



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА
НОВОАЗОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

РЕШЕНИЕ
от 28.11.2024 № I-32/4
г. Новоазовск

**Об утверждении Положения о муниципальном жилищном фонде
коммерческого использования и предоставлении жилых помещений
муниципального жилищного фонда коммерческого использования на
территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ
Донецкой Народной Республики**

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 468-ІІНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», Уставом муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, принятым решением Новоазовского муниципального совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № I-4/1 (с изменениями), Регламентом Новоазовского муниципального совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Новоазовского муниципального совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № I-19/10 (с изменениями), Новоазовский муниципальный совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования и предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, согласно приложению.

2. Определить Администрацию Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики уполномоченным органом по вопросам предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в сетевом издании Государственная информационная система нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики gisnra-dnr.ru и вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель
Новоазовского муниципального совета
Донецкой Народной Республики
первого созыва



А.А. Яновский

Глава муниципального образования
Новоазовского муниципального округа
Донецкой Народной Республики

В.А. Овчаров

УТВЕРЖДЕНО
решением Новоазовского
муниципального совета
Донецкой Народной Республики
от 28.11.2024 № I-32/4

**ПОЛОЖЕНИЕ
О МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
НОВОАЗОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

1. Общие положения

1. Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования и предоставлении жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее – 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 на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее – жилые помещения коммерческого использования) по договорам найма жилых помещений коммерческого использования для физических лиц (приложение 1) или договорам аренды жилых помещений коммерческого использования для юридических лиц (приложение 2) (далее – договор найма жилого помещения коммерческого использования), а также порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования.

Настоящее Положение не распространяется на договор социального найма жилых помещений и договор 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.

В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены только жилые помещения, которые являются недвижимым имуществом муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, 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 также передавать в поднаем данное жилое помещение.

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 нормативным правовым актом Новоазовского муниципального совета Донецкой Народной Республики, 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 и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги вносится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Порядок предоставления и пользования жилыми помещениями коммерческого использования

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

2. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются следующим категориям граждан, не обеспеченным жилыми помещениями на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики:

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 Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, 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 Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, 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 Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики, а также работникам, занимающим должности, не относящиеся к должностям муниципальной службы, и осуществляющим техническое обеспечение деятельности органов местного самоуправления муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики;

гражданам, проходящим военную службу и государственную службу иных видов, установленных законами Российской Федерации на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики;

работникам федеральных государственных унитарных (казенных) предприятий, государственных унитарных (казенных) предприятий и муниципальных унитарных (казенных) предприятий, расположенных на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики;

работникам федеральных государственных учреждений, государственных учреждений и муниципальных учреждений, расположенных на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики;

работникам социальной сферы, работающим в учреждениях, расположенных на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики;

сотрудникам судов, прокуратуры, полиции, следственных 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.

3. Муниципальные жилые помещения коммерческого использования, предоставляются лицам, предусмотренным пунктом 2 раздела 2 настоящего Положения, состоящим в трудовых отношениях с организациями, осуществляющими свою деятельность на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики.

4. Граждане, имеющие право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, представляют в уполномоченный орган муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики (далее – Уполномоченный орган) следующие документы:

заявление на имя Главы муниципального образования Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики 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);

копию документа, содержащего сведения о регистрации по месту жительства на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики заявителя либо одного или нескольких членов его семьи (при наличии);

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

справку с места работы заявителя;

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

ходатайство на имя Главы муниципального образования Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики от органа, учреждения или предприятия, в котором работает или проходит службу заявитель.

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

заявление на имя Главы муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

копии учредительных документов юридического лица;

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

копию 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».

Жилые помещения коммерческого использования муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики предоставляются юридическим лицам на основании договора аренды (приложение 2).

6. Жилые помещения коммерческого использования муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики предоставляются не менее нормы предоставления:

33 квадратных метра общей площади жилого помещения – для одинокого проживающего гражданина;

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

18 квадратных метра 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.

7. 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 Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики (далее – Комиссия) согласно очередности, исходя из даты подачи заявления с перечнем документов, предусмотренных подпунктами 4, 5 настоящего раздела.

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

Уполномоченный орган 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.

Порядок принятия решения о предоставлении жилого помещения Комиссией определяется муниципальным правовым актом.

Заявитель вправе обжаловать решения, действия (бездействие) Администрации Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики в судебном порядке.

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

несоответствие заявителя требованиям пункта 2 настоящего раздела;

непредставление заявителем документов, необходимых для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения коммерческого использования или предоставление заявителем неполного 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.

В случае невозможности принятия решения Комиссией о предоставлении жилого помещения коммерческого использования Уполномоченным органом Нанимателю/Арендатору направляется мотивированный запрос дополнительных сведений для последующего вынесения решения Комиссии.

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

На основании решения Комиссии Уполномоченный орган подготавливает проект распорядительного акта Администрации Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

10. Распорядительный акт Администрации Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики 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 (Наймодателем) в письменной форме сроком на один год.

Договор аренды жилого помещения коммерческого использования заключается Уполномоченным органом (Арендодателем) в письменной форме сроком на один год.

11. Лицо, заключившее договор найма жилого помещения коммерческого использования муниципального жилищного фонда согласно приложению 1 (далее-Наниматель) либо договор аренды жилого помещения коммерческого использования муниципального жилищного фонда согласно приложению 2 (далее-Арендатор) и которому предоставлено жилое помещение коммерческого использования, а также члены его семьи обязаны 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).

Наймодатель/Арендодатель осуществляет контроль за соблюдением Нанимателем/Арендатором условий договора найма жилого помещения коммерческого использования путем проведения ежеквартальной 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/аренды жилого помещения коммерческого использования может быть продлен на новый срок, продолжительностью на один год.

13.1. Для решения вопроса продления договора найма/аренды жилого помещения коммерческого использования на новый срок Наниматель/Арендатор обязан предоставить в Уполномоченный орган не позднее чем за один месяц до окончания срока действия договора найма/аренды жилого помещения коммерческого использования следующий пакет документов:

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

справку с места работы, подтверждающую продолжение трудовых отношений (для лиц, предусмотренных пунктом 2 раздела 2 настоящего Положения);

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

справку об отсутствии задолженности за услуги ЖКХ и электроэнергию.

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

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

На основании решения Комиссии Уполномоченный орган подготавливает проект распорядительного акта муниципального образования Администрации Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики о предоставлении жилого помещения коммерческого использования на новый срок, установленный настоящим Положением.

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

17. Договор найма/аренды жилого помещения 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 коммерческого использования, жилого помещения в собственность, а так же в случае предоставления жилого помещения Нанимателю и (или) членами его семьи по договору социального найма (для лиц, предусмотренных пунктом 2 раздела 2 настоящего Положения);

прекращения трудовых отношений с учреждениями, предприятиями, а так же увольнения с государственной службы в органах федеральной государственной власти, государственной власти субъекта Российской Федерации Донецкой Народной Республики, муниципальной службы и должности, не являющиеся должностями федеральной, государственной гражданской, муниципальной службы, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики и перевода в другие территориальные подразделения;

в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;

смерти одиноко проживающего Нанимателя (для лиц, предусмотренных пунктом 2 раздела 2 настоящего Положения);

признания жилого помещения аварийным и не пригодным для проживания.

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

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

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

18. 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 помещения перестанет быть пригодным для постоянного проживания, а Наниматель отказывается от расторжения договора найма в добровольном порядке.

19. В случае расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования Наниматель и граждане, с ним проживающие в жилом помещении, обязаны в течении четырнадцати дней со дня окончания срока действия договора найма жилого помещения 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;

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

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

20. По истечении срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования 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 статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации.

21. В случаях расторжения или прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования лица должны 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.

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

3. Порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования

1. Формирование жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Администрацией Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики.

2. В жилищный фонд коммерческого использования могут быть включены жилые помещения, находящиеся в собственности (казне) муниципального образования Новоазовский муниципальный округ Донецкой Народной Республики, свободные от прав третьих лиц, не имеющие ограничений (обременений) права муниципальной собственности.

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.

4. Исключаются из жилищного фонда коммерческого использования свободные жилые помещения коммерческого использования в случаях необходимости сдачи их в наем по договорам социального найма, договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договорам найма специализированного жилого помещения после окончания договора найма жилого помещения коммерческого использования.

Жилые помещения коммерческого использования исключаются 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.

5. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Администрация Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики 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.

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

7. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Администрацией Новоазовского муниципального округа Донецкой Народной Республики.

8. Порядок учета жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования определяется муниципальным правовым актом.

Приложение 1
к Положению о муниципальном
жилищном фонде коммерческого
использования и предоставлении
жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования на
территории муниципального
образования Новоазовский
муниципальный округ Донецкой
Народной Республики
(п.1 раздел 1)

Договор
найма жилого помещения коммерческого использования № _____
(форма)

«___» _____ 20__ г.

Уполномоченный орган муниципального образования
_____ 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. 7
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. 1.2 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, 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
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 предоставлении
жилых помещений
муниципального жилищного фонда
коммерческого использования на
территории муниципального
образования Новоазовский
муниципальный округ Донецкой
Народной Республики
(п.1 раздел 1)

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 в 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 10 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 неосвобождения 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 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится по месту регистрации договора, по экземпляру выдается Сторонам по договору.

Арендодатель _____
(Ф.И.О., подпись)

Арендатор _____
(Ф.И.О., подпись)

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)