

**МАРИУПОЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**
(первый созыв)

РЕШЕНИЕ

от 28.11.2024

г. Мариуполь

№ I/23-2

**Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования и о порядке предоставления жилых
помещений муниципального жилищного фонда коммерческого
использования на территории муниципального образования
городского округа Мариуполь**

Во исполнение пункта 6.2. протокола № 01-ПГ еженедельного оперативного совещания Главы Донецкой Народной Республики Пушилина Д.В. и Председателя Правительства Донецкой Народной Республики Солнцева Е.А. с участием членов Правительства, руководителей органов исполнительной власти, корпораций, концернов, глав муниципальных образований Донецкой Народной Республики от 05.11.2024, в соответствии с Федеральным конституционным законом Российской Федерации от 04.10.2022 № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Донецкой Народной Республики», Жилищным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний 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», Уставом муниципального образования городской округ Мариуполь Донецкой Народной Республики, принятого решением Мариупольского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 10.11.2023 № I/5-1, Положением об администрации городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Мариупольского городского совета Донецкой Народной Республики от 15.11.2023 № I/6-3, Мариупольский 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 городского округа Мариуполь согласно приложению.

2. Уполномочить отдел по учету граждан и предоставлению жилья Администрации городского округа Мариуполь (Ковалева Д.А.) на ведение учета граждан, нуждающихся в жилом помещении коммерческого использования муниципального жилищного фонда, на подготовку документов на заключение договора найма жилого помещения коммерческого использования.

3. Управлению жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Мариуполь (Дмитриев А.В.) направлять в Администрацию городского округа Мариуполь выписку из единого государственного реестра недвижимости.

4. Настоящее решение опубликовать в сетевом издании Государственной информационной системе нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики gisnpa-dnr.ru и обнародовать на официальном сайте муниципального образования городской округ Мариуполь Донецкой Народной Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы Администрации городского округа Мариуполь Перепечая Б.Н.

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

Временно исполняющий полномочия
главы муниципального образования
городского округа Мариуполь
Донецкой Народной Республики


О.В. Моргун

Председатель
Мариупольского городского совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва




О.Г. Носенко

Приложение

УТВЕРЖДЕНО

решением Мариупольского
городского совета

Донецкой Народной Республики
от 28.11.2024 № I/23-2

ПОЛОЖЕНИЕ
О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА МАРИУПОЛЬ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. 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.

1.2. Жилищный фонд коммерческого использования муниципального образования городского округа Мариуполь – 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) пользование, за исключением жилых помещений частного жилищного фонда, жилищного фонда Российской Федерации и жилищного фонда субъекта Российской Федерации – Донецкой Народной Республики (государственный жилищный фонд).

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, состоящим в трудовых отношениях (работникам, сотрудникам) для проживания.

В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены жилые изолированные помещения, которые являются недвижимым имуществом муниципального образования городского округа Мариуполь и пригодные для проживания, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения фонда коммерческого использования не вправе осуществлять обмен, выкупать, оформлять в собственность, а так же передавать в поднаем данное жилое помещение.

1.3. 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 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). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

плату за коммунальные услуги.

Порядок определения платы за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) устанавливается муниципальным образованием городским округом Мариуполь, 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр.

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

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилого помещения коммерческого использования не связано с очередностью

предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма.

2.2. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются следующим категориям граждан, не имеющим в собственности жилых помещений на территории муниципального образования городского округа Мариуполь:

гражданам, замещающим государственные должности Российской Федерации и должности федеральной государственной гражданской службы в федеральных органах государственной власти, расположенных на территории муниципального образования городского округа Мариуполь, 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 Донецкой Народной Республики, расположенных на территории муниципального образования городского округа Мариуполь, 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 муниципального образования городского округа Мариуполь, а также работникам, занимающим должности, не относящиеся к должностям муниципальной службы, и осуществляющим техническое обеспечение деятельности органов местного самоуправления муниципального образования;

гражданам, проходящим военную службу и государственную службу иных видов, установленных законами Российской Федерации на территории муниципального образования городского округа Мариуполь;

работникам муниципальных унитарных предприятий, расположенных на территории муниципального образования городского округа Мариуполь;

работникам федеральных государственных учреждений, государственных учреждений субъекта Российской Федерации Донецкой Народной Республики и муниципальных учреждений, расположенных на территории муниципального образования городского округа Мариуполь;

работникам социальной сферы, работающим в учреждениях, расположенных на территории муниципального образования городского округа Мариуполь.

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

2.4. Предоставление муниципальных жилых помещений коммерческого использования для лиц, состоящих в трудовых отношениях в организациях, предусмотренных пунктом 2.2 настоящего Положения, осуществляющими

свою деятельность на территории муниципального образования городского округа Мариуполь.

Граждане, имеющие право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, представляют в уполномоченный орган муниципального образования городского округа Мариуполь (отдел по учету граждан и предоставлению жилья Администрации городского округа Мариуполь (далее – Отдел) следующие документы:

заявление на имя главы муниципального образования городского округа Мариуполь о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, в котором указываются фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, поименный состав семьи;

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

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

копии документа, содержащего сведения о регистрации по месту жительства на территории муниципального образования городского округа Мариуполь заявителя либо одного или нескольких членов его семьи (при наличии).

копии правоустанавливающих документов, подтверждающие право заявителя либо членов его семьи на занимаемое им/ими в настоящее время жилое помещение на территории муниципального образования городского округа Мариуполь (документы о праве собственности) (при наличии).

справка с места работы заявителя.

письменное согласие на обработку персональных данных заявителя и членов его семьи;

ходатайственное письмо на имя главы муниципального образования городского округа Мариуполь от органа, учреждения или предприятия, в котором работает или проходит службу заявитель.

2.5. Предоставление муниципальных жилых помещений коммерческого использования для юридическим лиц.

Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении ему в аренду жилых помещений коммерческого использования, представляет в Отдел следующие документы:

заявление на имя главы муниципального образования городского округа Мариуполь о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

копии учредительных документов юридического лица;

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

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

письменное согласие на обработку персональных данных;

копии документов заверяются руководителем организации, заинтересованным в предоставлении ему в аренду жилых помещений

коммерческого использования с надписью «копия верна» с указанием фамилии, имени, отчества, росписью и скрепленное печатью.

Жилые помещения коммерческого использования муниципального образования городского округа Мариуполь предоставляются юридическим лицам на основании договора аренды (Приложение 2).

2.6. Жилые помещения коммерческого использования муниципального образования городского округа Мариуполь предоставляются не менее нормы предоставления:

33 квадратных метра общей площади жилого помещения – для одиноко проживающих граждан;

42 квадратных метра общей площади жилого помещения – на семью из двух человек;

18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи при составе семьи три и более человек.

Общая площадь предоставляемого жилого помещения коммерческого использования может быть не более чем на 10% менее установленной нормы предоставления, при наличии письменного согласия заявителя, а также всех членов семьи.

2.7. Жилые помещения коммерческого использования муниципального образования городского округа Мариуполь предоставляются заявителю предпочтительно вблизи от места работы, связанной с характером его трудовых отношений (для лиц, указанных в пункте 2.2).

2.8. Рассмотрение материалов о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется на заседании комиссии по распределению жилых помещений муниципального жилищного фонда, созданной органом местного самоуправления при главе муниципального образования городского округа Мариуполь (далее – Комиссия) согласно очередности, исходя из даты подачи заявления с перечнем документов, предусмотренных пунктами 2.4, 2.5 настоящего Положения.

Подготовка для рассмотрения на заседании Комиссии материалов по вопросам предоставления жилых помещений коммерческого использования осуществляется Отделом.

Отдел вносит на рассмотрение Комиссии предложения о предоставлении жилого помещения коммерческого использования лицу, имеющему право на предоставление жилого помещения коммерческого использования. Порядок принятия решения о предоставлении жилого помещения Комиссией определяется муниципальным правовым актом.

Заявитель вправе обжаловать решения, действия (бездействие) Администрации городского округа Мариуполь в судебном порядке.

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

несоответствие заявителя требованиям пункта 2.2. настоящего раздела;

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

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.

В случае невозможности принятия решения Комиссии о предоставлении жилого помещения коммерческого фонда Отделом Нанимателю/Арендатору направляется мотивированный запрос дополнительных сведений для последующего вынесения решения Комиссии.

2.10. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования принимается Комиссией.

На основании решения Комиссии Уполномоченный орган – Отдел подготавливает проект распорядительного акта муниципального образования городского округа Мариуполь о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

2.11. Распорядительный акт муниципального образования городского округа Мариуполь о предоставлении жилого помещения коммерческого использования является основанием для предоставления указанного помещения по договору найма жилого помещения коммерческого использования (Приложение 1) либо договору аренды (Приложение 2).

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

Договор аренды жилого помещения коммерческого использования заключается Уполномоченным органом (далее – Арендодатель) в письменной форме сроком на 1 год.

2.12. Лицо, заключившее договор найма либо договор аренды жилого помещения коммерческого использования муниципального жилищного фонда согласно Приложению 1 (далее – Наниматель) либо Приложению 2 (далее – Арендатор) и которому предоставлено жилое помещение коммерческого использования обязан использовать жилое помещение коммерческого использования исключительно для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения коммерческого использования и поддерживать его в надлежащем состоянии, нести ответственность за сохранность имеющихся в нем материальных ценностей (мебели, инвентаря, ванны, санузла, электрической или газовой плиты, раковин и т.д.).

2.13. 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».

2.14. Договор найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования может быть продлен на новый срок, продолжительностью

на 1 год.

2.14.1. Для решения вопроса о продлении договора найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования на новый срок Наниматель/Арендатор обязан предоставить в Отдел не позднее, чем за 1 месяц до окончания срока действия договора найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования, следующий пакет документов:

письменное заявление о намерении продлить договор найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования на прежних условиях;

справку с места работы, подтверждающую продолжение трудовых отношений (для лиц, предусмотренных пунктом 2.2).

платежные документы, подтверждающие факт внесения платы за найм/аренду жилого помещения,

справку об отсутствии задолженности за услуги ЖКХ и электроэнергию.

2.14.2. Дополнительное соглашение к договору найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования на новый срок производится на основании письменного заявления Нанимателя/Арендатора.

2.14.3. Решение о продлении договора найма помещения коммерческого использования принимается Комиссией.

На основании решения Комиссии Отдел подготавливает проект распорядительного акта муниципального образования городского округа Мариуполь о предоставлении жилого помещения коммерческого использования на новый срок, установленный настоящим Положением.

2.15. Договор найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2.15.1. Договор найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования подлежит досрочному расторжению, в том числе в одностороннем порядке, в случаях:

приобретения Нанимателем и (или) членами его семьи, указанными в договоре найма жилого помещения фонда коммерческого использования, жилого помещения в собственность, а также в случае предоставления жилого помещения Нанимателю и (или) членам его семьи по договору социального найма (для лиц, предусмотренных пунктом 2.2);

прекращения трудовых отношений с учреждениями, предприятиями, а также увольнения с государственной службы в органах федеральной государственной власти, государственной власти субъекта Российской Федерации Донецкая Народная Республика, муниципальной службы и должности, не являющиеся должностями федеральной, государственной гражданской, муниципальной службы, осуществляющие свою деятельность на территории муниципального образования городского округа Мариуполь, или перевода в другие территориальные подразделения (для лиц, предусмотренных пунктом 2.2);

в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;

смертью одиноко проживающего Нанимателя (для лиц, предусмотренных пунктом 2.2);

признания многоквартирного жилого дома, в котором расположено

занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В случае расторжения договора найма жилого помещения фонда коммерческого использования в одностороннем порядке Наймода́тель/Арендодатель направляет Нанимателю/Арендатору не позднее трех месяцев до предполагаемого расторжения уведомление об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) коммерческого найма с требованием об освобождении Нанимателем/Арендатором жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения фонда коммерческого использования, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Нанимателя, указанному в договоре найма жилого помещения фонда коммерческого использования, по реквизитам Юридического лица, указанных в договоре аренды, 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.

Договор найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования считается расторгнутым через три месяца и 10 десять дней с даты надлежащего уведомления наймодателем нанимателя об одностороннем отказе от договора найма жилого помещения фонда коммерческого использования.

В случае досрочного расторжения договора найма/аренды жилого помещения фонда коммерческого использования Наниматель и члены его семьи, Арендатор обязаны освободить жилое помещение.

2.15.2. Договор найма/аренды жилого помещения коммерческого использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Наймодателя/Арендодателя в случаях:

невнесения Нанимателем/Арендатором платы за найм за шесть месяцев и более.

разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или гражданами, постоянно с ним проживающими в жилом помещении;

использования Нанимателем или гражданами, постоянно с ним проживающими, жилого помещения не по назначению либо систематического нарушения ими прав и интересов соседей, а меры предупреждения, предпринятые Наймодателем, оказались безрезультатными;

если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания (находится в аварийном состоянии), а Наниматель отказывается от расторжения договора найма в добровольном порядке;

2.15.3. В случае расторжения договора найма жилого помещения фонда коммерческого использования Наниматель и граждане, с ним проживающие в жилом помещении, обязаны в течение 14 (четырнадцати) дней со дня окончания срока действия договора найма жилого помещения фонда коммерческого использования:

погасить имеющуюся задолженность по оплате за пользование жилым помещением;

погасить имеющуюся задолженность по оплате за коммунальные услуги, за содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

сняться с регистрационного учета по месту жительства (пребывания) (в случае постановки на регистрационный учет по месту жительства (пребывания) в жилом помещении, являющемся объектом договора найма жилого помещения коммерческого использования);

освободить и сдать жилое помещение Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения, без обременения правами третьих лиц, со всеми неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения произведенными ими улучшениями.

3. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1. Формирование жилищного фонда коммерческого использования осуществляется муниципальным образованием городским округом Мариуполь.

3.2. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены жилые помещения, находящиеся в собственности (казне) муниципального образования городского округа Мариуполь, свободные от прав третьих лиц, не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности.

3.3. 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.

3.4. Жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования исключаются из Перечня в случаях: признания жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования непригодным для проживания либо многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; иных случаях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае признания жилого помещения коммерческого использования непригодным для проживания либо аварийным и подлежащим сносу или реконструкции Наниматель и совместно проживающие с ним члены семьи переселяются в другое жилое помещение муниципального жилищного фонда коммерческого использования.

3.5. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Отдел направляет на рассмотрение в Комиссию в течении 30 дней со дня поступления

документов и материалов на жилые помещения для включения или исключения таких жилых помещений.

Порядок принятия решения о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования и исключение определяется муниципальным правовым актом.

3.6. Учет 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 городского округа
Мариуполь

Договор

найма жилого помещения коммерческого использования № _____
(форма)

«__» _____ 20__ г.

Уполномоченный орган муниципального образования городского округа Мариуполь 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 передает 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 приема-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 приема-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 приема-передачи представителю Наймодателя в состоянии, соответствующем акту приема-передачи жилого помещения на момент предоставления, погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

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

2.1.9. Соблюдать законные права соседей.

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

2.1.11. 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 учетной 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 приема-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 Наймодатель не вправе передавать жилое помещение в залог или обременять его какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего Договора.

2.4. Наймодатель имеет право:

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

2.4.2. Требовать допуск в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, 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 помещения на одного человека.

2.4.4. Иные права в соответствии с законодательством.

3. Размер оплаты жилья и расчеты по договору

3.1. За указанное в п. 1.1 договора жилое помещение Наниматель оплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением (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 Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой 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 помещением и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном порядке.

4.4. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами и за счет Нанимателя.

4.5. Наймодатель не несет ответственность за недостатки сданного в коммерческий наем жилого помещения, которые были указаны при заключении договора коммерческого найма либо были обнаружены Нанимателем после передачи жилого помещения.

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 Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помещения 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 внес платежи, указанные в пунктах 2.1.7, 3.1, 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
приема-передачи жилого помещения

г. _____ «__» _____
(название населенного пункта)

Мы, нижеподписавшиеся, Наймодатель в лице _____

_____ (должность, Ф.И.О.) и Наниматель, гр. _____, (Ф.И.О.) составили настоящий акт о том, что представитель Наймодателя 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, совмещенный) 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
городского округа Мариуполь

Договор
аренды жилого помещения коммерческого использования № _____
(форма)

Уполномоченный _____ орган _____ муниципального
образования _____
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 приема-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 причиненных 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 приема-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 приема-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, заключенным ими на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг с эксплуатационными организациями, произвести оплату по данным договорам за свой счет.

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 расчеты 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 расчетный счет 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 трехсотой 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 расчета 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 статьей 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 путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения разногласий путем 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 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится по месту регистрации договора, экземпляр выдается стороне по договору.

7. Реквизиты и подписи сторон

От Арендодателя:	От Арендатора:

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

Акт
приема-передачи жилого помещения

г. _____ «__» _____
(название населенного пункта)

Мы, нижеподписавшиеся,
Уполномоченный орган муниципального образования

_____ 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, совмещенный) 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)