

Жилищный найм

Вопросы

- Понятие и характеристика договора жилищного найма
- Социальный найм
- Коммерческий найм

ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА

Договором найма жилого помещения называется договор, по которому 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 нём (ст. 665 ГК РФ)



ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА



СТОРОНЫ ДОГОВОРА

Наймодатель

Нанимател

ь

Юридическое лицо
может быть только
наймодателем



Нанимателем
может быть только
гражданин

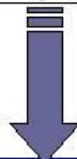


ОБЪЕКТ ДОГОВОРА

Изолированное жилое
помещение, пригодное для
постоянного проживания
(квартира, жилой дом, часть
квартиры или жилого дома)
(п.1 ст. 673 ГК РФ)



ФОРМА ДОГОВОРА



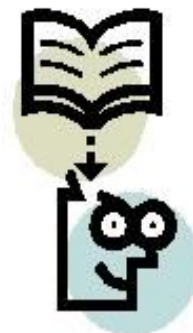
Письменная (ст. 674 ГК РФ)



ВИДЫ ДОГОВОРА

Договор
социального
найма жилого
помещения

Договор
коммерческого
найма жилого
помещения



ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Основание заключения – решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении



По договору социального найма предоставляются жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (п. 1 ст. 672 ГК РФ)

Источники

- Жилищный кодекс
- Закон Смоленской области от 19.12.1996 №36 з «О предоставлении жилых помещений по договору социального найма в Смоленской области» (с изменениями и дополнениями)
- Закон Смоленской области от 13 марта 2006 г. № 6-з «О порядке ведения органами местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, на территории Смоленской области».

- **ЗАКОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ от 13 марта 2006 года N 5-з О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ В СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ РАЗМЕРА ДОХОДА, ПРИХОДЯЩЕГОСЯ НА КАЖДОГО ЧЛЕНА СЕМЬИ, И СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ И ПОДЛЕЖАЩЕГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЮ, В ЦЕЛЯХ ПРИЗНАНИЯ ГРАЖДАН МАЛОИМУЩИМИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И О ПОРЯДКЕ ПРИЗНАНИЯ В СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ГРАЖДАН МАЛОИМУЩИМИ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМ ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (с изменениями на: 15.11.2017)**

-

-

-

- В соответствии со [ст. 51](#) ЖК гражданами, **нуждающимися** в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются малоимущие:
 - не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;
 - являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
 - проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
 - являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.
- Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ.

- Согласно [ст. 52](#) ЖК жилые помещения по договорам **социального найма** предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве **нуждающихся** в жилых помещениях.
- По общему правилу жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на **учете в качестве нуждающихся** в жилых помещениях, в порядке **очередности** исходя из времени принятия таких граждан на учет.
- Исключение составляют внеочередники
- Социальное жилье предоставляется исходя из **нормы предоставления**, установленной органом местного самоуправления

- ч. 1 ст. 60 ЖК по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания

По договору могут проживать



Нанимател

ь



Члены семьи
нанимателя

Равные права и обязанности по
договору

ЧЛЕНЫ СЕМЬИ НАНИМАТЕЛЯ (ст. 69 ЖК)

↓

Проживающие
совместно с ним
**супруг, дети,
родители**

↓

**Другие родственники,
нетрудоспособные
иждивенцы** – если вселены в
качестве членов семьи нанимателя и
ведут с ним общее хозяйство

↓

**Иные лица в
исключительных
случаях в судебном
порядке**

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ

Нанимател
ь

Дееспособные
члены семьи

Солидарная ответственность

Расторжение договора социального найма

- наниматель жилого помещения с согласия членов его семьи в любое время вправе **расторгнуть** договор социального найма.
- В тех случаях, когда наниматель и члены его семьи выехали на постоянное жительство в другое место, договор считается расторгнутым со дня выезда ([ст. 83 ЖК](#)).
- **выселения** граждан из занимаемых ими по договору найма жилых помещений по решению суда:
 - с предоставлением другого жилого помещения
 - **без предоставления** такового.

1. С предоставлением другого **благоустроенного** жилого помещения граждане выселяются в следующих случаях.

- **Во-первых**, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение предоставляется органом, принявшим решение о сносе.
- **Во-вторых**, если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое; выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется наймодателем.
- **В-третьих**, если дом (жилое помещение) признан непригодным; гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется также наймодателем.

2. с **предоставлением** гражданам **другого**, в том числе и *неблагоустроенного*, жилого помещения. В ЖК установлено правило о выселении нанимателя и членов его семьи за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение шести месяцев ([п. 1 ч. 4 ст. 83](#) и [ст. 90](#) ЖК).

3.

- при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин суду необходимо установить, **по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.**
- Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей **непрерывно** более чем шесть месяцев подряд.
- К **уважительным причинам** невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др. [\(п. 38\)](#)
Постановлении Пленума Верховный Суд РФ N 14

- **без предоставления другого жилого помещения** выселяются наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица, если они используют жилые помещения **не по назначению**, систематически **нарушают права** и законные интересы соседей или **бесхозяйственно обращаются с жилым помещением**, допуская его разрушение (наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения). Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. [ст. 91](#) ЖК

- **Без предоставления** другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, **лишенные родительских прав, если** совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.
[Постановление](#) Пленума ВС РФ N 14

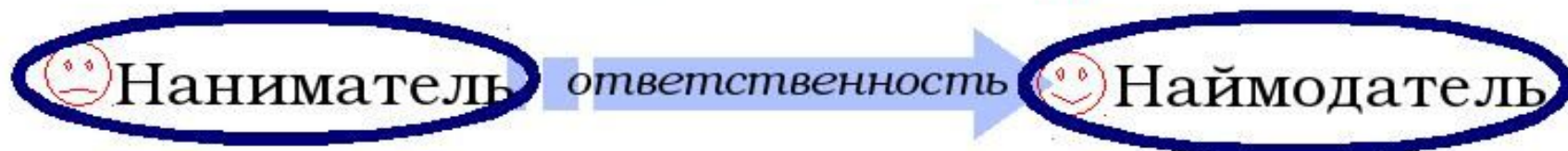
ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

По договору коммерческого найма могут быть предоставлены жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юр. лиц, жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда (п. 1 ст. 672 ГК РФ)

Основание для вселения – договор



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ



!!! Исключение !!!
п. 4 ст. 677 ГК РФ



СРОК ДОГОВОРА

Не более 5 лет
(п. 1 ст. 683 ГК)

Краткосрочный
наём – до 1 года
(п. 2 ст. 683 ГК)



ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ

- 1. Использовать жилое П. только для проживания (оба вида).**
- 2. Обеспечивать сохранность жилого помещения (оба вида)**
- 3. Не переустраивать (реконструировать) без согласия наймодателя (оба вида)**
- 4. Производить текущий ремонт, если иное не предусмотрено договором (оба вида)**
- 5. Своевременно вносить плату (оба вида)**
- 6. Разрешить безвозмездное проживание временным жильцам (с предварительным уведомлением наймодателя) (оба вида)**
- 7. Передать с согласия наймодателя жилое помещение в пользование поднаймателю (оба вида)**
- 8. По договору коммерческого найма имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок**
- 9. Вправе с согласия членов семьи (граждан, постоянно проживающих с ним) расторгнуть договор**



ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ



- 1. Передать нанимателю свободное, пригодное для проживания жилое помещение**
- 2. Осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, обеспечить ремонт общего имущества многоквартирного дома, обеспечить предоставление коммунальных услуг**
- 3. По договору социального найма производить капитальный ремонт; по договору коммерческого найма – *если иное не предусмотрено договором***
- 4. По договору коммерческого найма не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора предложить заключить новый договор либо предупредить об отказе от продления договора**
- 5. Вправе расторгнуть договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных в ст. 687 ГК РФ**

Расторжение договора коммерческого найма

- Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон ([п. 1 ст. 450](#) ГК).
- Наниматель жилого помещения вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца ([п. 1 ст. 687](#) ГК).
- Договор найма жилого помещения может быть расторгнут **в судебном порядке по требованию наймодателя** в случаях:
 - **во-первых**, невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
 - **во-вторых**, разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
 - **в-третьих**, использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей.
- наймодатель может **предупредить** нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если же наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, и после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.
- Во всех трех случаях по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок до года для устранения указанных нарушений. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенные нарушения или не примет все необходимые меры для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора. При этом по просьбе нанимателя суд вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года.
- По требованию любой из сторон договор может быть расторгнут в судебном порядке, если помещение перестает **быть пригодным** для постоянного проживания, а также в случае его **аварийного состояния**.

Договор найма социального использования

- 1) **срок: от одного года до 10 лет;**
- 2) договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования **подлежит** государственной регистрации;
- 3) жилые помещения, занимаемые по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, **не подлежат** приватизации;
- 4) по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования они предоставляются не обязательно малоимущим; не обязательно очередникам; нуждающимся с определенным уровнем дохода;
- 5) по виду **жилищного фонда**: по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования - государственный, муниципальный и частный жилищный фонд (при этом предоставляющая организация должна соответствовать требованиям, установленным Правительством РФ).
- Предполагается отдельный учет граждан, нуждающихся в получении жилья по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования