

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

Р Е Ш Е Н И Е

30.01.2025

г. Дебальцево

№ 1/42-5

**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 Дебальцево**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республики, Уставом муниципального образования городской округ Дебальцево Донецкой Народной Республики, принятого решением Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики 25.10.2023 № I/5-1 (с изменением), Регламентом Дебальцевского городского совета, утверждённым решением Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва от 13.03.2024 № I/22-8, Дебальцевский 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 Дебальцево согласно приложению (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в сетевом издании Государственной информационной системе нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики gisnra-dnr.ru и обнародовать на официальном сайте муниципального образования городской/муниципальный округ debaltsevo.gosuslugi.ru Донецкой Народной Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу муниципального образования городского округа Дебальцево Желновача Сергея Викторовича, председателя Дебальцевского городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва Шульженко Сергея Васильевича.

Глава муниципального образования
городского округа Дебальцево
Донецкой Народной Республики




С.В. Желновач

Председатель
Дебальцевского городского совета
Донецкой Народной Республики




С.В. Шульженко

Приложение
к решению
Дебальцевского городского совета
Донецкой Народной Республики
от 30.01.2025 № 1/42-5

Положение о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования и о Порядке предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городского округа Дебальцево

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 209, 215, 288, 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» 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 3 к настоящему Положению, далее – договор найма жилого помещения коммерческого использования), а так же порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования.

1.2. 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 найм жилых помещений

2.1. Коммерческий найм 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.

2.2. 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.

2.3. Жилые помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования в соответствии с настоящим Порядком, не подлежат обмену, приватизации и иным гражданско-правовым сделкам по отчуждению имущества.

3. Порядок предоставления и пользования жилыми помещениями коммерческого использования

3.1. Жилые помещения, отнесенные к жилищному фонду коммерческого использования предоставляются по договору, заключаемому в письменной форме между Наймодателем и Нанимателем. Форма договора коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования прилагается к настоящему Порядку (Приложение № 1).

Фактическая передача жилого помещения в пользование гражданам осуществляется на основании акта приема-передачи жилого помещения (Приложение № 2).

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

3.3. В договоре коммерческого найма жилого помещения указываются граждане, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с Нанимателем. С согласия Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с Нанимателем. Вселение возможно при условии соблюдения требований о норме общей площади, приходящейся на каждого проживающего в жилом помещении. При вселении несовершеннолетних детей к родителям такого согласия не требуется. Наниматель обязан ознакомить указанных в договоре коммерческого найма жилого помещения граждан с его условиями.

3.4. Объектом договора коммерческого найма является изолированное жилое помещение (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната), пригодное для постоянного проживания граждан, свободное от прав третьих лиц, равно как от других обязательств.

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

3.6. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются следующим категориям граждан, не обеспеченным жилыми помещениями на территории муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой народной Республики:

1) 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 городского округа Дебальцево Донецкой народной Республики, а также работникам указанных федеральных органов, замещающим должности, не являющиеся должностями федеральной государственной гражданской службы;

2) гражданам, замещающим государственные должности и должности государственной гражданской службы в органах государственной власти иных государственных органах Донецкой Народной Республики, расположенных на территории муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой народной Республики, а также работникам указанных органов, замещающим должности, не являющиеся должностями государственной гражданской службы;

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

4) гражданам, проходящим военную службу и государственную службу иных видов, установленных законами Российской Федерации на территории муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики;

5) гражданам, не имеющим в населённом пункте по месту работы жилого помещения (в собственности, по договору найма служебного жилого помещения или на иных правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

6) работникам федеральных государственных унитарных (казенных) предприятий, государственных унитарных (казенных) предприятий и муниципальных унитарных (казенных) предприятий, расположенных на территории муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики;

7) работникам федеральных государственных учреждений, государственных учреждений и муниципальных учреждений, расположенных на

территории муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики;

8) сотрудникам судов, прокуратуры и следственных органов.

3.7. 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 (Приложение № 3).

3.8. Порядок определения платы за пользование жилым помещением (плата за коммерческий наем) устанавливается решением Дебальцевского городского совета, 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.

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

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

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

4. Требования к документам, предоставляемым для заключения договора коммерческого найма жилого помещения

4.1. Граждане, имеющие право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, представляют в администрацию муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики (далее – Уполномоченный орган) следующие документы:

1) заявление на имя главы муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики о предоставлении жилого помещения коммерческого использования, в котором указываются фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, поименный состав семьи;

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

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

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

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

6) справку с места работы заявителя (для лиц, состоящих в трудовых отношениях в организациях, предусмотренных пунктом 6 настоящего Положения, осуществляющими свою деятельность на территории муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики).

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

1) заявление на имя главы муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики о предоставлении жилого помещения коммерческого использования;

2) копии учредительных документов юридического лица;

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

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

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

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

4.4. 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».

5. Порядок рассмотрения документов для заключения договора коммерческого найма жилого помещения

5.1. Рассмотрение документов, предусмотренных пунктами 4.1. и 4.2. раздела 4 настоящего Положения осуществляется в течении 20 рабочих дней после их поступления. Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

5.2. Заявления предварительно рассматриваются на заседании Комиссии по распределению жилых помещений муниципального жилищного фонда, созданной администрацией городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики (далее – Комиссия) согласно очередности, исходя из даты подачи заявлений с перечнем документов, предусмотренных пунктами 4.1. и 4.2. раздела 4 настоящего Положения.

5.3. Подготовка для рассмотрения на заседании Комиссии материалов по вопросам предоставления жилых помещений коммерческого использования осуществляется уполномоченным структурным подразделением администрации муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики (далее – Уполномоченный орган).

5.4. По результатам рассмотрения заявления и документов Комиссия выносит решение разрешить заключить Договор коммерческого найма жилого помещения или отказать в заключении Договора коммерческого найма жилого помещения.

5.5. На основании положительного решения Комиссии Уполномоченный орган подготавливает проект муниципального правового акта о заключении договора коммерческого найма жилого помещения.

5.6. Решение Комиссии об отказе в заключении договора коммерческого найма жилого помещения, является основанием для отказа предоставления помещения по договору коммерческого найма жилого помещения, о котором Заявитель уведомляется письмом.

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

- 1) несоответствие заявителя требованиям пункта 6 настоящего раздела;
- 2) непредоставление заявителем документов, необходимых для рассмотрения вопроса о предоставлении жилого помещения коммерческого использования или предоставление заявителем не полного пакета документов;
- 3) отсутствие свободных жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования;
- 4) 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.

5.8. Муниципальный правовой акт является основанием для предоставления указанного помещения по договору коммерческого найма жилого помещения.

5.9. Заявитель вправе повторно обратиться с заявлением и необходимым пакетом документов после устранения причины, послужившей основанием для отказа.

5.10. Заявитель вправе обжаловать решения, действия (бездействие) администрации муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики в судебном порядке.

VI ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается администрацией муниципального образования или её структурным подразделением, обладающим правом юридического лица (далее - Наймодаделец) в письменной форме сроком на 1 год.

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

6.3. Наймодаделец осуществляет контроль за соблюдением нанимателем условий договора найма жилого помещения коммерческого использования путем проведения проверки. Периодичность и порядок осуществления проверки определяется администрацией муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики.

6.4. К пользованию жилыми помещениями 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».

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

6.6. При прекращении договора найма жилого помещения коммерческого использования наниматель обязан вернуть наймодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

6.7. Если наниматель не возвратил имущество наймодателя либо возвратил его несвоевременно, наймодатель вправе потребовать внесения арендной платы и оплаты жилищно-коммунальных услуг за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат жилого помещения договором коммерческого найма предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

6.8. По истечении срока действия договора коммерческого найма жилого помещения Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок при подтверждении сохранения обстоятельств, послуживших основанием для предоставления жилого помещения коммерческого использования, в соответствии со статьей 684 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.9. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования на новый срок принимается Комиссией.

На основании Решения Комиссии Уполномоченный орган подготавливает проект распорядительного акта администрации муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики о предоставлении жилого помещения коммерческого использования.

6.10. 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.

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.

7. Порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования

7.1. Формирование жилищного фонда коммерческого использования осуществляется администрацией муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики.

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

7.3. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования:

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

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

7.4. 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.

7.5. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или исключения жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Уполномоченный орган направляет на рассмотрение Комиссии:

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

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

3) копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

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

7.6. Проект решения о включении или исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования и документы, приложенные к нему, рассматриваются Комиссией в течении 10 дней со дня поступления документов и материалов, предусмотренных пунктом 7.5. настоящего Положения.

7.7. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется администрацией муниципального образования городского округа Дебальцево Донецкой Народной Республики.

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 Дебальцево
Донецкой Народной Республики
(пункт 3.1. раздела 3)

Договор
Договор коммерческого найма жилого помещения № _____
(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 администрации городского округа Дебальцево от ____ № ____ (название). 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.

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

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

2.1.10. Соблюдать законные права соседей.

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

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

2.2. Наниматель имеет право:

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

2.2.2. С письменного согласия Наймодателя и всех совершеннолетних граждан, указанных в п. 1.3 настоящего Договора, вселить в жилое помещение супруга (супругу), детей, родителей, и других лиц при условии, если в результате вселения указанных лиц размер жилой площади будет не менее 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 течении двух рабочих дней 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 № 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 Дебальцево
Донецкой Народной Республики
(абзац 2 пункта 3.1. раздела 3)

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 № 3
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 Дебальцево
Донецкой Народной Республики
(пункт 3.7. раздела 3)

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 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 неосвобождения жилого помещения в течение 10 дней согласно подпункту 2.3.10 пункта 2.3 договора Арендатор уплачивает штраф в размере 0,3 % 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.