

Министерство образования Республики Беларусь
УО «Барановичский государственный университет»

УСР №2 по дисциплине «Жилищное право»

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ВЫПОЛНИЛ

СТУДЕНТ **4** КУРСА

ГРУППЫ ПЗ-**41**

ВЕЛИЧКО АЛЕКСАНДР

ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Общее определение договора найма жилого помещения дано в ст. 27 Жилищного кодекса. Ч.1 этой статьи устанавливает: "Договор найма жилого помещения - соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование".

Понятие договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда дано в ст.56 ЖК. В ней установлено, что наймодателями по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда являются местный исполнительный и распорядительный орган или предприятие, учреждение, организация государственной формы собственности.

Типовой договор найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда в Республике Беларусь (утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 сентября 1999 г. №1399. Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 71. 5/1621) уточняет это определение. Он устанавливает, что такой договор заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения.

ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Типовой договор найма жилого помещения в специальном доме (утвержден приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 1 января 1999 г. № 154. Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 2. 8/1455) уточнил общее определение договора найма жилого помещения применительно к жилым помещениям в специальных домах, подчеркнув, что предметом этого договора является помещение со специальным правовым режимом.

Ст.95 ЖК содержит еще одно определение договора найма жилого помещения, отнесенного к числу служебных. Подобные помещения подчиняются правовому режиму, отличающемуся от правового режима других жилых помещений.

ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Договоры найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда заключаются на основе сложного юридического состава. Этот состав неодинаков. Совокупность юридических фактов, порождающих договорное отношение найма жилого помещения, зависит от вида договора.

После заключения договора найма жилого помещения, а в случае, когда он не был заключен, после вселения гражданина в предоставленное ему помещение на его имя открывается финансово-лицевой счет и производится прописка всех граждан, вселившихся вместе с ним. По финансово-лицевому счету начисляется плата за квартиру и коммунальные услуги. В нем производятся отметки от поступления от нанимателя указанных платежей.

УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 50 нового ЖК определяет следующие существенные условия договора найма жилого помещения:

- **предмет договора найма;**
- **срок действия договора — для договоров найма, заключенных на определенный срок;**
- **размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;**
- **срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги — в случае, если наниматель обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.**

Договор будет считаться незаключенным, если между его сторонами не достигнуто соглашение по приведенным выше существенным условиям.

В договоре найма жилого помещения указываются также и члены семьи нанимателя, которые постоянно проживают совместно с ним в этом жилом помещении.

УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В новом ЖК прописано, что инвалидам по их письменной просьбе государственные жилые помещения предоставляются по договору найма вблизи места их работы, места жительства их родственников, места нахождения организаций, занимающихся реабилитацией инвалидов. В ином месте жилые помещения могут предоставляться инвалидам только при условии их письменного согласия. Гражданам, достигшим 60-летнего возраста, инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды или граждане, достигшие 60-летнего возраста, по их письменной просьбе государственные жилые помещения на условиях найма предоставляются на нижних этажах (не выше третьего) или в домах, имеющих лифты.

УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Договор найма заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его регистрации в местном органе управления (для государственного жилья) или в ЖЭСе (для частного жилья). Договор найма составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй — у нанимателя, третий — в местном органе управления, зарегистрировавшем этот договор. Местные органы управления регистрируют договоры найма в Книге регистрации договоров найма жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

Статьей 53 нового ЖК установлено, что передача жилого помещения, являющегося предметом договора найма, осуществляется по акту о приеме-передаче, однако если передаваемое жилое помещение принадлежит наймодателю на праве частной собственности, то такой акт может не составляться.

УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Акт о приеме-передаче составляется в произвольной письменной форме в двух экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй — у нанимателя. В акте о приеме-передаче указываются:

- **сведения о сторонах договора найма (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), место жительства — для граждан; наименование и место нахождения — для юридических лиц);**
- **место нахождения (адрес) жилого помещения;**
- **количество жилых комнат жилого помещения, общая площадь жилого помещения, иные характеристики жилого помещения (по усмотрению сторон);**
- **сведения о состоянии жилого помещения на момент его передачи нанимателю;**
- **иные данные (по усмотрению сторон).**