

Анна Михайловна Андрияхина, Елена
Альбертовна Поздеева

Предоставление жилья по договорам найма



Анна Андрияхина

**Предоставление жилья
по договорам найма**

«Научная книга»

Андряхина А. М.

Предоставление жилья по договорам найма /
А. М. Андряхина — «Научная книга»,

Данная книга будет содержать анализ всех возможных по действующему законодательству способов получения жилых помещений. В настоящий момент жилые помещения можно получить посредством предоставления их по договорам коммерческого и социального найма, ипотеки, купли – продажи, участия в строительстве, цессии. Существует еще не мало категорий льготников, и других социальных программ по которым гражданам предоставляют жилые помещения на льготных условиях. В данной книге будут подробно описаны все возможные случаи получения именно «льготного» жилья, поскольку вопросы ипотеки, социального найма довольно часто рассматриваются в различной литературе.

© Андряхина А. М.
© Научная книга

Содержание

Введение	5
Глава 1. Предоставление жилья по договорам найма	7
1.1. Предоставление жилых помещений по договору социального найма	7
Конец ознакомительного фрагмента.	15

Андрияхина Анна Михайловна, Поздеева Елена Альбертовна

Предоставление жилья по договорам найма

Введение

Конституция Российской Федерации 1993 г. в ч. 1 ст. 40 провозглашает право граждан на жилище, т. е. данное право является конституционным и относится к числу основных прав и свобод граждан. Право граждан на жилище закреплялось также в Конституции СССР 1977 г., Конституции РСФСР 1978 г.

Также Конституция Российской Федерации в ст. 7 провозглашает Российскую Федерацию социальным государством, «политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека». Это означает, что создание условий обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, не является сугубо личным делом самого человека и его родителей, а возводится в ранг общегосударственной политики. Социальная политика Российского государства включает такой вид социальной помощи, как бесплатное предоставление малоимущим жилой площади.¹ Между тем ст. 40 Конституции РФ ограничивает круг лиц, имеющих право на получение жилья из государственного, муниципального и других жилищных фондов бесплатно или за доступную плату. Это малоимущие и иные указанные в законе граждане, нуждающиеся в жилье.

Согласно ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изм. и доп. от 18 декабря 2006 г.) гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания, а также для проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания другим лицам на основании договора. Гражданский кодекс РФ предусматривает практически исчерпывающий перечень различных видов договоров, которые имеют преобладающий вес в гражданско-правовом обороте, в том числе договор найма жилого помещения. Основной юридической формой такого договора является договор найма жилого помещения. Важнейшие положения о договоре найма жилого помещения урегулированы в ст. 671–688 гл. 35 ГК РФ, ст. 51–100 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ЖК РФ).

Договор найма жилого помещения – один из видов гражданско-правовых договоров; одновременно договор найма жилого помещения является основным договором жилищного права.

Наем – это временное пользование за плату.² В соответствии с анализом жилищного законодательства наем жилого помещения может осуществляться в двух формах:

- 1) социальный наем жилого помещения;
- 2) коммерческий наем жилого помещения.

Наем жилого помещения получил легальное закрепление в ст. 671 ГК РФ: «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». Часть 2 ст. 671 ГК РФ закрепляет положение, согласно которому такие субъекты гражданско-правовых отношений,

¹ Комментарий к Конституции Российской Федерации. М.: БЕК, 1994. Стр. 25.

² Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. М. Советская Энциклопедия 1994. С. 379.

как юридические лица, выведены за рамки субъектов договора найма жилого помещения. Это не означает, что они лишены такого права, поскольку юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан (ч. 2 ст. 671 ГК РФ).

Данное определение применяется как к договору социального, так и к договору коммерческого найма.

Гражданский кодекс РФ, используя формулировку «договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования», дает следующее определение договора социального найма: «В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения. Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении».

Правовое регулирование положений, касающихся социального найма, в рамках гражданского законодательства ограничивается только раскрытием вышеуказанного понятия, поскольку согласно ч. 3 ст. 672 ГК РФ договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. Отсюда следует, что положения гл. 35 ГК РФ распространяются лишь на правоотношения, вытекающие из договора коммерческого найма.

Глава 1. Предоставление жилья по договорам найма

1.1. Предоставление жилых помещений по договору социального найма

Договор социального найма жилого помещения – это гражданско-правовое соглашение, по которому 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 в нем на условиях, установленных ЖК РФ (ч. 1 ст. 60 ЖК РФ).

Как известно, договор социального найма является разновидностью обычного договора найма жилого помещения. Определение, которого содержится в ст. 671 ГК РФ. Согласно данной статье 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. Как видно из приведенного определения, договор социального найма жилого помещения основывается на положениях ст. 671 ГК РФ.

Правовое регулирование отношений вытекающих из договора социального найма жилых помещений осуществляется ЖК РФ, а также рядом статей ГК РФ – в частности, ст. ст. 671, 673–688 ГК РФ. В соответствии с формулировкой, которая дается в ст. 673 ГК РФ, договор социального найма жилого помещения это гражданско-правовое соглашение, по которому помещения предоставляются гражданам из государственного и муниципального жилищного фонда. Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем. По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Новый ЖК РФ достаточно подробно регламентирует правоотношения, которые возникают посредством заключения договора социального найма жилого помещения.

Предметом данного договора является **жилое помещение**. Следует учитывать, что не всякое помещение может быть признано таковым. Для того чтобы помещение приобрело статус жилого, необходимо соблюдение ряда условий, установленных в законе. Жилищный кодекс РФ в ст. 15 устанавливает, что жилое помещение является объектом жилищных прав. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ)).

Фактор пригодности определяется исходя из положений, которые устанавливаются санитарно-эпидемиологическими нормами и различными техническими правилами. Указанные положение и нормы содержатся в таких правовых актах, как: Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изм. и доп. от 31 декабря 2005 г.), Постановление Правительства РФ № 554 от 24 июля 2000 г. «Об утверждении Положения о государственной санитарно-эпидемиологической службе Российской Федерации и Положения о государственном санитарно-эпидемиологическом нормирова-

нии», Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», и других нормативных правовых актах. Жилое помещение признается в качестве такового в порядке, установленном Правительством РФ. При несоблюдении процедурной стороны либо при отсутствии одного из условий, указанных в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, помещение может быть признано непригодным для проживания. По правилам ч. 5 ст. 15 ЖК РФ определяется общая площадь жилого помещения. Это положение имеет немаловажное значение, поскольку от площади жилого помещения напрямую зависят такие факторы, как оплата коммунальных услуг, цена договора и т. д. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Впервые в законодательстве четко зафиксирован перечень жилых помещений. И именно Жилищный кодекс выделяет следующие виды жилых помещений:

1) жилой дом (жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.);

2) часть жилого дома;

3) квартира (квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.);

4) часть квартиры;

5) комната (комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ст. 16 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 62 ЖК РФ самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме. Такое положение оправдано в силу того, что помещения вспомогательного использования, общее имущество в многоквартирном доме, неизолированное жилое помещение непригодны для проживания.

Предметом договора социального найма является не всякое жилое помещение, а только то, которое входит в состав жилищного фонда РФ. Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации (ст. 19 ЖК РФ). Составными частями жилищного фонда РФ являются государственный и муниципальный фонд. Жилищное законодательство предусматривает классификацию жилищных фондов по разным основаниям. Так, в зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям (ч. 2 ст. 19 ЖК РФ).

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального 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 (ч. 3 ст. 19 ЖК РФ).

Таким образом, для определения предмета договора социального найма необходимо учитывать все вышеперечисленные правила и положения.

Субъективный состав договора социального найма определяется ЖК РФ. Сторонами договора социального найма являются наниматель и наймодавец. На стороне нанимателя могут быть только индивидуальные субъекты, т. е. физическое лицо, которое признается малоимущим, а также иные категории граждан, установленные законодательством субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления (для предоставления жилья соответственно в домах государственного жилищного фонда субъектов РФ и муниципального жилищного фонда). Нанимателем по данному договору может быть только гражданин РФ.

Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное (ч. 5 ст. 49 ЖК РФ).

Как отмечалось выше, юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора (ст. 671 ГК РФ).

Наймодателем по договору социального найма является собственник жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда, т. е. Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование в лице уполномоченных на то органов государственной власти и местного самоуправления.

Форма договора социального найма является следующим условием, на которое следует обратить внимание. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования (ч. 1 ст. 63 ГК РФ).

Если ранее единственным основанием для вселения в жилое помещение являлся ордер, выдаваемый на основании решения государственного органа, то согласно ЖК РФ при предоставлении жилого помещения обязательно заключение договора найма жилого помещения.

Договор социального найма не подлежит регистрации в рамках государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обязанность по регистрации договора не установлена ни ст. 131 ГК РФ (государственная регистрация недвижимости), ни в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Дабы облегчить процедуру составления такого вида договоров, Правительство РФ утверждает типовую форму договора социального найма. Данным договором устанавливается, что наймода- тель передает нанимателю и членам его семьи (если таковые имеются) конкретное жилое помещение, находящееся в государственной или муниципальной собственности, в бес- срочное владение и пользование. Кроме того, в договоре определяются права и обязанности сторон, порядок его изменения, расторжения и прекращения. Вместе с тем следует отметить, что типовой договор не является обязательным для использования его сторонами. Наймода- тель имеет право вносить в договор, который он предлагает для заключения гражданам, изме- нения и дополнения, которые не могут ухудшать положения нанимателя по сравнению с пра- вилами, установленными ЖК РФ и законодательством РФ. Наниматель же не может менять условия договора по своему усмотрению, так как права и обязанности сторон по договору должны быть одинаковы для всех лиц, заключающих его. Разработка типового договора про- диктована тем, что договор социального найма имеет весьма широкое применение на практике.

Типовой договор социального найма жилого помещения

(утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315)

№ _____

_____ (наименование муниципального образования) «__» _____ 200_ г.
(дата, месяц, год)

_____ (наименование уполномоченного органа государственной вла- сти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного управомоченного собственником лица), действу- ющий от имени собственника жилого помещения _____ (указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование) на осно- вании _____ (наименование уполномочивающего документа) от _____ г. № ____, именуемый в дальнейшем Наймода- тель, с одной стороны, и гражданин (-ка) _____ (фамилия, имя, отчество), именуемый в дальнейшем Наниматель, – с другой, на основании решения о предоставлении жилого помещения от _____ г. № ____, заключили настоящий дого- вор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. Наймода- тель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в _____ (государствен- ной, муниципальной – нужное указать) собственности, состоящее из _____ комнат(ы) в _____ квартире (доме) общей площадью ___ кв. м, в том числе жилой ___ кв. м, по адресу: _____ дом № __, корпус № __, квартира № __, для проживания в нем, а также обес- печивает предоставление за плату коммунальных услуг: _____ (электроснабжение, газоснабжение, в том числе газ в баллонах, холодное водоснабжение, водоотведение (канали- зация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление), в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии печного отопления, – нужное указать).

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техниче- ском паспорте жилого помещения.

3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:

1. _____ (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем);
2. _____ (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем);
3. _____ (фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем);

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

1) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

2) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

3) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

4) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

5) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

6) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;

7) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

8) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном ЖК РФ, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

9) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном ЖК РФ, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

10) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

11) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время;

12) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

13) нести иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами.

5. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

4) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном ЖК РФ, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

5) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

6) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

7) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

8) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

9) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

10) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

11) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

12) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Права сторон

6. Наниматель вправе:

1) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

2) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;

3) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

4) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

5) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

6) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

7) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами.

7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

8. Наймодатель вправе:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий – в любое время;

3) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое местожительство настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

11. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

1) при использовании Нанимателем жилого помещения не по назначению;

2) при разрушении или повреждении жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) при систематическом нарушении прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) при невнесении Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

12. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных ЖК РФ.

V. Прочие условия

13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой – у Нанимателя.

Наймодатель _____ (подпись)

Наниматель _____ (подпись)

М. П.³

Данный образец следует использовать сторонам при заключении таких типов договоров.

Однако очевидно, что одного составления письменного договора в данном случае будет недостаточно. Поэтому для лиц, которые желают получить жилое помещение из государственного и муниципального фонда, необходимо первоначально получить решение о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Предоставление жилья таким категориям граждан, как малоимущие, нашло свое законодательное закрепление. А именно, в ч. 3 ст. 40 Конституции РФ устанавливается, что малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилье, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату. Глава 7 ЖК РФ, посвященная порядку предоставления жилья из социального фонда, основана на данном положении. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ). В соответствии с ч. 3 ст. 49 ЖК РФ жилые помещения жилищного фонда Российской Федерации или жилищного фонда субъекта Российской Федерации по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ и (или) федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации. Таким образом, на стороне нанимателя в договоре социального найма жилого помещения могут быть только граждане РФ, которые признаны в соответствии с законом малоимущими, а также иные граждане, которые являются нуждающимися в предоставлении жилья.

³ Договор об ипотеке квартиры (жилого дома) (ипотека имеющегося у залогодателя имущества). Справочная правовая система «Гарант».

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.