____ г.р. (паспорт: серия _____ номер _____, дата выдачи _____) место работы: _____, именуемая в дальнейшем "Наниматель" с другой стороны, на основании _____, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и гражданам, постоянно с ним проживающим, в возмездное временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности Раменского муниципального округа, состоящее из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой площадью _____ кв. м, по адресу: _____.

1.2. Срок действия настоящего Договора и срок найма жилого помещения устанавливается с _____ года по _____ года.

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

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются:

1)

Ф.И.О., год рождения, родственные отношения

1.5. Прием-передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи.

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 в течение 7 (семи) рабочих дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

II. Права и обязанности Нанимателя

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания.

2.1.2. На пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

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

2.1.4. На расторжение в любое время настоящего Договора, с предварительного уведомления Наймодателя.

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

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

2.1.7. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных нормами жилищного законодательства Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

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

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наем жилого помещения и коммунальные услуги (обязательные платежи).

2.2.7. Освободить, по истечении срока, установленного п. 1.2 настоящего Договора, занимаемое жилое помещение, оплатить имеющуюся задолженность и передать жилое помещение по Акту приема-передачи Наймодателю в срок не превышающий 7 календарных дней.

В случае, если имеется потребность в продлении срока проживания в жилом помещении коммерческого использования, Наниматель обязан в течение 10 дней до истечения срока, установленного в п. 1.2 настоящего договора, обратиться в муниципальное автономное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Раменского муниципального округа Московской области» за заключением договора коммерческого найма на новый срок.

2.2.8. В случае, если Наниматель не возвратил жилое помещение по Акту в срок, установленный в договоре, либо возвратил его несвоевременно, Наниматель обязан внести плату за жилое помещение, коммерческий наем и коммунальные услуги, за все время просрочки.

2.2.9. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения по окончании срока действия договора или при расторжении договора коммерческого найма он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по договору (плату за коммерческий наем), а также за коммунальные услуги.

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

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

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

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

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

2.2.15. Наниматель жилого помещения несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

III. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать своевременного внесения платы за коммерческий наем жилого помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наем жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае изменения методики расчета платы за коммерческий наем жилого помещения, утвержденной решением Совета депутатов Раменского муниципального округа.

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

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

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Наймодатель обязан:

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

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

3.2.3. Осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

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

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

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

3.2.7. Обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг.

3.2.8. Принять в установленные настоящим Договором сроки жилое помещение у Нанимателя с соблюдением условий, предусмотренных подпунктом 2.2.11 настоящего Договора.

IV. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Настоящий Договор прекращает свое действие в связи с истечением срока его действия.

4.2. Настоящий Договор может быть изменен, расторгнут до истечения срока его действия по соглашению сторон.

4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

4.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях, если Наниматель:

4.4.1. Не исполняет обязанности, предусмотренные подпунктами 2.2.1 - 2.2.18 пункта 2.2 настоящего Договора.

4.4.2. Не вносит плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

4.4.3. Систематически нарушает права и законные интересы соседей.

4.4.4. Использует жилое помещение не по назначению.

4.4.5. Производит действия, влекущие разрушение и (или) повреждение жилого помещения.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока действия Договора Наниматель и граждане, постоянно проживающие с Нанимателем, должны освободить жилое помещение. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении на момент расторжения Договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

V. Последствия прекращения (расторжения) Договора

5.1. В случае прекращения действия настоящего Договора (в том числе при его досрочном расторжении) Наймодатель обязан произвести окончательный расчет задолженности Нанимателя по всем платежам, подлежащим уплате в соответствии с условиями настоящего Договора, и направить Нанимателю требование об уплате, содержащее расчет задолженности.

При получении требования об уплате платежей, подлежащих уплате, Наниматель обязан совершить следующие действия:

а) оплатить свою задолженность Наймодателю в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения требования об уплате;

б) вернуть Наймодателю жилое помещение с соблюдением пункта 1.5 настоящего Договора.

5.2. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать внесения платы за все время просрочки возврата жилого помещения.

VI. Внесение платы по Договору

6.1. Наниматель ежемесячно не позднее 5 числа месяца, за который вносится плата, производит оплату за коммерческий наем жилого помещения.

Согласно методике расчета платы за коммерческий наем жилого помещения плата за коммерческий наем жилого помещения, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, составляет: _____ руб. _____ коп.

Плата за коммерческий наем подлежит зачислению Нанимателем по следующим реквизитам: _____.

6.2. Наниматель вносит плату за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги в размере и порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

VII. Иные условия

7.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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

VII. Подписи сторон

Наймодатель

Наниматель

Администрация Раменского
муниципального округа
Московской области

140100, Московская область,
г. Раменское, Комсомольская пл., д.
2

Наймодателя

Ф.И.О.

Нанимателя

Ф.И.О.

Приложение № 2
к Положению о порядке коммерческого
использования жилых помещений,
находящихся в собственности
Раменского муниципального округа

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Раменское

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: _____.

Дом оборудован лифтами, мусоропроводом.

В квартире имеется горячее и холодное водоснабжение, отопление (центральное), электроосвещение, электроплита, телевизионная сеть.

Жилое помещение и его оборудование находятся 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

(подпись)

(подпись)

Приложение № 3
к Положению о порядке коммерческого
использования жилых помещений,
находящихся в собственности
Раменского муниципального округа

**СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

Я, _____,

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии))

проживающий(ая) по адресу

_____ (адрес места жительства)

паспорт _____, выданный " ____ " _____ г.

(серия, номер)

(дата выдачи)

_____ (место выдачи паспорта)

и являясь законным представителем

_____ (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии))

проживающего(ей) по адресу

_____ (адрес места жительства)

паспорт (свидетельство о рождении) _____, выданный " ____ " _____

(серия, номер)

_____ (место выдачи паспорта/свидетельства о рождении)

на основании

_____ (реквизиты доверенности, иного документа или нормативного правового акта)

даю согласие администрации Раменского муниципального округа (юридический адрес: _____) на

обработку своих персональных данных с правом совершения следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение, в том числе с использованием средств автоматизации в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях обращения за предоставлением жилого помещения по договору коммерческого найма жилого помещения:

- 1) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии);
- 2) дата и место рождения;
- 3) адрес регистрации и места жительства;
- 4) данные документа, удостоверяющего личность;
- 5) данные семейного положения;
- 6) фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) ребенка (детей);
- 7) данные документа(ов), удостоверяющего(их) личность ребенка (детей);
- 8) данные жилищного положения;
- 9) СНИЛС;
- 10) контактная информация;
- 11) место работы и должность.

Данное мною согласие на обработку вышеуказанных персональных данных действует бессрочно и может быть отозвано в письменной форме.

Я уведомлен(а) о том, что мой отказ в предоставлении согласия на обработку вышеобозначенных персональных данных влечет за собой невозможность предоставления мне муниципальной услуги.



(подпись)

(расшифровка подписи)

(дата подписи)