



Договор найма жилого помещения

Правовое регулирование
договора

Понятие договора

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

Жилищное законодательство

- Жилищный кодекс Российской Федерации
- других федеральных законов,
- указы Президента РФ;
- постановления Правительства РФ;
- иные нормативные правовые актов, в том числе акты органов местного самоуправления, издаваемые в пределах своих полномочий, предусмотренных Жилищным кодексом,

Виды жилищных фондов

- В зависимости от формы собственности:

1. частный (находится в собственности граждан и юридических лиц),
2. государственный (находится в собственности РФ и субъектов РФ)
3. муниципальный (находится в собственности муниципальных образований).

- По целям использования выделяют:

1. фонд социального использования,
2. специализированный жилищный фонд,
3. индивидуальный жилищный фонд,
4. фонд коммерческого использования

Договор социального найма

- В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по **договору социального найма** жилого помещения.

Договор коммерческого найма

- Жилое помещение, принадлежащее на праве частной собственности гражданам и юридическим лицам, может быть предоставлено для проживания по **договору коммерческого найма.**

Стороны договора

- Наймодатель- физическое, юридическое лицо, а собственники, представители собственника (балансодержатели)
- Наниматель- только физическое лицо

Объекты договора найма, ст. 673.

- Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).
- Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Отличительные признаки договора:

- Цель договора-использование жилого помещения только для проживания;
- Специальный субъектный состав;
- Предоставление имущества во владение и пользование за плату.

Права и обязанности сторон по договору

■ Наймодатель:

- передает жилое помещение, свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания;
- получает ежемесячно плату от нанимателей за проживание,
- осуществляет капитальный ремонт.

Права и обязанности нанимателя

Наниматель:

- использует помещение только для проживания;
- осуществляет обслуживание и текущий ремонт;
- имеет право вселять в занимаемое жилое помещение других граждан в качестве членов семьи (ст. 70 ЖК);
- может сдавать в поднаем жилое помещение (ст. 76 - 79 ЖК).

Права и обязанности нанимателя

/продолжение/

- право вселять временных жильцов без заключения специального договора;
- право на обмен жилыми помещениями (ст. 72 - 75 ЖК);
- сохранение права на жилое помещение при временном отсутствии (ст. 71 ЖК);

Права и обязанности нанимателя

/продолжение/

- Важнейшая обязанность нанимателя - внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- обязан принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

Срок договора найма(ст.683)

- В соответствии с частью 2 статьи 60 Жилищного кодекса РФ договор **социального найма** жилого помещения заключается без установления срока его действия
- Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет

Форма договора

- Договор найма жилого помещения заключается в **письменной форме**. При заключении договора найма жилого помещения, могут применяться типовые или примерные формы договора. (*Типовой договор социального найма жилого помещения, утвержден Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315*)

Плата за проживание(ст.682)

- **Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения.**

Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем **ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.**

Замена нанимателя в договоре найма жилого помещения

- По требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.
- В случае смерти нанимателя или его выбытия договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем.

Расторжение договора

- По требованию наймодателя договор найма может быть досрочно расторгнут только в судебном порядке, ст.687 ГК РФ;
- По требованию нанимателя договор найма может быть расторгнут во всякое время, с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Основания расторжения договора

- Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:
- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Расторжение по требованию любой из сторон

- Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:
- если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;
- в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.