



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

Р Е Ш Е Н И Е

02.12.2024

г. Торез

№ 161

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

В соответствии с главой 35 Гражданского кодекса 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 № 469-ПНС «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Донецкой Народной Республике», Уставом муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, принятым решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики от 25.10.2023 № 20, Регламентом Торезского городского совета Донецкой Народной Республики, утвержденным решением Торезского городского совета Донецкой Народной Республики от 13.03.2024 № 82, с целью рассмотрения вопросов по жилищному законодательству в части предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании городской округ Торез, Торезский городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

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

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании Государственная информационная система нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики – gisnra-dnr.ru и разместить на официальном сайте муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

Председатель Торезского
городского совета Донецкой
Народной Республики
первого созыва



А.Л. Казмерчук

Глава муниципального образования
городской округ Торез
Донецкой Народной Республики



Д.С. Лысенко

УТВЕРЖДЕНО

решением Торезского
городского совета Донецкой
Народной Республики
от 02.12.2024 № 161

ПОЛОЖЕНИЕ

о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования и о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики

І. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса 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», Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 469-ПНС «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Донецкой Народной Республике» и устанавливает порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования, условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования в муниципальном образовании городской округ Торез Донецкой Народной Республики (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 (согласно приложению 1 и приложению 2 к настоящему Положению, далее – (договор найма жилого помещения коммерческого использования).

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

2. Коммерческий наем жилых помещений коммерческого использования 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, пригодные для проживания,

отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

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

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

Порядок определения платы за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) устанавливается муниципальным правовым актом Администрации городского округа Торез Донецкой Народной Республики (далее – Администрация), 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 действующим законодательством Российской Федерации.

II. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

б) гражданам, замещающим государственные должности и должности государственной гражданской службы в органах государственной власти иных государственных органов Донецкой Народной Республики,

расположенных на территории муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, а также работникам указанных органов, замещающим должности, не являющиеся должностями государственной гражданской службы;

в) гражданам, замещающим муниципальные должности и должности муниципальной службы в органах местного самоуправления муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, а также работникам, занимающим должности, не относящиеся к должностям муниципальной службы, и осуществляющим техническое обеспечение деятельности органов местного самоуправления муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики;

г) гражданам, проходящим военную службу и государственную службу иных видов, установленных законами Российской Федерации на территории муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики;

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

е) работникам федеральных государственных учреждений, государственных учреждений и муниципальных учреждений, расположенных на территории муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики;

ж) сотрудникам судов, прокуратуры, следственных и правоохранительных органов;

з) сотрудникам государственных бюджетных учреждений здравоохранения Донецкой Народной Республики;

и) сотрудникам предприятий, зарегистрированных на территории муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики и участвующих в обслуживании жилищного фонда и благоустройстве городского округа Торез Донецкой Народной Республики;

к) сотрудникам предприятий, не зарегистрированных на территории муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики, но осуществляющих деятельность на территории городского округа Торез Донецкой Народной Республики в сфере тепло-, энерго-, водоснабжения.

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

6. Для предоставления жилых помещений коммерческого использования:

6.1. Граждане, имеющие право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, представляют в уполномоченный орган

муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее – Уполномоченный орган), определенный постановлением главы муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее – Глава округа) следующие документы:

а) заявление на имя Главы округа о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, в котором указываются фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, поименный состав семьи;

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

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

г) копия документа, содержащего сведения о регистрации по месту жительства заявителя либо одного или нескольких членов его семьи (при наличии);

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

е) справка с места работы заявителя (для лиц, состоящих в трудовых отношениях в организациях, предусмотренных пунктом 5 настоящего Положения, осуществляющих свою деятельность на территории муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики).

ж) согласие заявителя и всех членов его семьи на обработку персональных данных в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;

з) справка о наличии или отсутствии недвижимости из Единого государственного реестра недвижимости;

и) документы, подтверждающие отсутствие жилья по договору социального найма.

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

а) заявление на имя Главы округа о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

б) копии учредительных документов юридического лица;

в) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, сформированная не ранее чем за пять рабочих дней до представления заявления;

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

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

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

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

7. Рассмотрение материалов о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется на заседании жилищной комиссии, созданной постановлением главы муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики (далее – Комиссия) согласно очередности, исходя из даты подачи заявления с перечнем документов, предусмотренных пунктами 6.1, 6.2 настоящего Положения и предварительно рассматривается этой Комиссией в срок, не превышающий тридцать календарных дней со дня его поступления.

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

По результатам рассмотрения документов Комиссия направляет Главе округа рекомендации о предоставлении или об отказе в предоставлении жилого помещения коммерческого использования заявителю. Поступившее из Комиссии заявление с приложенными документами и рекомендациями Комиссии рассматривается Главой округа в течение семи рабочих дней. По результатам рассмотрения заявления Глава округа принимает решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма либо об отказе в предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма. Принятое Главой округа решение о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма оформляется постановлением Администрации и доводится до сведения заявителя Уполномоченным органом в течение семи рабочих дней со дня его принятия. Отказ в предоставлении жилого помещения коммерческого использования по договору коммерческого найма оформляется в виде письма за подписью Главы округа с указанием основания для отказа.

В случае если заявителю отказано в предоставлении жилого помещения коммерческого использования, заявитель вправе повторно обратиться с заявлением и необходимым пакетом документов после устранения причины, послужившей основанием для отказа. Заявитель вправе обжаловать отказ в судебном порядке.

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

а) несоответствие заявителя требованиям пункта 5 настоящего раздела Положения;

б) непредставление заявителем документов, необходимых для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения коммерческого

использования или предоставление заявителем неполного пакета документов;

в) отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;

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

9. На основании постановления Администрации о предоставлении жилого помещения по договору коммерческого найма, Уполномоченный орган заключает договор найма жилого помещения коммерческого использования, не позднее десяти рабочих дней с момента издания постановления.

10. Договор найма жилого помещения коммерческого использования заключается Уполномоченным органом в письменной форме сроком не более трех лет.

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

Уполномоченное лицо осуществляет контроль за соблюдением Нанимателем условий договора найма жилого помещения коммерческого использования путем проведения проверок.

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

13. Договор найма жилого помещения коммерческого использования прекращается в порядке и по основаниям, установленным Гражданским кодексом Российской Федерации, а также в случае прекращения трудовых отношений с работником.

14. 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.

15. Постановление о предоставлении жилого помещения коммерческого использования на новый срок издается Администрацией.

Уполномоченный орган заключает договор найма жилого помещения коммерческого использования, не позднее десяти рабочих дней с момента издания постановления.

16. В случаях расторжения или прекращения договора найма жилого помещения коммерческого использования Наниматель обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

17. 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.

III. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

18. Формирование и учет жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Торез Донецкой Народной Республики.

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

20. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования:

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

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

21. 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.

22. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Уполномоченный орган направляет на рассмотрение Главе округа:

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

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

в) копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

23. Проект постановления о включении или исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования и документы, предусмотренные пунктом 22 настоящего Положения, рассматриваются Главой округа.

24. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в порядке, установленном муниципальным правовым актом Администрации.

Приложение 1

к Положению о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования и о порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики

Договор найма жилого помещения коммерческого использования № _____

«___» _____ 20__ г.

Уполномоченный орган муниципального образования городской округ Торез Донецкой Народной Республики _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин: (Ф.И.О., адрес места жительства)

_____, (паспортные данные), именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель 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 пункте 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 с «__» ____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

1.5. Основанием для вселения и проживания Нанимателя в жилом помещении, указанном в пункте 1.1 настоящего Договора является распорядительный акт _____ . 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 пункте 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 пункте 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. На иные права в соответствии с законодательством.

3. Размер оплаты жилья и расчеты по договору

3.1. За указанное в пункте 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 пункта 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

Наймодатель:

Наниматель:

Приложение

к Договору найма жилого
помещения коммерческого
использования

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 № _____, 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 городской округ Торез Донецкой Народной Республики

Договор аренды жилого помещения коммерческого использования № _____

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, вместе именуемые в дальнейшем «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 с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.

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 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 30-дневный 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. В случае умышленной порчи или уничтожения жилого помещения, предоставленного в аренду, ответственность лежит на Арендаторе 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.

Приложение

к Договору аренды жилого
помещения коммерческого
использования

**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 № _____, 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)