

Глава 20. НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

20.1. Договор коммерческого найма жилого помещения

20.2. Договор социального найма жилого помещения

20.1. Договор коммерческого найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения - это соглашение сторон, 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 нем (ст. 671 ГК РФ).

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Стороны договора - наймодатель и наниматель. Объект договора найма - жилое помещение. Наймодатель - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо. Нанимателем может быть только гражданин. Цель договора найма - обеспечение права гражданина на жилище.

Юридическое лицо не может быть стороной договора найма жилого помещения, что не исключает возможности приобретения таким лицом права владения и пользования им, но на основе иного договора. Однако фактическое пользование арендованным юридическим лицом жилым помещением может осуществлять только гражданин.

Договор коммерческого найма полностью регулируется гражданским законодательством.

Объектом договора найма жилого помещения может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Оно должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

По требованию нанимателя и других постоянно с ним проживающих граждан и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем (ст. 686 ГК РФ).

В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Предметом договора поднайма может быть предоставление в возмездное пользование поднанимателю всего жилого помещения или его части. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением, не несет самостоятельной

ответственности перед наймодателем.

Договор поднайма является производным от договора найма, поэтому срок договора поднайма не может превышать срока договора найма, а при досрочном прекращении договора найма договор поднайма прекращается одновременно с ним. Под временными жильцами понимаются граждане, прибывшие для проживания в жилом помещении на безвозмездной основе на срок не более шести месяцев. Условием вселения временных жильцов являются общее согласие нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан, а также предварительное уведомление наймодателя о таком вселении. Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме жилой площади на человека (ст. 680 ГК РФ).

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока, а если срок не согласован - не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим.

Законодатель достаточно четко прописал права и обязанности сторон по данному договору.

В обязанности наймодателя входят передача нанимателю свободного жилого помещения в надлежащем состоянии, осуществление надлежащей эксплуатации дома, в котором находится объект найма, предоставление нанимателю на возмездной основе необходимых коммунальных услуг (ст. 676 ГК РФ).

В обязанности нанимателя жилого помещения входят воздержание от использования жилого помещения для отличных от проживания целей, обеспечение сохранности и надлежащего состояния жилого помещения, своевременное внесение платы за него. Переустройство и реконструкция жилого помещения нанимателем возможны лишь с согласия наймодателя (ст. 678 ГК РФ).

Если постоянно проживающие в жилом помещении совместно с нанимателем граждане не указаны в договоре найма, они приобретают этот статус в результате их вселения в жилое помещение в установленном порядке. Такие граждане имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением, однако правовой статус сонанимателя они приобретают лишь в случае, если заключают с нанимателем договор об их солидарной с нанимателем ответственности перед наймодателем.

Условиями вселения в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих в этом жилом помещении являются согласие на такое вселение нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан, а также соблюдение при вселении нормы общей площади на одного человека (ст. 679 ГК РФ).

По общему правилу текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, а капитальный ремонт - обязанностью наймодателя. Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, допустимо лишь с согласия нанимателя (ст. 681 ГК РФ).

Наниматель обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (квартирную плату) не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца (ст. 682 ГК РФ).

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других постоянно проживающих с ним граждан в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

По требованию наймодателя договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке в случаях: невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном - 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 (ст. 687 ГК РФ).

Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после этого предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. Выселение из жилого помещения проживающих в нем к моменту расторжения договора найма граждан допускается только в судебном порядке.

20.2. Договор социального найма жилого помещения

Объектом договора социального найма может быть только жилое помещение в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. Предпосылкой для заключения договора социального найма является выдача уполномоченным государственным и муниципальным органом ордера на жилое помещение. Предметом договора социального найма может быть только жилое помещение государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда, соответственно наймодателями выступают государство (РФ, субъект РФ) или муниципальное образование в лице своих органов или уполномоченное ими лицо. Нанимателями могут

быть только граждане РФ.

Договор социального найма заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма. Жилые помещения предоставляются по договору социального найма ограниченному кругу субъектов: 1) гражданам, признанным малоимущими и нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма; 2) отдельным категориям граждан, определенным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации, признанным нуждающимися в жилых помещениях, независимо от их имущественного положения (например, сотрудникам милиции, прокурорам и следователям прокуратуры). Для предоставления гражданину жилого помещения по договору социального найма необходимо, чтобы он был принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении. Жилые помещения предоставляются в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет. Кроме того, ч. 2 ст. 57 ЖК РФ устанавливает внеочередное предоставление жилых помещений. В отличие от договора коммерческого найма договор коммерческого найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.