



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕУТОВ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 02.09.2024 № 427-ПА

Об утверждении формы договора коммерческого найма жилого помещения и формы акта приема-передачи жилого помещения по договору коммерческого найма

Руководствуясь 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», в соответствии с Решением Совета депутатов городского округа Реутов от 10.07.2024 № 43/2024-НА «Об утверждении Положения о коммерческом найме жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа Реутов», постановляю:

1. Утвердить форму договора коммерческого найма жилого помещения (приложение 1).
2. Утвердить форму акта приема-передачи жилого помещения по договору коммерческого найма (приложение 2).
3. Управлению информационно-коммуникационных технологий Администрации городского округа Реутов обеспечить опубликование настоящего постановления в печатных средствах массовой информации и его размещение на официальном сайте Администрации городского округа Реутов в сети «Интернет».
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы городского округа Зотову О.Н.

Глава городского округа



Ф.А. Науменко

Приложение 1  
к постановлению Администрации  
городского округа Реутов  
от 02.09.2024 № 127-ПА

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

городской округ Реутов Московская область

«\_\_» \_\_\_\_\_ года

Администрация городского округа Реутов Московской области в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании распоряжения Администрации городского округа Реутов Московской области от «\_\_» \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, состоящее из \_\_\_\_\_ (квартиры/комнат(ы)(части квартиры), общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Реутов, \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_, для временного проживания в нем.

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

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

1.4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются граждане:

2. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

2.1. Наниматель имеет право:

2.1.1. На использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи.

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 нём 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 преимущественное право на заключение договора на новый срок по истечении срока договора коммерческого найма (за исключением краткосрочных договоров), при условии надлежащим образом исполнявший свои обязанности и если он относится к категории граждан, указанных в пункте 2.2 Положения о коммерческом найме, и не отказался от продления настоящего Договора, уведомив об этом письменно Наймодателя в срок за четыре месяца до окончания настоящего Договора найма, предоставив справку с места работы.

2.1.5. На расторжение в любое время настоящего Договора.

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

2.1.7. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилым помещением.

2.2.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

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

2.2.5. Проводить текущий ремонт жилого помещения.

2.2.6. Своевременно (ежемесячно) вносить плату за коммерческий наём и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечёт взимание пеней в порядке и размере, установленном статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

2.2.8. Переселяться на время капитального ремонта жилого дома с членами семьи в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем (когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

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

2.2.10. Осуществлять пользование жилым помещением с учётом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.2.11. Предоставлять (незамедлительно) сведения о прекращении трудовых отношений с организацией, в связи с работой в которой предоставлено жилое помещение и заключен настоящий Договор.

2.2.12. При освобождении жилого помещения сдать его в течение трех дней Наймодателю в надлежащем состоянии, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности текущего ремонта жилого помещения или произвести его за свой счёт, а также погасить задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2.2.13. 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.

2.2.14. Временное (до трех месяцев) отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечёт изменение их прав и обязанностей по настоящему Договору.

2.2.15. Наниматель не вправе осуществлять приватизацию жилого помещения, обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаём.

2.2.16. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

2.2.17. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

2.2.18. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи. В случае прекращения семейных отношений с Нанимателем право пользования жилым помещением за бывшими членами семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и бывшими членами его семьи.

2.2.19. Наниматель жилого помещения несёт иные обязанности, предусмотренные законодательством.

### 3. Права и обязанности Наймодателя

3.1. Наймодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Нанимателя своевременного внесения платы за коммерческий наём жилого помещения, коммунальные и иные услуги.

3.1.2. Изменять плату за коммерческий наём жилого помещения по соглашению сторон, а также в одностороннем порядке в случае прекращения трудовых отношений с организацией, в связи с работой в которой предоставлено жилое помещение и заключен настоящий Договор, изменения методики расчёта платы за коммерческий наём жилого помещения.

3.1.3. Наймодатель в заранее согласованное с Нанимателем время вправе осуществлять осмотр технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, а также выполнять необходимые работы, о чём составляется соответствующий Акт, подписанный обеими Сторонами.

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

3.1.5. Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наймодатель обязан:

3.2.1. Передать Нанимателю свободное от прав третьих лиц и пригодное для проживания жилое помещение.

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 членам его семьи 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.

3.2.5. Информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 30 дней до начала работ.

3.2.6. Принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, 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 2.2.12 настоящего Договора.

3.2.9. Наймодатель несёт иные обязанности, предусмотренные законодательством.

### 4. Расторжение и прекращение Договора

4.1. Наниматель в любое время может расторгнуть настоящий Договор.

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

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

- невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

- разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи и гражданами, постоянно с ними проживающими;

- систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

- использования жилого помещения не по назначению.

4.4. Настоящий Договор прекращается в связи:

- с утратой (разрушением) жилого помещения;

- с окончанием срока действия договора;

- с неиспользованием по назначению жилого помещения более трех месяцев.

4.5. В случае расторжения или прекращения настоящего Договора в связи с истечением срока Договора, Наниматель и граждане, проживающие с Нанимателем, должны в пятидневный срок освободить жилое помещение и передать его Наймодателю по Акту приёма-передачи жилого помещения. В случае отказа освободить жилое помещение Наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

## 5. Внесение платы по Договору

5.1. Наниматель ежемесячно, не позднее 10 числа каждого месяца, вносит плату за коммерческий наём жилого помещения в размере \_\_\_\_\_ рублей, в соответствии с постановлением Администрации городского округа Реутов, в бюджет городского округа Реутов.

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

## 6. Иные условия

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

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

Наймодатель

Наниматель

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М.П.

Приложение 2  
к постановлению Администрации  
городского округа Реутов  
от 02.09.2024 № 427-ПА

А К Т №  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

городской округ Реутов Московской области  
\_\_\_\_\_ года

« \_\_\_\_ »

Администрация городского округа Реутов Московской области в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин(ка) \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, именуемый(ая) в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

Наймодатель, в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_, а Наниматель принимает жилое помещение муниципального жилищного фонда, состоящее из \_\_\_\_\_ (квартиры/комнаты(ы) (части квартиры), общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Реутов, \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_.

Помещение оборудовано: водопроводом, канализацией, отоплением (центральным) электроосвещением, газом (не нужно подчеркнуть).

Жилое помещение соответствует санитарно-техническим нормам.

Претензий по качеству технического состояния жилого помещения Наниматель не имеет.

Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из сторон.

Наймодатель \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (подпись)

М.П.

Наниматель \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (подпись)