



ПРАВИТЕЛЬСТВО ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 апреля 2026 г. № 35-5

Об утверждении Порядка управления и распоряжения государственным жилищным фондом Донецкой Народной Республики коммерческого использования

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 мая 2021 года № 292/пр, Законом Донецкой Народной Республики от 14 августа 2023 года № 469-ПНС «О порядке обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в Донецкой Народной Республике», руководствуясь статьями 72, 73 Конституции Донецкой Народной Республики, статьей 15 Закона Донецкой Народной Республики от 29 сентября 2023 года № 1-РЗ «О Правительстве Донецкой Народной Республики», Правительство Донецкой Народной Республики

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок управления и распоряжения государственным жилищным фондом Донецкой Народной Республики коммерческого использования (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства

А.Г. Чертков

УТВЕРЖДЕН

Постановлением Правительства
Донецкой Народной Республики
от 30 апреля 2026 г. № 35-5

**Порядок
управления и распоряжения государственным жилищным фондом
Донецкой Народной Республики коммерческого использования**

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок управления и распоряжения государственным жилищным фондом Донецкой Народной Республики коммерческого использования (далее – Порядок, жилищный фонд) 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 управления и распоряжения государственным жилищным фондом Донецкой Народной Республики коммерческого использования и условия предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда Донецкой Народной Республики коммерческого использования (далее – жилые помещения коммерческого использования, жилищный фонд коммерческого использования) по договорам найма жилых помещений для физических лиц, федеральных органов государственной власти и иных федеральных государственных органов, федеральных государственных унитарных (казенных) предприятий, федеральных государственных учреждений, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, органам государственной власти Донецкой Народной Республики, государственным унитарным (казенным) предприятиям, государственным учреждений (далее – договор найма жилого помещения, юридические лица), заключаемым по формам, утверждаемым Министерством имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики (далее – Министерство).

Порядок не распространяется на 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 могут быть включены только жилые помещения, пригодные для проживания, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

II. Порядок формирования жилищного фонда коммерческого использования

2.1. Формирование жилищного фонда коммерческого использования осуществляется Министерством.

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

2.3. Не допускается включение в жилищный фонд коммерческого использования:

- 1) жилых помещений, занятых по договорам социального найма, договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, 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 жилищного фонда коммерческого использования свободные жилые помещения коммерческого использования в случаях необходимости сдачи их в социальный наем по договорам социального найма, наем по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или договорам найма специализированного жилого помещения после окончания срока действия договора найма жилого помещения.

Жилые помещения коммерческого использования исключаются из жилищного фонда коммерческого использования до окончания срока действия договора найма жилого помещения, 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. Вопросы о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования рассматриваются Комиссией по распределению жилых помещений государственного жилищного фонда Донецкой Народной Республики коммерческого использования на территории Донецкой Народной Республики (далее – Комиссия), созданной приказом Министерства.

2.6. Для рассмотрения вопроса о включении жилого помещения в жилищный фонд коммерческого использования или исключении жилого помещения из жилищного фонда коммерческого использования Министерством в Комиссию направляются:

1) проект приказа Министерства о включении/исключении жилого помещения в/из жилищного фонда коммерческого использования (далее – проект приказа) 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.

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

2.8. Учет жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется в порядке, установленном приказом Министерства.

III. Порядок предоставления и пользования жилыми помещениями коммерческого использования

3.1. Предоставление жилых помещений по договорам найма жилых помещений 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 Донецкой Народной Республики, 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 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 Донецкой Народной Республики, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, а также работникам указанных органов, замещающим должности, не являющиеся должностями государственной гражданской службы;

3) гражданам, проходящим военную службу и государственную службу иных видов, установленных законами Российской Федерации, на территории Донецкой Народной Республики;

4) работникам федеральных государственных унитарных (казенных) предприятий, государственных унитарных (казенных) предприятий и муниципальных унитарных (казенных) предприятий, расположенных на территории Донецкой Народной Республики;

5) работникам федеральных государственных учреждений, государственных учреждений, расположенных на территории Донецкой Народной Республики;

6) сотрудникам судов, прокуратуры и следственных органов, осуществляющих свою деятельность на территории Донецкой Народной Республики.

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 настоящего Порядка, и состоящих с ними в трудовых (служебных) отношениях.

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

1) заявление 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 Донецкой Народной Республики заявителя и членов его семьи;

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

6) справку с места работы заявителя.

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

1) заявление 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. 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 настоящего Порядка.

3.7. Положение о работе Комиссии, в том числе порядок принятия Комиссией решений по распределению жилых помещений коммерческого использования, устанавливается приказом Министерства.

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

На основании решения Комиссии Министерство подготавливает проект приказа о предоставлении (отказе в предоставлении) жилого помещения коммерческого использования.

3.9. Информирование заявителей о принятом решении Комиссии осуществляется в порядке, установленном приказом Министерства.

3.10. 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.

3.11. Приказ Министерства о предоставлении жилого помещения коммерческого использования является основанием для заключения договора найма.

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

Договор найма жилого помещения заключается в течение 10 календарных дней со дня принятия приказа Министерства о предоставлении жилого помещения коммерческого использования. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме сроком на 11 месяцев.

3.13. Лица, заключившие договор найма жилого помещения, 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, не вправе осуществлять его обмен, выкуп, оформлять его в собственность, а также передавать его в поднаем.

3.14. Наймодатель осуществляет контроль за соблюдением Нанимателем условий договора найма жилого помещения путем проведения ежеквартальных проверок.

3.15. К пользованию гражданами жилыми помещениями коммерческого использования по договору найма жилого помещения 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».

3.16. Плата за пользование жилым помещением коммерческого использования определяется в соответствии с требованиями Методики расчета размера платы за пользование жилым помещением государственного жилищного фонда Донецкой Народной Республики коммерческого использования (плата за наем), которая утверждается постановлением Правительства Донецкой Народной Республики.

Плата за услуги по содержанию многоквартирных домов, сооружений и придомовых территорий, коммунальные услуги осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.17. Договор найма жилого помещения может быть продлен на новый срок продолжительностью 11 месяцев.

3.18. Для решения вопроса о продлении договора найма жилого помещения на новый срок Наниматель обязан предоставить в Министерство не позднее чем за 1 месяц до окончания срока действия договора найма жилого помещения следующий пакет документов:

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

3.19. Дополнительное соглашение к договору найма жилого помещения на новый срок заключается на основании решения Комиссии и приказа Министерства о продлении срока договора найма жилого помещения.

3.20. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

3.21. Договор найма жилого помещения подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке в случаях:

- 1) приобретения Нанимателем и (или) членами его семьи, указанными в договоре найма 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) смерти 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 жилого помещения в одностороннем порядке Наймода́тель направляет Нанимателю не позднее 2 месяцев до предполагаемого расторжения уведомление об одностороннем отказе от договора найма жилого помещения (исполнения договора) с требованием об освобождении Нанимателем жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Нанимателя, указанному в договоре найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения считается расторгнутым через 2 месяца с даты надлежащего уведомления Наймода́телем Нанимателя об одностороннем отказе от договора найма жилого помещения.

В случае досрочного расторжения договора найма жилого помещения Наниматель и члены его семьи обязаны освободить жилое помещение.

3.22. Договор найма жилого помещения расторгается в судебном порядке по требованию Наймода́теля в случаях:

- 1) невнесения Нанимателем платы за наем 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 жилого помещения по согласованию сторон.

3.23. В случае расторжения договора найма жилого помещения 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:

- 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);
- 4) освободить и передать жилое помещение Наймода́телю по акту приема-передачи жилого помещения, без обременения правами третьих лиц, со всеми неотделимыми, без вреда для конструкций жилого помещения, произведенными ими улучшениями.

3.24. 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.