



Школа потребителя.

Урок № 10-21

«Права и обязанности
нанимателя-пользователя жилым
помещением»

В соответствии со ст. 675 ГК РФ социальным называется жилье, которое находится в жилищном фонде государства. Права и обязанности, а также порядок оформления социального найма, регулируются гражданским и жилищным законодательством.



По социальному найму собственник (муниципальные или государственные органы) передает нанимателю (гражданину особой социальной категории) жилое помещение для пользования и проживания. Социальный найм – это юридическая сделка между государством и гражданином, по которой последнему предоставляется жилье на льготных условиях. Эта сделка оформляется посредством заключения договора. В тексте этого документа фигурирует одно лицо, но предоставленной квартирой вправе пользоваться все члены его семьи. Они не будут лишены этого права даже в случае смерти главного нанимателя (ст. 672 ГК РФ).

Жилая площадь предоставляется нанимателю на бессрочной основе. Плата за пользование жилым помещением строго тарифицированная и фиксированная.



Согласно ст. 62 ЖК РФ предметом соцнайма может стать любое изолированное жилое помещение- дом, квартира, часть дома, или комната. Кроме того, жилье должно территориально располагаться в месте нахождения нанимателя. Особые требования установлены и в

отношении площади, которая полагается на каждого проживающего в муниципальном жилье. Эти нормы устанавливаются в зависимости от региона и других критериев. В среднем, показатели следующие:

- 33 кв. м для одного нанимателя;
- 42 кв.м для двух проживающих;
- 8 кв. м на каждого, если проживающих три и более человек.

Если в жилищном фонде отсутствует жилье с нужной площадью, указанная норма может быть уменьшена до 10 %.

К гражданам, которые могут получить жилье в социальный найм, относятся:

1. Лица, официально признанные малоимущими, которые нуждаются в жилплощади.
2. Сироты или несовершеннолетние граждане, оставленные без попечения родителей.
3. Лица, проживающие в аварийных помещениях, не подлежащих ремонту.
4. Люди, страдающие хроническими тяжелыми формами заболеваний, с которыми не могут проживать члены семьи.

Три последние категории граждан вправе рассчитывать на получение жилплощади без соблюдения очередности

Кроме того, претендентами на получение социального жилья являются:

- ветераны ВОВ;
- люди, лишившиеся жилья в результате природного бедствия;

- военнослужащие, получившие травмы во время несения службы;
- люди, участвующие в ликвидации последствий аварии на ЧАЭС и получившие инвалидность по этой причине;
- инвалиды I и II групп. Нанимателем может быть только гражданин РФ.

Члены семьи нанимателя являются сонанимателями.

Проживание в предоставленном государством помещении является основанием для возникновения прав и обязанностей сторон. Наниматель вправе проживать в социальном жилье, если:

- своевременно вносит полную оплату за пользование недвижимостью и услугами ЖКХ;
- соблюдает общественный порядок и не создает неудобств соседям;
- использует жилье только по целевому назначению;
- содержит помещение в надлежащем состоянии и при необходимости делает ремонт.



Эти обязанности предусмотрены в ст. 67 ЖК РФ. Договором социального найма могут быть предусмотрены и иные условия проживания. Кроме обязанностей, у нанимателя есть также и ряд прав.

В соответствии со ст. 67 ЖК РФ, он может:

- сдавать помещение в поднаем третьим лицам;
- заселять в жилье других лиц;
- требовать от наймодателя выполнения своих обязательств (к примеру, проведения капитального ремонта);
- допускать временное проживание других лиц;
- обменивать жилплощадь на другую.

Если наймодатель не выполняет со своей стороны условий договора, квартиросъемщик вправе требовать снижения размера оплаты за жилье или возмещения ущерба.

Правовое положение наймодателя регулируется ст. 65 ЖК РФ.

Согласно этому нормативному акту, собственник социального жилья при предоставлении его в наем обязан:

- передать нанимателю жилое помещение, прав на которое нет у других лиц;
- обеспечить предоставление качественных коммунальных услуг;
- проводить капитальный ремонт, когда это требуется;
- принимать участие в действиях, направленных на обеспечение надлежащего состояния объекта недвижимости.

Наймодатель вправе получать от съемщика оплату за жилое помещение, а также требовать внесения платежей за услуги ЖКХ. Что входит в оплату за квартиру по социальному найму? Если рассматривать в целом, то оплата за жилье включает в себя следующие составляющие:

1. Оплата аренды по договору.
2. Оплата услуг ЖКХ.
3. Оплата содержания и ремонта жилья.

Граждане, относящиеся к категории малоимущих, освобождаются от оплаты аренды.

Однако коммунальные платежи и содержание помещения остаются их обязанностью. Социальное жилье – хорошая альтернатива для людей, которые не имеют возможности приобрести недвижимость в собственность и проживают в неблагоприятных условиях. При таком виде отношений единственной материальной обязанностью остается оплата услуг ЖКХ и ремонта помещения.