



НАЁМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Вопросы:

- 1. Понятие, субъекты и объекты жилищных правоотношений.**
- 2. Договор социального найма жилого помещения. Договор найма специализированного жилого помещения.**
- 3. Договор коммерческого найма жилого помещения.**

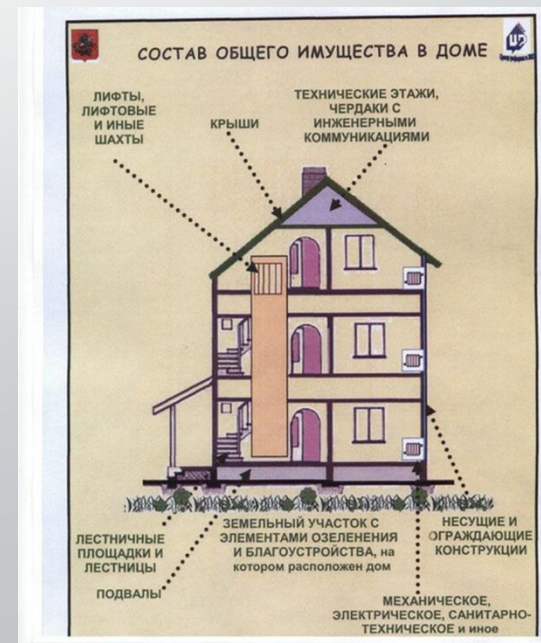
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ


1. Глава 35 ГК РФ;
2. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;
3. Региональное законодательство:

Постановление Правительства Ниж. обл. от 05.12.2014

«Порядок предоставления служебных жилых помещений и жил. пом. в общежитиях;

- Административный регламент администрации г. Н. Новгорода по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление жилого помещения по договору социального найма» от 06.12.2012 (в ред. от 13.01.2020).





1. Понятие, субъекты и объекты жилищных правоотношений.

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ—

отношения, урегулированные нормами жилищного права и возникающие по поводу жилища: владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др.


Объект жилищных правоотношений:

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п.2 ст. 15 ЖК РФ).

Жилые помещения (п. 1 ст. 16 ЖК):

- квартиры, части квартир;
- жилые дома, части жилых домов;
- комнаты в квартирах или жилых домах.





Жилищный фонд -
все жилые помещения,
находящиеся на территории
России

по форме собственности


- 1) **частный жилищный фонд**, - жилые помещения, принадлежащие на праве собственности гражданам и юридическим лицам
- 2) **государственный жилищный фонд** - жилые помещения, принадлежащие на праве собственности РФ и субъектам РФ;
- 3) **муниципальный жилищный фонд** - жилые помещения, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям либо другим муниципальным образованиям.

ПО ЦЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- 1) **жилищный фонд социального использования** - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.;
- 2) **специализированный жилищный фонд** - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 3) **индивидуальный жилищный фонд** - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;
- 4) **жилищный фонд коммерческого использования** - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование, за исключением жилых помещений, указанных в пунктах 1 и 2.

В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- 1) **жилищный фонд социального использования** - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного (муниципального жилищных фондов), а также фонда социального использования;
- 2) **индивидуальный жилищный фонд** - жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности и используемые ими для личного проживания и проживания членов их семей;
- 3) **жилищный фонд коммерческого использования** - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования;
- 4) **специализированный жилищный фонд** - жилые помещения, предоставляемые органами власти для проживания отдельных категорий граждан в специальных случаях.



**2. Договор социального найма
жилого помещения. Договор найма
специализированного жилого
помещения**

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания.

К членам семьи нанимателя, согласно ст. 69 ЖК РФ, относятся супруг нанимателя, их дети и родители.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ;
2. ВЗАИМНЫЙ;
3. ВОЗМЕЗДНЫЙ;

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Наймодатель

собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (от имени собственника действует уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления).

Наниматель

гражданин РФ, являющийся малоимущим, признанный в установленном порядке нуждающимся в жилом помещении и принятый на учет.

ОБЪЕКТ найма

**Жилое помещение включенное в состав
государственного или муниципального жилищного
фонда.**

*Самостоятельным объектом социального найма не
могут быть неизолированное жилое помещение,
помещения вспомогательного использования, а также
общее имущество в многоквартирном доме.*

ФОРМА ДОГОВОРА

*Договор социального найма жилого помещения заключается в **письменной форме** на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.*

Типовой договор социального найма жилого помещения, утвержден постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. №315.

СРОК НАЙМА

*Договор социального найма жилого помещения носит **бессрочный** характер.*

ПЛАТА за наем

Плата по договору социального найма включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем).
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3) плату за коммунальные услуги.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель обязан:

- передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма **имеет право:**

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- сдавать жилое помещение в поднаем;
- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- осуществлять обмен жилого помещения;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения обязан:

- использовать жилое помещение по назначению;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.


Обязанности наймодателя

1. передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
2. принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
3. осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
4. обеспечивать предоставление нанимателю

По договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - собственник специализированного жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) данное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем (п.1 ст.100 ЖК РФ).

К жилым помещениям специализированного фонда относятся:

1. служебные жилые помещения (например, служебные квартиры для военных, учителей, врачей и т.п.);
2. жилые помещения в общежитиях;
3. жилые помещения маневренного фонда (например, жильё, в которое предлагается переселиться в связи с реконструкцией или капитальным ремонтом дома);
4. в домах системы социального обслуживания населения (например, дома для инвалидов, пожилых людей, детей без родителей);
5. жильё фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами;
6. жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (например, многодетным семьям, инвалидам);
7. жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.



3. Договор коммерческого найма жилого помещения

По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - собственник или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (ст. 671 ГК)

ЮРИДИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. КОНСЕНСУАЛЬНЫЙ;

2. ВЗАИМНЫЙ;

3. ВОЗМЕЗДНЫЙ.

СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Наймодатель

**Наймодателями
могут быть либо
юридические лица,
либо граждане**

Наниматель

**Нанимателями
могут быть только
физические лица**

ОБЪЕКТ найма

жилое помещение, относящееся по форме собственности к частному жилищному фонду, а по целям использования к жилищному фонду коммерческого использования.

Срок найма

Договор найма жилого помещения
заключается **на срок, не
превышающий пяти лет**. Если в
договоре срок не определен,
договор считается заключенным на
пять лет.

Плата за наем

Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

ФОРМА ДОГОВОРА

Договор коммерческого найма жилого помещения должен быть заключен в письменной форме.

Обязанности наймодателя

- передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания;
- осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг;
- осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, если договором данная обязанность не возложена на нанимателя;
- обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Права наймодателя

- требовать своевременного внесения платы за жилое помещение;
- осуществлять переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение.

Обязанности нанимателя

- использовать жилое помещение только для проживания;
- обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи;
- осуществлять текущий ремонт жилого помещения если иное не предусмотрено договором.

Права нанимателя

- с согласия наймодателя, и граждан, постоянно с ним проживающих, вселять в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем (при вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется).
- разрешать с согласия граждан, постоянно с ним проживающих, и с предварительным уведомлением наймодателя, безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям).
- передавать с согласия наймодателя по договору поднайма на срок не превышающий срока договора найма жилого помещения часть или все нанятое им помещение в пользование.
- с согласия наймодателя производить переустройство и реконструкцию жилого помещения.

Прекращение договора коммерческого найма жилого помещения

Договор прекращается либо в связи с окончанием срока его действия, когда наниматель не воспользуется преимущественным правом на заключение договора на новый срок, либо при его расторжении. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. В случаях предусмотренных п.3 ст. 687 наниматель вправе требовать расторжения в судебном порядке.

По требованию наймодателя договор может быть расторгнут только в судебном порядке, и по основаниям предусмотренным п.2 3 ст.687 ГК.