ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ И НАУКЕ

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

УРАЛЬСКИЙ ФИНАНСОВО-ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по дисциплине «Жилищное право»

вариант № 2

Выполнил: Студентка 4

курса 7 семестра

Подберезных Анна Валерьевна

Проверил: старший

преподаватель

Падерин Ф.П.

Екатеринбург, 2011 год

**Оглавление**

Задание № 1

Решение

Задание № 2

Решение

Задание № 3

Проект договора коммерческого найма жилья

Список используемой литературы

**Задание № 1**

Живут две дружественные семьи (семья Ивановых и семья Петровых) в разных концах города Екатеринбурга: на Уралмаше и Химмаше. Занимают квартиры на основании договора социального найма, то есть живут не в собственном жилье, а в государственном. В одной, и в другой семье супруги поменяли работу, и она оказалась далеко от нынешнего места жительства, но в непосредственной близости от жилья, которое занимает другая семья. Они решили поменяться квартирами и для этого обратились к юристу.

Какую консультацию должен дать юрист?

Изменяются ли разъяснения юриста, если квартиры принадлежат семьям на праве собственности?

**Решение.**

Консультация юриста должна состоять в следующем, согласно подпункту 4 п. 1 ст. 67 Жилищного кодекса РФ, наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения, при этом наниматели обязаны информировать наймодателя в установленные договором сроки о их решении. Согласно ст. 72 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть совершен между гражданами, проживающими в жилых помещениях, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах на территории Российской Федерации.

Согласно ст. 74 Жилищного кодекса РФ оформление обмена жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма, осуществляется с согласия соответствующих наймодателей на основании заключенного между указанными нанимателями договора об обмене жилыми помещениями. Договор об обмене жилыми помещениями заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного соответствующими нанимателями. Договор об обмене жилыми помещениями (оригинал) представляется нанимателями, заключившими данный договор, каждому из наймодателей, с которыми у них заключены договоры социального найма обмениваемых жилых помещений, для получения согласия на осуществление соответствующего обмена. Такое согласие или отказ в даче такого согласия оформляется наймодателем в письменной форме и должны быть выданы им обратившемуся за согласием нанимателю или представителю нанимателя не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения. Таким образом, договор об обмене жилыми помещениями и соответствующее согласие каждого наймодателя обмениваемого жилого помещения являются основанием расторжения ранее заключенных договоров социального найма с гражданами, обменивающимися жилыми помещениями в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями, и одновременного заключения каждым из давших согласие наймодателей нового договора социального найма жилого помещения с гражданином, который вселяется в данное жилое помещение в связи с обменом в соответствии с указанным договором об обмене жилыми помещениями. Расторжение и заключение указанных договоров социального найма осуществляются наймодателем не позднее чем через десять рабочих дней со дня обращения соответствующего гражданина и представления им указанных в настоящей части документов.

Таким образом, семья Ивановых и семья Петровых имеют право осуществить обмен жилого помещения, при этом соблюдая вышеуказанные действия.

Если же жилые помещения принадлежат семьям на праве собственности, то при их обмене, только собственники заключают договор об обмене жилья, и для этого согласия наймодателя не нужно. Договор заключается так же в письменной форме, и заверяется нотариальной конторой.

**Задание № 2**

Сохраняется ли у бывшего наймодателя - собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда при приватизации гражданами жилых помещений обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, требующих на момент приватизации капитального ремонта?

**Решение.**

Согласно подпунктам 2 и 3 п. 2 ст. 65 Жилищного кодекса РФ, наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение, а также осуществлять капитальный ремонт жилого помещения. По моему мнению у бывшего наймодателя - собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда при приватизации гражданами жилых помещений обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома сохранится. Данная обязанность наймодателя закреплена Жилищным законодательством, и не прекращается, если граждане изъявили свое желание приватизировать жилье, так как на момент заключения договора социального найма ремонт требовался.

**Задание № 3.** Составьте проект договора коммерческого найма.

Договор коммерческого найма жилого помещения

г. Екатеринбург «25»октября 2010г.

Мынижеподписавшиеся, г-н (жа) Подберезных Анна Валерьевна, именуемая в дальнейшем «НАЙМОДАТЕЛЬ», с одной стороны и г-н Быков Андрей Геннадьевич, именуемый в дальнейшем «НАНИМАТЕЛЬ» с другой стороны, в присутствии представителя ООО «Недвижимость», действующего на основании Доверенности № 25/1 от «28»сентября 2010г., именуемого в дальнейшем «Посредник», подписали настоящий Договор о нижеследующем:

***1.Предмет договора***

1.1.Наймодатель предоставляет в пользование Нанимателю жилое помещение, оговоренное в п. 6 и принадлежащее Наймодателю, на условиях, в соответствии с настоящим Договором, сроком с «26» октября 2010г. по «25» октября 2010г.

1.2. Наймодатель является собственником жилого помещения на основании ордера № 3457569-87, выданного администрацией Орджоникидзевского района города Екатеринбурга 13.04.1997 года

1.3. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего Договора указанная квартира (комната) никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена другими договорами найма на срок по настоящему Договору, в споре или под арестом не состоит.

1.4. Наймодатель сдает принадлежащее ему жилое помещение с согласия членов его семьи, прописанных в данной квартире, а для коммунальной квартиры и с согласия других нанимателей (собственников) и совершеннолетних членов их семей.

1.5. Наймодатель также передает в аренду имущество, находящееся в квартире по описи.

***2.Обязанности сторон.***

***2.1. Наймодатель обязуется:***

2.1.1. При подписании настоящего Договора предоставить для ознакомления подлинные документы.

2.1.2. До истечения срока действия настоящего Договора не производить обмен, продажу, дарение, не сдавать под залог и в аренду (поднайм) свое жилье (предмет настоящего Договора) одновременно нескольким физическим или юридическим лицам.

2.1.3. Наймодатель обязуется ежемесячно оплачивать коммунальные услуги.

***2.2. Наниматель обязуется:***

2.2.1. Своевременно выплачивать арендную плату, не позднее 25 числа каждого месяца.

2.2.2. Не нарушать правила пользования жилыми помещениями и использовать жилое помещение в соответствии с его назначением.

2.2.3. Нести расходы по содержанию арендованного помещения и имущества, связанные с его обычной эксплуатацией: междугородние и международные переговоры, электроэнергию.

2.2.4. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещения без письменного согласия Наймодателя.

2.2.5. Без письменного согласия Наймодателя не сдавать помещение и находящееся в нем имущество полностью или частично в поднайм.

2.2.6. По окончании действия настоящего Договора освободить жилое помещение и передать имущество согласно описи № 1 Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа или по иным условиям настоящего Договора.

2.2.7. В случае исчезновения за время пользования жилым помещением предметов, указанных в описи или их порче Наниматель обязуется возместить их стоимость по рыночной стоимости с учетом нормального износа или по иным условиям настоящего Договора.

2.2.8. В случае порчи арендуемого помещения и санитарно-технического оборудования, возникновение аварийной ситуации по вине Нанимателя, последний обязуется возместить стоимость ремонта по рыночным ценам на момент возмещения убытков.

2.2.9. Наниматель обязуется ежемесячно оплачивать: электроэнергию, международные и междугородние телефонные переговоры, воду.

***2.3. Посредник обязуется:***

2.3.1. Проверить соответствие документов о собственности, предоставленные Наймодателем.

2.3.2. При обоюдном согласии Наймодателя и Нанимателя подписать данный договор.

***3. Порядок расчетов.***

3.1. За пользование жилым помещением устанавливается плата за наем в размере 23 000 (двадцать три тысячи рублей ноль копеек) в месяц.

3.2. При подписании настоящего Договора Нанимателем был выплачен платеж в размере 56 000 (пятьдесят шесть тысяч рублей в месяц) за 2 месяца, а также залог (страховой депозит) в размере 23 000 (двадцать три тысячи рублей ноль копеек). После окончания срока действия настоящего Договора и при отсутствии претензий по оплате и сохранности имущества и квартиры, вышеуказанная сумма подлежит возврату Нанимателю или идет в счет оплаты последнего месяца найма (по взаимному соглашению)

3.3. Вознаграждение Посредника за подбор помещения и оформление настоящего Договора составляет сумму в размере 12 500 (двенадцать тысяч пятьсот рублей) (Оплачивает Наниматель).

3.4. В течение срока действия данного Договора арендная плата может изменяться только по договоренности сторон.

***4.Ответственность сторон.***

4.1. Настоящий Договор расторжению в одностороннем порядке не подлежит за исключением случаев систематического нарушения условий Договора и своих обязательств одной из сторон, что является основанием для досрочного расторжения Договора.

4.2. О досрочном расторжении настоящего Договора каждая из сторон обязуется предупредить другую сторону не менее чем за 14 дней.

4.3. В случае нарушений срока и суммы платежа, предусмотренных настоящим Договором по вине Нанимателя, последний обязан освободить арендуемое помещение с соблюдением всех условий настоящего Договора, страховой депозит не возвращается.

4.4. В случае досрочного расторжения данного договора по инициативе Наймодателя, при условии соблюдений условий данного Договора Нанимателем, Наймодатель обязуется вернуть Нанимателю часть ранее внесенной арендной платы за фактически не прожитое время, страховой депозит и штраф в размере арендной платы за месяц проживания.

4.5. Посредник не несет ответственности по обязательствам сторон настоящего Договора после его подписания.

***5.Разрешение споров.***

5.1. Все спорные вопросы решаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия – в суде, в соответствии с действующим законодательством.

***6.Сведения об объекте недвижимости.***

6.1. Сдаваемый в найм объект недвижимости является 3-х комнатной квартирой расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. Баумана, 3

6.2. Площадь квартиры: общая 76 кв. м., жилая 74 кв. м.

**7.*Условия действия настоящего договора*.**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания всеми сторонами.

7.2. Порядок оплаты междугородних и международных телефонов согласовывается между Наймодателем и Нанимателем.

7.3. Условия настоящего Договора сохраняют свою силу на весь срок действия Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть продлен по согласованию сторон или при участии Посредника за отдельную плату.

7.5. Настоящий договор составлен в 2 – х экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору и к заключенным на его основании дополнительным соглашением считается действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны двумя сторонами.

7.7. ***Наниматель с документами Наймодателя ознакомлен и претензий к Посреднику не имеет.***

7.8. Настоящий Договор без печати Посредника недействителен.

**8. *Дополнительные условия***.

8.1. Вместе с нанимателем в квартире будут проживать:

Супруга – Быкова Анастасия Евгеньевна, 1971 г.р.

***9.Адреса и подписи сторон.***

9.1.Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

прописан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наниматель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

прописан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.2. Со всеми пунктами настоящего Договора ознакомлен, возражений не имею, один экземпляр Договора получила: Подберезных Анна Валерьевна - Наймодатель.

9.3. Со всеми пунктами настоящего Договора ознакомлен, возражений не имею, сдаваемое мне в аренду (поднайм) жилье и имущество, согласно описи осмотрел, претензий не имею, один экземпляр Договора получил Быков Андрей Геннадьевич - Наниматель.

**Список используемой литературы**

1. Азбука жилья. Жилищный кодекс от А до Я (Батяев А.А.);

2. Афонин А.В. Жилищное право. — М.: ИТК Дашков и К, 2009;

3. Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004);

4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов / под ред. М.Ю. Тихомирова. — М.: Тихомиров М.Ю., 2009;

5. Новоселова М. Обзор жилищного законодательства // Жилищное право. — 2009. — № 2;

6. Свердлык Г.А. Жилищное правоотношение // Жилищное право. — 2008. № 2;

7. Федеральный закон "Об основах федеральной жилищной политики" от 24.12.1992 года;