

ПОНЯТИЕ НАЙМА И ПОДНАЙМА В ЖИЛИЩНОМ ПРАВЕ.

С точки зрения права, если речь идет о съеме жилого помещения, то должен заключаться специально предусмотренный законом договор – договор найма. Согласно ст. 671 ГК РФ, где сказано: «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».

договор
найма
подразделяю

г

социальный
наем

коммерческий
наем



Если речь идет о коммерческом найме, то здесь подразумевается, что собственником жилого помещения является частное лицо, то есть гражданин.

При социальном найме – собственник государство или муниципалитет, а жилое помещение относится к государственному или муниципальному жилищному фонду.



Право на сдачу жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, в поднаем наниматель может реализовывать с соблюдением правил, предусмотренных ЖК РФ.

В этом случае такой договор будет именоваться договор поднайма, регламентирован ст. 76-79 ЖК РФ.

При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения.



В соответствии со ст. 685 ГК РФ наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю по договору поднайма жилого помещения.

Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ наниматель может сдать жилое помещение в поднаем:

- если на это есть письменное согласие наймодателя и всех совместно проживающих членов семьи нанимателя. Для передачи в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, требуется также согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей.
- если после заключения договора поднайма общая площадь жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления. В Москве учетная норма равна 10 кв. м, а норма предоставления – 18 кв. м.

не допускается сдача жилого помещения в поднаем в следующих случаях:

- 1) если в результате вселения поднанимателя общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит менее учетной нормы, а в коммунальной квартире - менее нормы предоставления;
- 2) если в нем проживает или в него вселяется гражданин, страдающий тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний;
- 3) без согласия других нанимателей, совершеннолетних членов их семей, проживающих в одной квартире с ними, а также наймодателя;
- 4) в других случаях, устанавливаемых для сдачи жилого помещения в поднаем федеральными законами.

взаимодействие договора социального найма и договора поднайма жилья, занимаемого по договору социального найма:

- 1) максимальный срок, на который возможно заключить договор поднайма, не может превышать срок договора социального найма, его предельный срок ограничен сроком действия договора найма, т.е., если договор социального найма расторгнут, соответственно, является расторгнутым и договор поднайма;
- 2) даже в том случае, если договор социального найма будет заключен на новый срок, пролонгацию договора поднайма это не вызовет, то есть в отношении договора поднайма жилого помещения не действуют нормы преимущественного права на заключение договора на новый срок;
- 3) при прекращении (даже досрочном) договора социального найма жилого помещения одновременно с ним прекращается и договор поднайма жилого помещения.



В соответствии со ст. 78 ЖК РФ сдача жилого помещения, предоставленного по договору социального найма нанимателю, в поднаем имеет возмездный характер. Обязанностью поднанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, является оплата нанимателю денежных средств в соответствии с договором поднайма.

Конкретные условия оплаты за поднаем жилого помещения устанавливаются по соглашению сторон при подписании договора поднайма.

действия поднанимателя, определенные ст. 79 ЖК, ведущие в расторжению договора:

- использует это жилое помещение не по назначению;
- систематически нарушает права и законные интересы соседей;
- бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение.



После прекращения или расторжения договора поднайма жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, поднаниматель обязан освободить указанное жилое помещение, вывезти принадлежащее ему имущество и передать его нанимателю.

В том случае, если поднаниматель не предпринимает соответствующих действий в предусмотренный договором срок, наниматель имеет право обратиться в суд с иском о выселении его и проживающих с ним граждан без предоставления другого жилого помещения.



Обе разновидности договоров относятся к имущественному найму, основным содержанием которого является передача недвижимости на определенный срок за оговоренную сторонами плату.

Отличие договора аренды от договора найма :

- разновидность объекта. Объектом для найма может быть только жилое помещение. В то же время предметом аренды может выступать офис, производственные, торговые и складские помещения;
- стороной договора аренды является юридическое лицо, наем предполагает участие в сделке физических лиц;
- участниками арендных отношений являются арендодатель и арендатор. Найм возникает между наймодателем и нанимателем. Наименование сторон обязательно указывается в договоре.

- срок договора. Аренда помещений может оформляться на любой, оговоренный сторонами срок. Передать помещение в наем можно на срок не более 5 лет.
- заключение договора аренды требует прохождения обязательной регистрации сделки в Росреестре. Исключение устанавливается для договоров аренды, заключенным на срок менее одного года. Если договор найма, то не нужно беспокоиться об обязательной регистрации документа в государственных структурах. Если сумма полученного дохода по договору найма превысит 10 МРОТ, то нужно зарегистрировать договор в налоговой службе и домоуправлении;
- особенности правоотношений в рамках договора аренды определены в главе 34 гражданского законодательства. Договор найма регулируется нормами главы 35 кодекса;
- расторжение договора аренды может происходить как в судебном, так и во внесудебном порядке, в то же время наниматель и наймодатель могут расстаться только после издания судебного постановления или приказа.