

ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА

**ИЛОВАЙСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

РЕШЕНИЕ
от 28.11.2024 № 72
г. Иловайск

**Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования и о порядке предоставления жилых
помещений муниципального жилищного фонда коммерческого
использования на территории муниципального образования городской
округ Иловайск Донецкой Народной Республики**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республики», Уставом муниципального образования городской округ Иловайск Донецкой Народной Республики, принятым решением Иловайского городского совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 20, Регламентом Иловайского городского совета Донецкой Народной Республики, утверждённым решением Иловайского городского совета Донецкой Народной Республики от 27.02.2024 № 22, Иловайский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования и о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городской округ Иловайск Донецкой Народной Республики (прилагается).

2. Настоящее решение опубликовать в сетевом издании Государственная информационная система нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики, доменное имя сайта - gisnra-dnr.ru и дополнительно обнародовать настоящее решение на официальном сайте муниципального образования

городской округ Иловайск Донецкой Народной Республики, доменное имя сайта – ilovaisk.gosuslugi.ru

3. Настоящее решение вступает в силу после его опубликования (обнародования).

Глава муниципального образования
городской округ Иловайск
Донецкой Народной Республики

Д.А. Зубов

Председатель
Иловайского городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва

В.В. Песчанский



УТВЕРЖДЕНО
решением Иловайского
городского совета Донецкой
Народной Республики
от 28. 11. 2021 № 72

**ПОЛОЖЕНИЕ
О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
ИЛОВАЙСК ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и устанавливает порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании (далее – жилые помещения коммерческого использования) по договорам найма жилых помещений коммерческого использования для физических лиц или договорам аренды жилых помещений коммерческого использования для юридических лиц (заключаемым по формам, согласно приложению 1 и приложению 2 к настоящему Положению, далее – договор найма жилого помещения коммерческого использования), а так же порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования.

Настоящее Положение не распространяется на договора социального найма жилых помещений и договора найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются действующим законодательством Российской Федерации.

2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями гражданами, а также юридическими лицами для последующего предоставления гражданам (работникам, сотрудникам) для проживания.

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда.

В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только жилые помещения, пригодные для проживания, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору найма жилых помещений коммерческого использования, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги.

Порядок определения платы за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) устанавливается муниципальным образованием городской округ Иловайск, в соответствии с Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, утверждёнными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги вносится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

II. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

5. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются следующим категориям граждан, не обеспеченным жилыми помещениями на территории муниципального образования городской округ Иловайск:

гражданам, нуждающимся в жилом помещении коммерческого использования в соответствии с подпунктом 5.1. настоящего пункта;

гражданам, проживающим на территории Донецкой Народной Республики и принявшие на воспитание по договорам о приемной семье 5 и более приемных детей, состоящих на учете в отделе опеки и попечительства администрации городского округа Иловайск, наделенные полномочиями по опеке и попечительству в соответствии с Федеральным законом от 24 апреля 2008 года № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».

гражданам, замещающим государственные должности Российской Федерации и должности федеральной государственной гражданской службы в федеральных органах государственной власти иных федеральных государственных органах, расположенных на территории муниципального образования городской округ Иловайск, а также работникам указанных федеральных органов, замещающим должности, не являющиеся должностями федеральной государственной гражданской службы;

гражданам, замещающим государственные должности и должности государственной гражданской службы в органах государственной власти иных государственных органах Донецкой Народной Республики, расположенных на территории муниципального образования городской округ Иловайск, а также работникам указанных органов, замещающим должности, не являющиеся должностями государственной гражданской службы;

гражданам, замещающим муниципальные должности и должности муниципальной службы в органах местного самоуправления администрации городского округа Иловайск, а также работникам, занимающим должности, не относящиеся к должностям муниципальной службы, и осуществляющим техническое обеспечение деятельности органов местного самоуправления муниципального образования городской округ Иловайск;

гражданам, проходящим военную службу и государственную службу иных видов, установленных законами Российской Федерации на территории муниципального образования городской округ Иловайск;

работникам федеральных государственных унитарных (казённых) предприятий, государственных унитарных (казённых) предприятий и муниципальных унитарных (казённых) предприятий, расположенных на территории муниципального образования городской округ Иловайск;

работникам федеральных государственных учреждений, государственных учреждений и муниципальных учреждений, расположенных на территории муниципального образования городской округ Иловайск;

сотрудникам судов, прокуратуры, следственных и правоохранительных органов.

Жилые помещения коммерческого использования могут предоставляться юридическим лицам, которые обязаны использовать такие жилые помещения только для проживания в таких жилых помещениях граждан, состоящих с ним в трудовых отношениях.

Право на получение жилого помещения коммерческого использования по договору аренды жилого помещения имеют юридические лица, в отношении которых не возбуждено производство о признании их несостоятельными (банкротами) или которые не находятся в стадии ликвидации.

5.1. Нуждающимися в жилом помещении коммерческого использования признаются граждане, не являющиеся в городском округе Иловайск, в котором они претендуют на получение жилого помещения коммерческого использования:

1) нанимателями жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

2) собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилых помещений.

6. Для предоставления жилых помещений коммерческого использования:

6.1. Граждане, имеющие право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, представляют в администрацию муниципального образования городской округ Иловайск (далее – Уполномоченный орган) следующие документы:

заявление на имя главы муниципального образования городской округ Иловайск о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, в котором указываются фамилия, имя, отчество, адрес места жительства (адрес электронной почты), поимённый состав семьи;

копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспортов);

копии документов, подтверждающих состав семьи заявителя (свидетельства о рождении, свидетельства о заключении брака и другие) (при наличии);

копия документа, содержащего сведения о регистрации по месту жительства на территории муниципального образования городской округ Иловайск заявителя либо одного или нескольких членов его семьи (при наличии);

копии правоустанавливающих документов, подтверждающие право лица на занимаемое им в настоящее время жилое помещение (договор найма, аренды, безвозмездного пользования и т.п.) (при наличии);

копии документов, подтверждающих отсутствие зарегистрированных прав на недвижимое имущество (жилье);

справка с места работы заявителя (для лиц, состоящих в трудовых отношениях в организациях, предусмотренных пунктом 5 настоящего Положения, осуществляющими свою деятельность на территории муниципального образования городской округ Иловайск).

6.2. Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении ему в аренду жилых помещений коммерческого использования, представляет в Уполномоченный орган следующие документы:

заявление на имя главы муниципального образования городской округ Иловайск о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

копии учредительных документов юридического лица;

выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, сформированная не ранее чем за 5 дней до представления заявления;

копия выписки из приказа или протокола о назначении руководителя юридического лица;

документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего заявление о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

Копии документов должны быть заверены надлежащим образом или представлены с предъявлением оригинала, который возвращается заявителю.

Межведомственные запросы оформляются и направляются в соответствии с требованиями, установленными статьями 7 - 7.2 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

7. Рассмотрение материалов о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется в течении 7 (семи) рабочих дней на заседании комиссии по распределению жилых помещений муниципального жилищного фонда при главе муниципального образования городской округ Иловайск (далее – Комиссия), созданной постановлением администрации городского округа Иловайск органом согласно очерёдности, исходя из даты подачи заявления с перечнем документов, предусмотренных пунктами 6.1, 6.2 настоящего Положения.

Подготовка для рассмотрения на заседании Комиссии материалов по вопросам предоставления жилых помещений коммерческого использования осуществляется отделом архитектуры, градостроительства, имущественных, земельных отношений и экологии администрации городского округа Иловайск (далее - Отдел) в течении 3 (трёх) рабочих дней с момента получения заявления.

Отдел вносит на рассмотрение Комиссии предложения о предоставлении или об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования лицу, имеющему право на предоставление жилого помещения коммерческого использования. Уведомление о результатах рассмотрения поданного заявления направляется заявителю в письменном виде почтовой корреспонденцией или на электронный адрес, указанный в заявлении в течении 1 (одного) рабочего с даты принятия решения.

В случае если заявителю отказано в предоставлении жилого помещения коммерческого использования, заявитель вправе повторно обратиться в течении 6 (шести) месяцев с заявлением и необходимым пакетом документов после устранения причины, послужившей основанием для отказа.

Заявитель вправе обжаловать решения, действия (бездействие) администрации муниципального образования городской округ Иловайск в судебном порядке в соответствии с действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Основаниями для отказа в предоставлении жилого помещения коммерческого использования являются:

несоответствие заявителя требованиям пункта 5 настоящего раздела;

непредставление заявителем документов, необходимых для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения коммерческого использования или предоставление заявителем не полного пакета документов;

отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

нахождение юридического лица, заинтересованного в предоставлении ему в аренду жилых помещений коммерческого использования, в процессе реорганизации (за исключением реорганизации в форме присоединения к такому юридическому лицу, другого юридического лица), ликвидации, банкротства.

9. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования принимается Комиссией в течении 3 (трёх) рабочих дней после получения предложений о предоставлении или об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования, лицу имеющего право на предоставление такого помещения.

На основании решения Комиссии Отдел в течении 3 (трёх) рабочих дней подготавливает проект распорядительного акта муниципального образования городской округ Иловайск о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

10. Распорядительный акт муниципального образования городской округ Иловайск о предоставлении жилого помещения коммерческого использования является основанием для предоставления указанного помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования.

Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается Уполномоченным органом (далее - Наймодаделец) в письменной форме сроком на 1 год.

11. Лица, заключившие договор найма жилого помещения коммерческого использования (далее – Наниматель) обязаны использовать жилое помещение коммерческого использования исключительно для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения коммерческого использования и поддерживать его в надлежащем состоянии, несут ответственность за сохранность имеющихся в нем материальных ценностей (мебели, инвентаря, ванны, санузла, электрической или газовой плиты, раковин и т.д.).

Наймаделец осуществляет контроль за соблюдением нанимателем условий договора найма жилого помещения коммерческого использования путём проведения ежегодной проверки.

12. К пользованию жилыми помещениями коммерческого использования по договору найма жилого помещения коммерческого использования применяются правила, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

13. Договор найма жилого помещения коммерческого использования прекращается в порядке и по основаниям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации для прекращения договора социального найма, в случаях, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации, а также в случае прекращения трудовых отношений с работником, с предупреждением не менее чем за 10 дней до прекращения такого договора.

14. По истечении срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования в течении 1 (одного) месяца Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования на новый срок при подтверждении сохранения обстоятельств, послуживших основанием для предоставления жилого помещения коммерческого использования, в соответствии со статьёй 684 Гражданского кодекса Российской Федерации, о чём письменно уведомляет Наймодаделя.

15. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования на новый срок принимается Комиссией в течении 3 (трёх)

рабочих дней с момента получения Наймодателем письменного уведомления от Нанимателя.

На основании Решения Комиссии Отдел в течении 3 (трёх) рабочих дней подготавливает проект распорядительного акта администрации муниципального образования городской округ Иловайск о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

16. В случаях расторжения или прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования лица должны в течении 10 (десяти) дней освободить жилые помещения, которые они занимали по данным договорам. В случае отказа освободить такие жилые помещения указанные лица подлежат выселению в судебном порядке без предоставления других жилых помещений.

В случае перехода права собственности на помещение, предоставленное согласно договору найма жилого помещения коммерческого использования, новый собственник такого помещения становится наймодателем на условиях ранее заключённого договора коммерческого найма жилого помещения на срок действия такого договора.

III. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

17. Формирование жилищного фонда коммерческого использования осуществляется муниципальным образованием городской округ Иловайск.

18. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены жилые помещения, находящиеся в собственности (казне) муниципального образования городской округ Иловайск, свободные от прав третьих лиц, не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности.

19. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования:

жилых помещений, занятых по договорам социального найма, договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, найма специализированного жилого помещения;

признанных непригодными для проживания или расположенных в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

20. После окончания договора найма жилого помещения коммерческого использования свободные жилые помещения коммерческого использования в случаях необходимости сдачи их в наём по договорам социального найма, договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договорам найма специализированного жилого помещения исключаются в течении 10 (десяти) рабочих дней из жилищного фонда коммерческого использования.

Жилые помещения коммерческого использования исключаются в течении 10 (десяти) рабочих дней из жилищного фонда коммерческого использования до

окончания договора найма жилого помещения коммерческого использования если они признаны в установленном порядке непригодными для проживания или расположены в жилых домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

21. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Уполномоченный орган муниципального образования городской округ Иловайск в течении 7 (семи) рабочих направляет на рассмотрение в Отдел:

1) проект решения о включении/исключении жилого помещения в/из жилищного фонда коммерческого использования с указанием адреса, по которому находится жилое помещение, кадастрового номера жилого помещения, если решение принимается в отношении комнаты – кадастрового номера жилого помещения, в котором находится комната;

2) пояснительную записку, с обоснованием целесообразности включения/исключения жилого помещения в/из жилищного фонда коммерческого использования;

3) копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

4) копию выписки из финансово-лицевого счета на жилое помещение (выписки из домовой книги на жилое помещение).

22. Проект решения о включении или исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования и документы, приложенные к нему, рассматриваются Отделом в течении 30 дней со дня поступления документов и материалов, предусмотренных пунктом 21 настоящего Положения.

23. Учёт жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Отделом.

Приложение 1
к Положению о муниципальном
жилищном фонде коммерческого
использования и о порядке
предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования на
территории муниципального
образования городской округ
Иловайск (п.1)

Договор
найма жилого помещения коммерческого использования № _____
(форма)

« ____ » _____ 20__ г.

г. Иловайск

Администрация городского округа Иловайск Донецкой Народной Республики в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин: (Ф.И.О., адрес места жительства) _____ (паспортные данные), именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передаёт Нанимателю и членам его семьи в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение, являющееся муниципальной собственностью, состоящее из ____ комнат(ы) в _____ квартире (доме) общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв. метров, по адресу:

_____, для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление) - нужное указать).

1.2. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

- 1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- 2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
- 3) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

1.3. Лица, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, пользуются равными правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего Договора.

1.4. Срок найма жилого помещения устанавливается на 1 год с « ____ » _____ 20__ г. по « ____ » _____ 20__ г.

1.5. Основанием для вселения и проживания Нанимателя в жилом помещении, указанном в п. 1.1 настоящего Договора является распорядительный акт _____ (примечание: п. 10 Положения). Жилое помещение считается принятым Нанимателем после подписания акта приёма-передачи жилого помещения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (составляемого по форме, согласно приложению к настоящему Договору).

2. Права и обязанности сторон

2.1. Наниматель обязан:

2.1.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего Договора.

2.1.2. Содержать жилое помещение в состоянии, соответствующем акту приёма-передачи жилого помещения на момент предоставления, обеспечивать соблюдение проживающими гражданами правил пользования жилыми помещениями, в том числе правил безопасности, принимать необходимые меры к сохранности жилого помещения.

2.1.3. Не производить перепланировок и переоборудования жилого помещения без согласования в установленном порядке с Наймодателем.

2.1.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и установленного в ней сантехнического и иного оборудования (при наличии). Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.1.5. Незамедлительно сообщать Наймодателю об аварийных ситуациях.

2.1.6. В случае освобождения Нанимателем жилого помещения до истечения срока действия настоящего договора или в связи с окончанием срока действия настоящего договора он и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение и в течение месяца сдать его по акту приёма-передачи представителю Наймодателя в состоянии, соответствующем акту приёма-передачи жилого помещения на момент предоставления, погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.8. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за наем жилого помещения.

2.1.9. Своевременно вносить платежи за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги.

2.1.10. Соблюдать законные права соседей.

2.1.11. Выполнять другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.1.12. В период действия настоящего Договора Наниматель не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять его какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.2. Наниматель имеет право:

2.2.1. Сдать жилое помещение Наймодателю до истечения срока действия настоящего Договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за месяц.

2.2.2. С письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в п. 1.3 настоящего Договора, вселить в жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей, и других лиц при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади будет не менее учётной нормы.

На вселение несовершеннолетних детей согласия Наймодателя и совершеннолетних граждан, указанных в настоящем Договоре, не требуется.

2.2.3. Осуществлять иные права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Наймодатель обязан:

2.3.1. В _____ срок после подписания договора предоставить указанное в п. 1.1 настоящего Договора жилое помещение Нанимателю с подписанием соответствующего акта приёма-передачи и обеспечить свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.3.2. В случае аварийных ситуаций немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.3.3. В период действия настоящего Договора Наймода́тель не вправе передавать жилое помеще́ние в залог или обременять его какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.4. Наймода́тель имеет право:

2.4.1. Требовать своевременного внесения платы за наем, содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

2.4.2. Требовать допуск в жилое помеще́ние в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помеще́ния, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем (при наличии), для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.4.3. Запретить вселение жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помеще́ния на одного человека.

2.4.4. Иные права в соответствии с законодательством.

3. Размер оплаты жилья и расчёты по договору

3.1. За указанное в п. 1.1 договора жилое помеще́ние Нанима́тель оплачивает Наймода́телю плату за пользование жилым помеще́нием (плата за коммерческий наем) в размере _____ рублей. Плата вносится ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в бюджет муниципального образования _____.

4. Ответственность сторон

4.1. При неуплате Нанима́телем платы за жилое помеще́ние, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трёхсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.3. При нарушении правил пользования жилым помеще́нием и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Нанима́тель обязан возместить Наймода́телю возникшие при этом убытки в установленном порядке.

4.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанима́теля, производится силами и за счёт Нанима́теля.

4.5. Наймода́тель не несёт ответственность за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помеще́ния, которые были указаны при заключении договора коммерческого найма либо были обнаружены Нанима́телем после передачи жилого помеще́ния.

4.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

5. Порядок расторжения договора

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймода́теля, а Нанима́тель и граждане, за действия которых отвечает Нанима́тель, - выселению в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помеще́ния в нарушение п. 1.1 настоящего Договора.

5.2.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно наносят вред жилому помещению, а также систематически нарушают законные права соседей.

5.2.3. Если Наниматель не внёс платежи, указанные в пунктах 2.1.7, 2.1.8, в течение трех месяцев.

5.2.4. Если Наниматель нарушает обязательства по договору.

6. Прочие условия

6.1. Все изменения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами.

6.5. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

7. Реквизиты и подписи сторон

От Наймодателя:	От Нанимателя:

Приложение
к Договору найма жилого помещения
коммерческого использования
от _____ № _____

**Акт
приёма-передачи жилого помещения**

Г. _____ « ____ » _____
(название населённого пункта)

Мы, нижеподписавшиеся, Наймода́тель, в лице _____ (должность, Ф.И.О.) и Наниматель, гр. _____, (Ф.И.О.) составили настоящий акт о том, что представитель Наймода́теля передал (принял), а Наниматель принял (сдал) жилое помещение по адресу:

_____ дом № _____,
корпус № _____, квартира № _____.

Помещение расположено на _____ этаже, жилой площадью _____ кв. м.

Вспомогательные помещения:

кухня площадью _____ кв. м, с 2-, 3-, 4 конфорочной (электрической, газовой) плитой;
ванная комната площадью _____ кв. м, оборудована _____;

_____ ; санитарный узел _____ площадью _____ кв. м, (раздельный, совмещённый) оборудован _____;

балкон _____ кв. м;

лоджия _____ кв. м.

Жилое помещение оборудовано (имеющееся подчеркнуть): водопроводом, горячим водоснабжением (газовая колонка), канализацией, отоплением (печным, местным, централизованным), электроснабжением, газоснабжением, радиотрансляционной сетью, коллективной или кабельной телевизионной сетью.

Техническое состояние жилого помещения:

_____.

Наличие претензий Нанимателя (Наймодателя (при возврате): да/нет

_____.
(нужное подчеркнуть, при наличии описать)

Наймодатель _____
(Ф.И.О., подпись)

Наниматель _____
(Ф.И.О., подпись)

Приложение 2
к Положению о муниципальном
жилищном фонде коммерческого
использования и о порядке
предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования на
территории муниципального
образования городской округ
Иловайск (п.1)

Договор
аренды жилого помещения коммерческого использования № _____
(форма)

« ____ » _____ 20__ г. г. Иловайск

Администрация городского округа Иловайск Донецкой Народной Республики в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

_____ (полное наименование юридического лица)

в лице _____,
(занимаемая должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____,
(указать наименование документа, его № и дату)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании _____ (распорядительный акт муниципального образования) _____ Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование жилое помещение, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: _____, ул. _____, дом № _____, квартира № _____, а Арендатор обязуется принять данное жилое помещение и выплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

1.2. Арендатор обязуется использовать жилое помещение для проживания гражданина, состоящего с ним в трудовых отношениях на срок, не превышающий срока аренды жилого помещения и членов его семьи.

1.3. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение и характеристики жилого помещения изложены Акте приёма-передачи жилого помещения, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Срок аренды жилого помещения устанавливается на 1 год с « ____ » _____ 20__ года по « ____ » _____ 20__ года.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. Передать Арендатору в десятидневный срок после подписания договора жилое помещение, указанное в пункте 1.1 настоящего договора.

2.1.2. Обеспечить свободный доступ Арендатору в жилое помещение.

2.1.3. Не позднее чем за месяц предупредить Арендатора о досрочном расторжении

настоящего договора.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Требовать своевременного внесения арендной платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.2. Требовать от Арендатора проведения текущего ремонта арендуемого жилого помещения.

2.2.3. В порядке и в случаях, установленных настоящим договором, требовать расторжения договора аренды.

2.2.4. При прекращении договора аренды требовать возврата жилого помещения.

2.2.5. Если Арендатор не возвратил арендованное жилое помещение либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причинённых Арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

2.2.6. Осуществлять проверку использования Арендатором жилого помещения, переданного в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

2.3. Арендатор обязан:

2.3.1. Не позднее 3 дней со дня подписания настоящего договора принять от Арендодателя жилое помещение по акту приёма-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3.2. Использовать жилое помещение для проживания граждан, указанных в пункте 1.2 настоящего договора.

2.3.3. Своевременно и в порядке, установленном настоящим договором, вносить арендную плату за пользование жилым помещением.

2.3.4. Не позднее 10 дней со дня вступления в силу настоящего договора заключить с гражданами, указанными в пункте 1.2 настоящего договора, договор коммерческого найма на их проживание в жилом помещении на срок, не превышающий срока аренды жилого помещения.

2.3.5. Обеспечить заключение гражданами, указанными в пункте 1.2 настоящего договора, договоров на содержание общего имущества и на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг. Осуществлять контроль за выполнением гражданами условий данных договоров.

2.3.6. Не вправе производить переустройство и перепланировку жилого помещения.

2.3.7. Поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт.

2.3.8. Письменно, не позднее чем за 1 месяц, уведомить Арендодателя о досрочном расторжении настоящего договора.

2.3.9. Письменно, не позднее чем за 1 месяц до окончания действия договора, уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок.

2.3.10. По истечении срока настоящего договора, а также при досрочном освобождении жилого помещения передать в срок не более 10 рабочих дней с момента прекращения договорных отношений его по акту приёма-передачи свободным от прав лиц, указанных в пункте 1.2 настоящего договора, в том же состоянии, в котором оно было принято от Арендодателя, а также оплатить задолженность по всем обязательствам, предусмотренным настоящим договором.

2.3.11. В случае невнесения гражданами, указанными в пункте 1.2 настоящего договора, оплаты по договорам, заключённым ими на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг с эксплуатационными организациями, произвести оплату по данным договорам за свой счёт.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. Требовать от Арендодателя предоставления жилого помещения, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

3. Размер арендной платы и расчёты по договору

3.1. Арендатор производит оплату за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, плату за коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья.

3.2. Арендатор вносит арендную плату в размере _____ рублей, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчётный счёт Арендатора.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором независимо от факта пользования арендованным жилым помещением.

4. Ответственность сторон

4.1. За просрочку платежа за коммерческий наем Арендатор уплачивает пеню в размере одной трёхсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от суммы задолженности по договору за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчёта включительно.

4.2. В случае не освобождения жилого помещения в течение 10 дней согласно подпункту 2.3.10 пункта 2.3 договора Арендатор уплачивает штраф в размере _____% годовой арендной платы.

4.3. Уплата пени, установленной настоящим договором, не освобождает Арендатора от исполнения его обязательств по договору.

4.4. При нарушении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в соответствии с действующим законодательством Арендатор обязан возместить Арендодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

4.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Арендатора, производится силами самого Арендатора либо силами Арендодателя с последующей компенсацией затрат Арендатором.

4.6. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра жилого помещения или проверки его исправности при заключении договора или передаче жилого помещения в аренду.

5. Порядок и последствия изменения и расторжения договора

5.1. Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в пункте 1.4 настоящего договора.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по решению суда, а также по взаимному соглашению сторон.

5.3. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор.

5.4. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

5.5. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в соответствии со статьёй 687 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.6. В случае расторжения настоящего договора граждане, указанные в пункте 1.2 договора и проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат

выселению из жилого помещения.

6. Прочие условия

6.1. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в аренду, лежит на Арендодателе в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

6.3. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путём переговоров между ними. В случае невозможности разрешения разногласий путём переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

6.4. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

6.5. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.6. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится по месту регистрации договора, по экземпляру выдаётся сторонам по договору.

Приложение
к Договору аренды жилого помещения
коммерческого использования
от _____ № _____

**Акт
приёма-передачи жилого помещения**

Г. _____ « ____ » _____
(название населённого пункта)

Мы, нижеподписавшиеся,
Администрация городского округа Иловайск Донецкой Народной Республики в лице
_____, действующего на основании _____, именуемый
в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

_____ (полное наименование юридического лица)
в лице _____,
(занимаемая должность, Ф.И.О.)
действующего на основании _____,

(указать наименование документа, его № и дату)
составили настоящий акт о том, что Арендодатель передал (принял), а Арендатор принял
(сдал) жилое помещение по адресу:

_____ дом № _____,
корпус № _____, квартира № _____.

Помещение расположено на _____ этаже, жилой площадью _____ кв. м.
Вспомогательные помещения:
кухня площадью _____ кв. м, с 2-, 3-, 4 конфорочной (электрической, газовой) плитой;
ванная комната площадью _____ кв. м, оборудована _____;
санитарный
узел _____ площадью _____ кв. м, (раздельный, совмещённый)
оборудован _____;
балкон _____ кв. м;
лоджия _____ кв. м.

Жилое помещение оборудовано (имеющееся подчеркнуть): водопроводом, горячим
водоснабжением (газовая колонка), канализацией, отоплением (печным, местным,
централизованным), электроснабжением, газоснабжением, радиотрансляционной сетью,
коллективной или кабельной телевизионной сетью.

Техническое состояние жилого помещения:

Наличие претензий Нанимателя (Наймодателя (при возврате): да/нет

_____ (нужное подчеркнуть, при наличии описать)

Арендодатель _____
(Ф.И.О., подпись)

Арендатор _____
(Ф.И.О., подпись)