

*Плотникова Надежда Анатольевна*

студентка

ЧОУ ВО «Казанский инновационный  
университет им. В.Г. Тимирязова (ИЭУП)»

г. Казань, Республика Татарстан

## **КЛЮЧЕВЫЕ МОМЕНТЫ В ОСОБЕННОСТЯХ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

*Аннотация:* в статье рассмотрены особенности найма жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации. Автором отмечены ключевые моменты найма жилого помещения.

*Ключевые слова:* наем жилого помещения, жилое помещение, договор найма.

Действующее законодательство найма жилого помещения подразделяет на два вида: социальный наем, который трактуется Жилищным кодексом Российской Федерации, и коммерческий наем, данный вид трактуется Гражданским Кодексом Российской Федерации.

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 в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом (ч. 1 ст. 60 ЖК 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 (ч. 1 ст. 671 ГК РФ).

Порядок оформления и заключения договора коммерческого найма жилого помещения зависит от того, какие лица участвуют в сделке (физические или юридические).

Нанимателем же по договору социального найма жилого помещения могут быть только граждане, нуждающиеся в жилых помещениях. Это граждане, которые официально признаны малоимущими.

Наймодалелем в коммерческом найме жилого имущества может выступать физическое лицо, которому принадлежит жилое помещение, в социальном найме наймодалелем выступает только органы государственной власти (органы местного управления), согласно ст. 91.2 ЖК РФ.

В договоре найма жилого помещения срок заключения договора между наймодалелем и нанимателем может быть определен на любое время пользования, но не превышающий пяти лет.

Если же в данном договоре срок не установлен, то это означает, что договор заключен на пять лет.

По договору социального найма жилого помещения срок действия договора не устанавливается.

Размер платы за найм жилого помещения устанавливается наймодалелем при сдаче жилого помещения нанимателю. Хозяин жилого помещения не вправе изменять размер платы в одностороннем порядке. Наниматель же в свою очередь обязан предоставлять плату за жилое помещение в срок, указанный в договоре найма жилого помещения.

Плата по договору социального найма жилого помещения изменяется раз в три года. При этом в данную плату входят все расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения (ст. 153.1 ЖК РФ).

Если наниматель по договору социального найма жилого помещения, или один из членов его семьи, ведет в данном помещении ненадлежащий образ жизни либо использует его не по назначению, также не раз поступающие жалобы в отношении гражданина, занимающего жилое помещение по договору социального найма, и после вынесения предупреждения данные замечания не устранены,

то данный гражданин и члены его семьи будут выселены из данного места проживания в судебном порядке.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию любой стороны. Если же этой стороной выступает наймодатель, то он обязан нанимателю предоставить три месяца для выселения. В случае, когда причиной расторжения стало ненадлежащее использование жилого помещения, наймодатель вправе потребовать устранения нарушения или порчи имущества, предоставленного нанимателю. Если наниматель отказывается, то наймодатель может обратиться в суд.

В современном обществе стали актуальными вопросы по оформлению гражданских прав при договоре найма жилого помещения. А каким будет договор, решают сами граждане РФ, исходя из своего положения и заработка, а также по действия какого закона они подходят.