



# 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—**

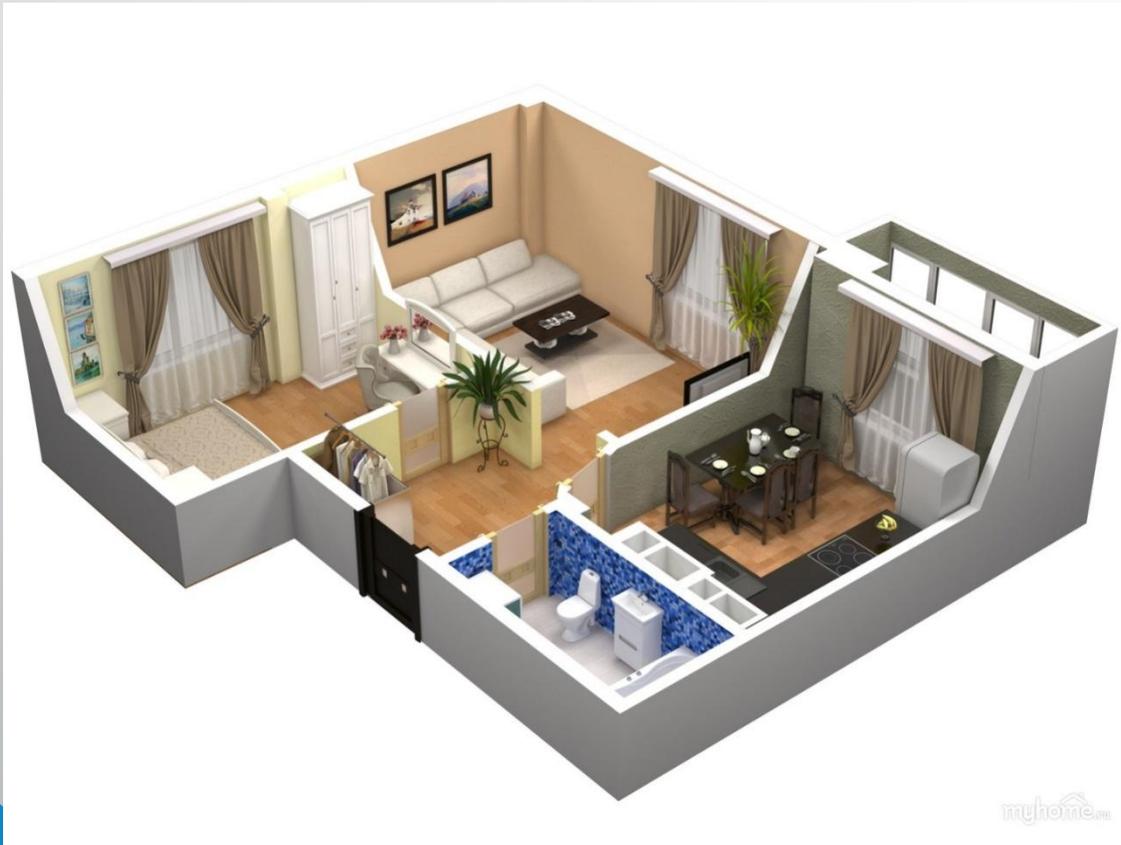
отношения, урегулированные нормами жилищного права и возникающие по поводу жилища: владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др.

# 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.