

Тема 11 Договор найма жилого помещения

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.

Отношения, возникающие из договора найма жилого помещения регулируются Гражданским кодексом и другими нормативными правовыми актами.

Договор найма жилого помещения заключается исключительно в целях проживания в жилом помещении. В качестве нанимателя выступает всегда физическое лицо, которое заключает договор с целью проживания в жилом помещении. 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 Договор найма жилого помещения является возмездным, консенсуальным, двусторонним.

Виды договора найма жилого помещения:

договор социального найма, договор коммерческого найма.

Договор социального найма заключается при предоставлении гражданам жилых помещений, принадлежащих государству и муниципальным образованиям (жилые помещения, находящиеся в государственном и муниципальном жилищном фонде).

Договор социального найма заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Договор коммерческого найма регулируется Гражданским кодексом.

Договор коммерческого найма заключается в отношении жилых помещений, принадлежащим на праве собственности физическим или юридическим лицам, с целью извлечения прибыли. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Договор найма жилого помещения Сторонами договора найма жилого

помещения являются наймодатель и наниматель. Наниматель – это физическое лицо, которому жилое помещение предоставляется в пользование. Наймодатель – это лицо, предоставляющее нанимателю жилое помещение во владение и пользование. Наймодателем может быть собственник жилого помещения или управомоченное им лицо. Несмотря на то, что договор найма жилого помещения заключается с одним физическим лицом – нанимателем, право пользования помещением наравне с нанимателем приобретают все проживающие совместно с ним члены его семьи.

Существенные условия договора:

предмет (жилое помещение, предоставляемое по договору найма, плата за жилое помещение, перечень граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем).

Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно.

Срок не является существенным условием договора найма жилого помещения. Договор социального найма жилого помещения заключается без указания срока, т. е. договор действует бессрочно. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет. По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.

Форма договора найма жилого помещения. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Обязанности наймодателя:

передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении, осуществлять капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, если иное не установлено договором.

Обязанности нанимателя:

использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии, не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя, своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи, осуществлять текущий ремонт жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Права нанимателя включают в себя право заключить договор поднайма жилого помещения с согласия наймодателя. Объектом может быть часть или все нанятое им помещение. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель.

По договору социального найма договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека.

Договор поднайма жилого помещения является возмездным.

В договоре коммерческого найма срок договора поднайма жилого помещения не может превышать срока договора найма жилого помещения. При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения. На договор поднайма жилого помещения не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

По требованию нанимателя договор найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, и с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

По требованию наймодателя договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме (до одного года);

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.

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года. Кроме того, договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре:

если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания,

а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

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 предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. Договор подряда. По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Договор подряда является консенсуальным, возмездным, двусторонним.

Сторонами договора подряда являются заказчик и подрядчик.

В качестве заказчика может выступать любое лицо как физическое, так и юридическое.

В качестве подрядчика выступает субъект предпринимательской деятельности, если производство работ для него является самостоятельной деятельностью, направленной на систематическое получение прибыли. Подрядчик вправе при выполнении работ привлекать других лиц, поручая им выполнение части работ, если из закона или договора не вытекает обязанность подрядчика лично исполнить предусмотренную договором работу. В этом случае подрядчик становится генеральным подрядчиком, а привлеченное лицо - субподрядчиком. При генеральном подряде ответственность перед заказчиком за выполнение всей работы несет генеральный подрядчик, а перед субподрядчиком генеральный подрядчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда. Если иное не предусмотрено законом или договором,

заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком. Так, субподрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с генерального подрядчика стоимости работ, а также процентов за пользование чужими денежными средствами. Генеральный подрядчик иска не признал, ссылаясь на то, что неоплата выполненных субподрядчиком работ произошла из-за отсутствия денежных средств у заказчика.

Арбитражный суд не согласился с возражениями генерального подрядчика и удовлетворил исковые требования, сославшись на следующие обстоятельства.

Подрядчик, если иное не вытекает из закона или договора, вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц - субподрядчиков. В этом случае ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение заказчиком обязательств по договору подряда перед субподрядчиком несет генеральный подрядчик. Если иное не предусмотрено законом или договором, заказчик и субподрядчик не вправе предъявлять друг другу требования, связанные с нарушением договоров, заключенных каждым из них с генеральным подрядчиком.

Факт выполнения субподрядчиком работ и их стоимость были подтверждены материалами дела и сторонами не оспаривались. Расчеты субподрядчика непосредственно с заказчиком могут производиться в случае, когда между ними с согласия генерального подрядчика заключен договор на выполнение отдельных работ, либо в договорах генподряда и субподряда стороны предусмотрели, что расчеты за выполненные работы субподрядчик производит непосредственно с заказчиком, минуя генерального подрядчика.

По данному делу в договорах такого условия не было. Поэтому субподрядчик обоснованно требовал от генерального подрядчика оплату выполненной работы независимо от того, произвел ли заказчик расчет с генеральным подрядчиком.

Существенными условиями договора подряда являются предмет и сроки.

Предметом договора является как сама работа, так и ее овеществленный результат. Договор подряда заключается на изготовление или переработку (обработку) вещи либо на выполнение другой работы с передачей ее результата заказчику.

Другим существенным условием является условие о сроке. В договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Цена не является существенным условием и состоит из компенсации издержек и вознаграждения подрядчику. Цена может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

Приблизительная цена может быть изменена в случае необходимости в проведении дополнительных работ и по этой причине в существенном превышении определенной приблизительно цены работы. Подрядчик обязан своевременно предупредить об этом заказчика. Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы. Подрядчик, своевременно не предупредивший заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы по цене, определенной в договоре.

Твердая цена, по общему правилу, не может быть изменена в одностороннем порядке, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов. Изменение твердой, а также приблизительной цены возможно по инициативе подрядчика при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении

договора.

При отказе заказчика от увеличения по этим основаниям установленной цены, подрядчик вправе потребовать расторжения договора.

Обязанности подрядчика:

Выполнить работу в срок.

Предупредить заказчика об обстоятельствах, и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;

возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;

иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

Выполнить работу надлежащим образом, качество которой должно соответствовать условиям договора в течение всего гарантийного срока. В случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.

Передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре. Возвратить материалы, оборудование, предоставленные заказчиком в случае расторжения заказчиком договора.

Ответственность подрядчика:

При нарушении сроков выполнения работ, установленных договором

подряда, если вследствие просрочки исполнение утратило интерес для заказчика, он может отказаться от принятия исполнения и требовать с подрядчика возмещения убытков.

В случаях, подрядчик нарушил требования о качестве результата работы, заказчик вправе по своему выбору потребовать от подрядчика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

соразмерного уменьшения установленной за работу цены;

возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда. Подрядчик вправе вместо устранения недостатков безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возвратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен. Если отступления в работе от условий договора подряда или иные недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустранимыми, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков.

Обязанности заказчика:

Предоставить материальны и необходимую документацию, Оплата работы, которая производится после окончательной сдачи результатов работы. Предварительная оплата может быть предусмотрена в договоре, Принять результат работы.

Ответственность заказчика:

Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда, в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей

не будет произведено в установленный срок. Если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик при нарушении заказчиком своих обязательств, вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

При уклонении заказчика от принятия выполненной работы подрядчик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно договору результат работы должен был быть передан заказчику, и при условии последующего двукратного предупреждения заказчика продать результат работы, а вырученную сумму, за вычетом всех причитающихся подрядчику платежей, внести на имя заказчика в депозит.

При просрочке оплаты подрядчик вправе предъявить к заказчику требование об уплате неустойки, процентов и (или) взыскания убытков.

Гражданский кодекс устанавливает порядок распределения рисков между заказчиком и подрядчиком. Если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором подряда:

риск случайной гибели или случайного повреждения материалов, оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи или иного используемого для исполнения договора имущества несет предоставившая их сторона;

риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком несет подрядчик.

При просрочке передачи или приемки результата работы риски несет сторона, допустившая просрочку. Если уклонение заказчика от принятия выполненной работы повлекло за собой просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели изготовленной (переработанной или обработанной) вещи признается перешедшим к заказчику в момент, когда передача вещи должна была состояться.

Договор ренты и его виды

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать

получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

В отличие от других доходов рента – это доход, получаемый с капитала, имущества или земли, не требующий от получателей дохода занятия предпринимательской деятельностью.

Договор ренты является возмездным, реальным (консенсуальный, когда передача имущества осуществляется за плату), алеаторная (рисковая – каждая из сторон несет риск того, что может получить встречное удовлетворение меньшего объема, чем им самим предоставленное).

По договору ренты получатель ренты передает имущество в собственность как при купле-продаже, а платежи при этом выплачиваются периодически, иногда в течение неопределенного периода времени (постоянная рента), что выгодно для плательщика. У получателя ренты сохраняются определенные права на предмет договора (обеспечение выплаты ренты), хотя права собственности переходит плательщику ренты. Обеспечение выплаты ренты состоит в следующем:

в отношении недвижимого имущества, являющегося предметом договора ренты, получатель ренты в обеспечение обязательства приобретает право залога на это имущество, в отношении движимого имущества, в том числе денег, являющегося предметом договора ренты, существенным условием договора является условие, устанавливающее обязанность плательщика ренты предоставить обеспечение исполнения его обязательств либо застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение этих обязательств. При невыполнении плательщиком ренты данных обязанностей а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

Стороны договора:

- получателями ренты могут быть в некоторых случаях только граждане

(пожизненная рента и договоре пожизненного содержания с иждивением как разновидности пожизненной ренты), получателями постоянной ренты могут быть также некоммерческие организации.

- плательщиками ренты могут быть любые граждане и юридические лица.

Существенными условиями договора ренты является предмет, размер и форма ренты. В том случае, если предметом договора ренты является движимое имущество, то существенным условием является способ обеспечения исполнения обязательства по выплате ренты. Предметом договора может быть любое индивидуально-определенное имущество, по договору пожизненного содержания с иждивением - только недвижимое. В качестве ренты могут быть не только деньги, но и работы, услуги, права на результаты интеллектуальной деятельности и т. д.

Форма договор ренты - нотариальная. В противном случае договор является ничтожным. Если предметом договора ренты является недвижимое имущество, то договор требует государственной регистрации. Договор ренты подлежит регистрации как обременение недвижимого имущества.

Виды договор ренты Особенности договора постоянной ренты:

1) договор постоянной ренты носит бессрочный характер. Прекращение договора возможно путем выкупа по инициативе плательщика или получателя ренты.

Отказ плательщика ренты от дальнейшей выплаты путем ее выкупа действителен при условии, что он заявлен в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Договором может быть предусмотрено, что право на выкуп постоянной ренты не может быть осуществлено при жизни получателя ренты либо в течение иного срока, не превышающего тридцати лет с момента заключения договора.

Получатель постоянной ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;

плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;

плательщик ренты признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;

недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;

в других случаях, предусмотренных договором.

особый субъектный состав: получателями постоянной ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, возможность передачи прав получателя ренты по наследству или в результате реорганизации, что может быть запрещено законом или договором, существенным условием договора наряду с предметом является размер рентных платежей, которые могут выплачиваться не только в денежной, но и в других формах. Размер рентных платежей увеличивается пропорционально увеличению минимального размера оплаты труда, сроки выплаты ренты: если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.

Особенности договора пожизненной ренты:

Срочный характер действия договора, который ограничен периодом жизни получателя ренты.

Выплата ренты возможна только в денежной форме, размер которой не может быть менее одного минимального размера оплаты труда.

Сроки выплаты ренты: если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца.

Риск случайной гибели имущества несет плательщик ренты, при этом случайная гибель имущества не освобождает плательщика от обязательств.

Особенности договора пожизненного содержания с иждивением.

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора пожизненной ренты.

Предметом договора пожизненного содержания с иждивением может выступать только недвижимое имущество, Рентные платежи могут осуществляться в форме обеспечения потребностей получателя ренты в жилище, питании, одежде, уходе за ним, Минимальный размер рентных платежей – два минимальных размера оплаты труда, Плательщик может отчуждать имущество только с предварительного согласия получателя ренты, Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью получателя ренты. При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсацию расходов, понесенных в связи с содержанием получателя ренты.