



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОРОТЫНСКИЙ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

р.п. Воротынец

от 22 июня 2026 год

№ 59

Об утверждении Положения
о муниципальном жилищном
фонде коммерческого
использования муниципального
округа Воротынский
Нижегородской области

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования муниципального округа Воротынский Нижегородской области и в целях установления единого порядка при принятии решений о муниципальном жилищном фонде,

Совет депутатов муниципального округа Воротынский
Нижегородской области решил:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального округа Воротынский Нижегородской области (прилагается).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.
3. Настоящее решение подлежит опубликованию и размещению на официальном портале органов местного самоуправления муниципального округа Воротынский Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://vorotynets.nobl.ru/>.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Совет

депутатов муниципального округа Воротынский Нижегородской области по вопросам аграрной политики, земельным отношениям, имуществу и экологии.

Председатель
Совета депутатов муниципального
округа Воротынский

_____ Г.Н.Гришин

Глава местного
самоуправления муниципального
округа Воротынский

_____ А.А.Савельев

Утверждено
решением Совета депутатов
муниципального округа Воротынский
Нижегородской области
от 22.06.2026 № 59

ПОЛОЖЕНИЕ О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ВОРОТЫНСКИЙ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования муниципального округа Воротынский Нижегородской области (далее по тексту - Положение) разработано в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации, [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, [Уставом](#) муниципального округа Воротынский Нижегородской области и определяет порядок и условия коммерческого найма жилых помещений, находящихся в собственности муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

1.2. Наем жилых помещений коммерческого использования представляет собой основанное на договоре срочное, возмездное пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности муниципального округа Воротынский Нижегородской области, в соответствии с их назначением.

1.3. Положение устанавливает порядок формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального округа Воротынский Нижегородской области (далее - жилищный фонд коммерческого использования), категории граждан, имеющих право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, порядок предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования.

1.4. В состав жилищного фонда коммерческого использования включаются жилые помещения в виде квартир, части квартир, комнат, жилых домов, части жилых домов (далее - жилые помещения), отвечающих установленным санитарным и техническим нормам, благоустроенные применительно к условиям населенных пунктов муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

Жилые помещения включаются в состав жилищного фонда коммерческого использования при условии отсутствия граждан, претендующих на получение жилого помещения на основании Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Доля жилищного фонда коммерческого использования не должна

превышать 5% (пять процентов) от общей площади муниципального жилищного фонда муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

1.6. Основным документом, регулирующим отношения Наймодателя с Нанимателем, является договор найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования муниципального округа Воротынский Нижегородской области, заключаемый по форме, утвержденной распоряжением администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области (далее - договор найма жилого помещения коммерческого использования).

Договор найма жилого помещения коммерческого использования - соглашение, по которому собственник жилого помещения (далее - Наймодатель) передает другой стороне (далее - Наниматель) жилое помещение за плату во временное владение и (или) пользование, а Наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору. Договор найма жилого помещения коммерческого использования считается заключенным с момента его подписания Наймодателем и Нанимателем.

В договоре найма жилого помещения коммерческого использования должны быть указаны члены семьи Нанимателя, которые будут постоянно проживать с Нанимателем. Наниматель обязан ознакомить их с условиями договора найма жилого помещения коммерческого использования.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ВКЛЮЧЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ УКАЗАННОГО ФОНДА

2.1. В жилищный фонд коммерческого использования включаются свободные жилые помещения муниципального жилищного фонда муниципального округа Воротынский Нижегородской области, отвечающие следующим требованиям:

- не признанные в установленном порядке непригодными для проживания;
- свободные от прав третьих лиц;
- не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности.

В жилищный фонд коммерческого использования могут включаться жилые помещения с частичными удобствами.

2.2. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования жилых помещений, занятых по договорам социального найма, найма специализированного жилого помещения, жилых помещений, расположенных в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство или реконструкцию объектов или в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

2.3. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования заинтересованное структурное подразделение администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области (далее – Управление имущественных отношений администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области) направляет на имя главы местного самоуправления муниципального округа Воротынский Нижегородской области ходатайство об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования либо принимает решение самостоятельно.

Ходатайство об отнесении жилого помещения к жилищному фонду коммерческого использования должно содержать информацию об адресе жилого помещения, основаниях его освобождения либо поступления в муниципальную собственность, общей и жилой площади жилого помещения, количестве комнат, степени благоустройства.

2.4. Решение о включении или об отказе во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования принимается в течение 30 календарных дней со дня направления ходатайства.

2.5. Заинтересованной стороне может быть отказано во включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования по следующим основаниям:

2.5.1. Жилое помещение необходимо для предоставления по договору социального найма.

2.5.2. Жилое помещение признано в установленном порядке непригодным для проживания.

2.5.3. Жилое помещение расположено в домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2.5.4. Жилое помещение расположено в домах, подлежащих сносу в связи с предоставлением земельного участка под строительство.

2.5.5. Жилое помещение включено в специализированный жилищный фонд муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

2.6. Для рассмотрения вопроса об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования заинтересованная сторона направляет на имя главы местного самоуправления муниципального округа Воротынский Нижегородской области ходатайство об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования либо принимает решение самостоятельно.

2.7. Решение об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования может быть принято только в случае, если такое помещение является свободным от каких-либо прав на него, в том числе прав третьих лиц.

2.8. Решение об исключении или об отказе в исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования принимается в срок, предусмотренный [пунктом 2.4](#) настоящего Положения.

2.9. Заинтересованной стороне может быть отказано в исключении

жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования по следующим основаниям:

2.9.1. Жилое помещение не является свободным.

2.9.2. Жилое помещение обременено правами, в том числе правами третьих лиц.

2.9.3. Имеется потребность в жилом помещении в качестве жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

2.10. Включение жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляется на основании распоряжения администрации муниципального округа Воротынский района Нижегородской области.

Одновременно с принятием решения об исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования принимается самостоятельное решение о включении указанного жилого помещения в соответствующий муниципальный жилищный фонд муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

2.11. Учет предоставленных и освобождающихся жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляет Управление муниципальным имуществом администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

3. КАТЕГОРИИ ГРАЖДАН, ИМЕЮЩИХ ПРАВО НА ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА

3.1. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования предоставляются во временное владение и (или) пользование за плату для проживания гражданам следующих категорий:

3.1.1. муниципальные служащие и работники органов местного самоуправления муниципального округа Воротынский Нижегородской области;

3.1.2. работники муниципальных предприятий и учреждений муниципального округа Воротынский Нижегородской области;

3.1.3. приглашенные для работы в населенных пунктах муниципального округа Воротынский Нижегородской области специалисты (медицинские и педагогические работники, сотрудники правоохранительных органов) по ходатайствам руководителей организаций;

3.1.4. работники предприятий, организаций и учреждений, расположенных на территории муниципального округа Воротынский Нижегородской области по ходатайствам руководителей организаций;

3.1.5. граждане, проживающие в частных домах, не соответствующих санитарно-техническим требованиям;

3.1.6. граждане, состоящие на учете на улучшение жилищных условий в соответствии с требованиями жилищного законодательства;

3.1.7. семьи участников специальной военной операции;

3.1.8. граждане, не относящиеся к категории граждан, указанных в пунктах с 3.1.1. по 3.1.7.,

Категории граждан, перечисленные в пунктах с 3.1.1. по 3.1.7., имеют первоочередное право на предоставление жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА

4.1. Предоставление гражданам жилых помещений по договору найма жилого помещения коммерческого использования осуществляется на основании распоряжения администрации с учетом решения жилищной комиссии.

4.2. Основанием для вселения в жилое помещение, предоставляемое по договору найма жилого помещения коммерческого использования, является договор найма жилого помещения коммерческого использования, заключенный между Наймодателем и Нанимателем в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством и распоряжение администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области, а также подписанный обеими сторонами договора акт приема жилого помещения.

4.3. Для рассмотрения вопроса о возможности предоставления жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования гражданин, соответствующий категории граждан, указанных в [п. 3.1](#) настоящего Положения (далее - Заявитель) представляет в администрацию муниципального округа Воротынский Нижегородской области следующие документы:

- заявление о предоставлении помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования;
- документ, удостоверяющий личность Заявителя, копии документов, удостоверяющие личность граждан, которые будут проживать вместе с Заявителем;
- справку с места работы либо копию трудовой книжки, заверенную работодателем для граждан, указанных в пунктах 3.1.2 – 3.1.5 настоящего Положения;
- справку о регистрации заявителя и членов его семьи по месту жительства, запрашиваемые в органе, осуществляющем регистрационный учет по месту жительства указанных граждан и членов их семей;
- справку об участии в специальной военной операции, если член семьи является участником специальной военной операции;
- иные документы, необходимые к представлению по решению жилищной комиссии.

4.4. Заявление о предоставлении жилого помещения Заявителю по

договору найма жилого помещения коммерческого использования рассматривается жилищной комиссией в течение 20 календарных дней с момента поступления. Решение о предоставлении жилого помещения по договору найма принимается при наличии свободного жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

4.5. В случае положительного решения жилищной комиссии администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области, Управление муниципальным имуществом подготавливает проект распоряжения о предоставлении Заявителю жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования.

4.6. После принятия распоряжения администрации Воротынского муниципального района Нижегородской области, оформляется договор найма жилого помещения коммерческого использования, а Заявителю направляется письменное приглашение (далее - Приглашение) прибыть в назначенный день для заключения (подписания) договора в Управление муниципальным имуществом администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

Приглашение направляется Заявителю по указанному им в заявлении адресу или сообщается по телефону (на копии Приглашения, о том, кому и по какому телефону сообщено, делается соответствующая отметка за подписью исполнителя).

4.7. В случае невозможности прибыть для получения распоряжения и заключения договора в срок, указанный в Приглашении, Заявитель обязан любым удобным для него способом уведомить Управление муниципальным имуществом администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области об обстоятельствах, препятствующих явке.

4.8. Договор найма жилого помещения коммерческого использования должен быть заключен (подписан) Заявителем в срок не позднее 1 месяца с момента получения им Приглашения. В случае отсутствия Заявителя по указанному в заявлении адресу или возврате Приглашения, Заявитель считается уведомленным надлежащим образом.

4.9. В случае пропуска Заявителем срока, отведенного для заключения договора найма жилого помещения коммерческого использования без уважительных причин, распоряжения администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области о предоставлении этому Заявителю по договору найма жилого помещения коммерческого использования может быть отменено.

В случае пропуска срока на заключение договора найма по уважительным причинам (болезнь, командировка и т.д.) при его документальном подтверждении гражданину и членам его семьи предоставляется право на заключение договора найма на предоставленное либо иное жилое помещение.

4.10. Передача жилого помещения осуществляется на основании акта передачи жилого помещения, заключенного по форме, утвержденной распоряжением администрации муниципального округа Воротынский

Нижегородской области, являющегося неотъемлемой частью договора по передаче жилого помещения коммерческого использования в наем.

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

4.12. Предоставление жилых помещений по договору найма жилого помещения коммерческого использования не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

4.13. Учет граждан, желающих приобрести жилые помещения коммерческого использования на условиях найма, предусмотренных настоящим Положением, производится Управлением муниципальным имуществом администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

4.14. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается на срок, определенный договором, но не более чем на 5 лет.

4.15. Прекращение Нанимателем трудовой деятельности, с учетом которой предоставлено жилое помещение коммерческого использования, прекращение участия в специальной военной операции является основанием для расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования. В этом случае Наймодатель вправе требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения.

4.16. По истечении договора найма жилого помещения коммерческого использования, при необходимости, Наниматель вправе обратиться в жилищную комиссию при администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области (далее - жилищная комиссия) с заявлением о заключении нового договора найма жилого помещения коммерческого использования. Наниматель, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора найма жилого помещения коммерческого использования.

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

При отсутствии согласия между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре найма жилого помещения коммерческого использования в качестве постоянно проживающих с Нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями по договору найма жилого помещения коммерческого использования в соответствии с [частью 2 статьи 686](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.18. Договор найма жилого помещения коммерческого использования сохраняет действие при временном отсутствии Нанимателя. При этом

Наниматель или по его поручению уполномоченное лицо обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие платежи, если иное не установлено нормами гражданского законодательства.

4.19. Наниматель несет ответственность перед Наймодателем за действия граждан, совместно проживающих с ним в жилом помещении, предоставленном ему по договору найма жилого помещения коммерческого использования, которые нарушают условия договора найма жилого помещения коммерческого использования.

В случае заключения Нанимателем с совместно проживающими с ним гражданами договора о солидарной ответственности при условии уведомления об этом Наймодателя указанные граждане несут солидарную с Нанимателем ответственность перед Наймодателем.

4.20. Если Наниматель не возвратил жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Наймодатель вправе потребовать от Нанимателя внесения платы за жилое помещение за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных Наймодателю убытков, он может потребовать их возмещения в полном объеме.

4.21. Наймодатель за свой счет производит капитальный ремонт переданного в наем жилого помещения. По согласованию с Наймодателем Наниматель имеет право произвести капитальный ремонт за свой счет, с зачетом расходов в счет платы за наем.

4.22. При освобождении Нанимателем жилого помещения по окончании срока договора или расторжении договора найма жилого помещения коммерческого использования в случае ненадлежащего состояния жилого помещения 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 всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее.

4.23. Наниматель обязан в установленные договором найма жилого помещения коммерческого использования сроки вносить плату за наем жилого помещения, своевременно вносить платежи за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию общего имущества дома и придомовой территории.

4.24. Наниматель не вправе без письменного согласия Наймодателя вселять в жилое помещение лиц, не указанных в договоре найма жилого помещения коммерческого использования.

4.25. Иные права и обязанности Наймодателя и Нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования, а также порядок и условия изменения и расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования определяются договором найма жилого помещения коммерческого использования и действующим законодательством.

4.26. К договору найма жилого помещения коммерческого использования, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные [пунктами 4.14, 4.16, абзацем](#)

вторым пункта 4.19 настоящего Положения.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 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 (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме);
- плату за коммунальные услуги.

5.2. Методика расчета платы за наем жилого помещения коммерческого использования устанавливается распоряжением администрации муниципального округа Воротынский Нижегородской области.

Изменение платы за наем жилого помещения коммерческого использования возможно не чаще одного раза в календарный год.

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

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по договору найма жилого помещения коммерческого использования вносится Нанимателем независимо от факта пользования жилым помещением ежемесячно в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения коммерческого использования.
