



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

Р Е Ш Е Н И Е

28.11.2024

г. Донецк

№ I/40-3

**Об утверждении Порядка формирования и предоставления жилых помещений
муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории
муниципального образования городской округ Донецк
Донецкой Народной Республики**

В соответствии с 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», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.05.2021 № 292/пр, Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 468-ПНС «О местном самоуправлении в Донецкой Народной Республике», Законом Донецкой Народной Республики от 14.08.2023 № 469-ПНС «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Донецкой Народной Республике», руководствуясь Уставом муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики, принятым решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 09.11.2023 № I/5-1, с изменениями, Регламентом Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики первого созыва, утвержденным решением Донецкого городского совета Донецкой Народной Республики от 04.07.2024 I/32-11, Донецкий городской совет Донецкой Народной Республики

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок формирования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики согласно приложению.

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в сетевом издании Государственной информационной системе нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики gisnra-dnr.ru и обнародованию на официальном сайте

муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики donetsk.gosuslugi.ru.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава муниципального образования
городского округа Донецк
Донецкой Народной Республики



А.В. Кулемзин

Председатель
Донецкого городского совета
Донецкой Народной Республики



Ю.Д. Атаманов

УТВЕРЖДЕН

решением
Донецкого городского совета
Донецкой Народной Республики
от 28.11.2024 № I/40-3

**Порядок
формирования и предоставления жилых помещений муниципального
жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального
образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики**

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок формирования и предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики (далее – Порядок) разработан 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 формирования муниципального жилищного фонда коммерческого использования, порядок и условия предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования на территории муниципального образования городской округ Донецк 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, заключаемым по формам, утверждаемым муниципальным правовым актом Администрации городского округа Донецк Донецкой Народной Республики (далее – Администрация округа).

Порядок не распространяется на муниципальные жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма жилых помещений, договору найма жилых помещений социального использования и договору найма специализированных жилых помещений, порядок и условия заключения которых определяются Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.2. Коммерческий наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и (или) пользование жилыми помещениями коммерческого использования гражданами для проживания, а также юридическими лицами для последующего предоставления гражданам (работникам, сотрудникам), состоящим с ними в трудовых (служебных) отношениях, для временного проживания.

В жилищный фонд коммерческого использования на территории муниципального образования городской округ Донецк Донецкой Народной Республики (далее – городской округ Донецк) могут быть включены только жилые помещения, пригодные для проживания, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

**II. Порядок формирования муниципального жилищного фонда
коммерческого использования**

2.1. Формирование муниципального жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Администрацией округа.

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

2.3. Не допускается включение в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования:

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

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

2.4. Исключаются из муниципального жилищного фонда коммерческого использования свободные жилые помещения коммерческого использования в случаях необходимости сдачи их в социальный найм по договорам социального найма, найм по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или договорам найма специализированного жилого помещения после окончания срока действия договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования.

Жилые помещения коммерческого использования исключаются из муниципального жилищного фонда коммерческого использования до окончания срока действия договора найма (аренды) 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.

2.5. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в муниципальный жилищный фонд коммерческого использования или исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Департамент жилищного хозяйства администрации городского округа Донецк (в отношении жилых помещений в виде квартир, части квартир, комнат) либо Департамент муниципальной собственности администрации городского округа Донецк (в отношении жилых помещений в виде жилых домов, частей жилых домов) направляет в Комиссию по распределению жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории городского округа Донецк (далее – Комиссия), созданную Администрацией округа:

1) проект постановления Администрации округа о включении/исключении жилого помещения в/из жилищного фонда коммерческого использования (далее – проект постановления) с указанием адреса, по которому находится жилое помещение, кадастрового номера жилого помещения;

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

3) копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

4) копию выписки из лицевого счета на жилое помещение.

2.6. Проект постановления и документы, приложенные к нему, рассматриваются Комиссией в течение 10 календарных дней со дня поступления документов и материалов, предусмотренных пунктом 2.5 Порядка, и принимается соответствующее решение о включении/исключении жилого помещения в/из жилищного фонда коммерческого использования.

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

III. Порядок предоставления и пользования жилыми помещениями коммерческого использования

3.1. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений коммерческого использования не связано с очередностью предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, договорам найма специализированных жилых помещений.

3.2. Жилые помещения коммерческого использования предоставляются следующим категориям граждан, у которых отсутствует в собственности жилое помещение на территории городского округа Донецк, пригодное для проживания:

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

4) гражданам, проходящим военную службу и государственную службу иных видов, установленных законами Российской Федерации на территории городского округа Донецк;

5) работникам федеральных государственных унитарных (казенных) предприятий, государственных унитарных (казенных) предприятий и муниципальных унитарных (казенных) предприятий, расположенных на территории городского округа Донецк;

6) работникам федеральных государственных учреждений, государственных учреждений и муниципальных учреждений, расположенных на территории городского округа Донецк;

7) сотрудникам судов, прокуратуры и следственных органов, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа Донецк.

3.3. Жилые помещения коммерческого использования могут предоставляться юридическим лицам, которые обязаны использовать такие жилые помещения только для проживания в таких жилых помещениях граждан, указанных в пункте 3.2 Порядка, и состоящих с ними в трудовых отношениях.

3.4. Для предоставления жилых помещений коммерческого использования граждане, имеющие право на предоставление жилых помещений коммерческого использования, представляют в Администрацию округа следующие документы:

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

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя и членов его семьи (паспорт гражданина Российской Федерации, свидетельство о рождении детей);

3) копию свидетельства о заключении брака;

4) копию документа, содержащего сведения о регистрации по месту жительства (по месту пребывания) на территории городского округа Донецк заявителя и членов его семьи;

5) копии документов, подтверждающих право заявителя на занимаемое им в настоящее время жилое помещение на территории городского округа Донецк (договор найма, аренды, безвозмездного пользования) (при наличии);

6) справку с места работы заявителя.

3.5. Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении ему в аренду жилого помещения коммерческого использования, представляет в Администрацию округа следующие документы:

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

2) копии учредительных документов юридического лица;

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

4) документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего заявление о предоставлении жилого помещения коммерческого использования (копия приказа о назначении, доверенность).

Копии документов должны быть заверены надлежащим образом.

3.6. Прием, регистрация и рассмотрение поступивших заявлений и документов от граждан и юридических лиц осуществляется в порядке, установленном муниципальным правовым актом Администрации округа.

3.7. Рассмотрение заявлений и документов о предоставлении жилого помещения коммерческого использования осуществляется на заседании Комиссии согласно очередности, исходя из даты подачи заявления и документов, предусмотренных пунктами 3.4, 3.5 Порядка.

3.8. Положение о работе Комиссии, в том числе порядок принятия Комиссией решений по распределению жилых помещений коммерческого использования устанавливаются муниципальным правовым актом Администрации округа.

3.9. Подготовка для рассмотрения на заседании Комиссии заявлений и документов по вопросам предоставления жилых помещений коммерческого использования осуществляется секретарем Комиссии.

3.10. Департамент жилищного хозяйства администрации городского округа Донецк и Департамент муниципальной собственности администрации городского округа Донецк предоставляют информацию в Комиссию о наличии свободных жилых помещений коммерческого использования.

3.11. Решение о предоставлении жилого помещения коммерческого использования или об отказе в его предоставлении принимается Комиссией.

На основании решения Комиссии Департамент муниципальной собственности администрации городского округа Донецк подготавливает проект постановления Администрации округа о предоставлении (отказе в предоставлении) жилого помещения коммерческого использования.

3.12. Информирование заявителей о принятом решении Комиссии осуществляется в порядке, установленном муниципальным правовым актом Администрации округа.

3.13. 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 решение, действие (бездействие) Администрации округа в судебном порядке.

3.14. Постановление Администрации округа о предоставлении жилого помещения коммерческого использования является основанием для заключения договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования.

3.15. Договор найма жилого помещения коммерческого использования является основанием для вселения гражданина и членов его семьи в жилое помещение коммерческого использования и заключения договоров на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования от имени Администрации округа заключается Департаментом жилищного хозяйства администрации городского округа Донецк (далее - Наймодатель) с гражданином (юридическим лицом) в течение 10 календарных дней со дня принятия постановления Администрации округа о предоставлении жилого помещения коммерческого использования. Договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования заключается в письменной форме сроком на 11 месяцев.

3.16. 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, нести ответственность за сохранность имеющихся в нем материальных ценностей.

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения коммерческого использования, не вправе осуществлять его обмен, выкуп, оформлять его в собственность, а также передавать его в поднайм.

3.17. Наймодатель осуществляет контроль за соблюдением нанимателем условий договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования путем проведения ежеквартальных проверок.

3.18. К пользованию гражданами 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».

3.19. Порядок определения платы за пользование жилым помещением коммерческого использования в городском округе Донецк устанавливается решением Донецкого городского 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 услуги по содержанию многоквартирных домов, сооружений и придомовых территорий, коммунальные услуги осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.20. Договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования может быть продлен на новый срок продолжительностью 11 месяцев.

3.21. Для решения вопроса о продлении договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования на новый срок Наниматель обязан предоставить в Администрацию округа не позднее, чем за 1 месяц до окончания срока действия договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования, следующий пакет документов:

- 1) письменное заявление о намерении продлить договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования на прежних условиях;
- 2) справку с места работы, подтверждающую продолжение трудовых отношений (для лиц, предусмотренных пунктом 3.2 Порядка);
- 3) платежные документы, подтверждающие факт внесения платы за найм (аренду) жилого помещения;
- 4) справку об отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.22. Дополнительное соглашение к договору найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования на новый срок заключается на основании решения Комиссии и постановления Администрации округа о продлении срока договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования.

3.23. Договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

3.24. Договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке в случаях:

- 1) приобретения Нанимателем и (или) членами его семьи, указанными в договоре найма жилого помещения коммерческого использования, жилого помещения в собственность, а также в случае предоставления жилого помещения Нанимателю и (или) членам его семьи по договору социального найма;
- 2) прекращения трудовых (служебных) отношений;
- 3) в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;
- 4) смертью одиноко проживающего Нанимателя;
- 5) признания многоквартирного жилого дома, в котором расположено занимаемое по договору коммерческого найма жилое помещение, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В случае расторжения договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования в одностороннем порядке Наймодатель направляет Нанимателю (Арендатору) не позднее 2 месяцев до предполагаемого расторжения

уведомление об одностороннем отказе от договора найма (аренды) (исполнения договора) коммерческого использования с требованием об освобождении Нанимателем 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 либо по реквизитам юридического лица, указанным в договоре аренды.

Договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования считается расторгнутым через 2 месяца с даты надлежащего уведомления Наймодателем Нанимателя об одностороннем отказе от договора найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования.

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

3.25. Договор найма (аренды) жилого помещения коммерческого использования расторгается в судебном порядке по требованию Наймодателя в случаях:

- 1) невнесения Нанимателем (Арендатором) платы за найм (арендной платы) за шесть месяцев и более;
- 2) разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или членами семьи, постоянно с ним проживающими в жилом помещении;
- 3) использования Нанимателем или членами семьи, постоянно с ним проживающими, жилого помещения не по назначению либо систематического нарушения ими прав и интересов соседей;
- 4) если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания (находится в аварийном состоянии), а Наниматель отказывается от расторжения договора найма по согласованию сторон.

3.26. В случае расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования Наниматель и члены семьи, постоянно с ним проживающие в жилом помещении, обязаны в течение 14 календарных дней со дня окончания срока действия договора найма жилого помещения коммерческого использования:

- 1) погасить имеющуюся задолженность по оплате за пользование жилым помещением;
- 2) погасить имеющуюся задолженность по оплате за коммунальные услуги, за содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сняться с регистрационного учета по месту пребывания (в случае постановки на регистрационный учет по месту пребывания в жилом помещении, являющемся объектом договора найма жилого помещения коммерческого использования);
- 4) освободить и передать жилое помещение Наймодателю по акту приема-передачи жилого помещения, без обременения правами третьих лиц, со всеми неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, произведенными ими улучшениями.

3.27. В случае отказа освободить жилое помещение коммерческого использования Наниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке без предоставления иного жилого помещения коммерческого использования.
