Права и обязанности нанимателя и наймодателя жилого помещения по договору социального найма

На территории Николаевского муниципального района одним из самых распространенных договоров, касающихся найма жилого помещения, является договор социального найма. Не смотря на свою распространенность, многие граждане, заключая договоры социального найма жилого помещения, очень часто не обладают достаточной информацией о том, какими правами, в отношении конкретного жилого помещения, будут наделены и какие обязанности обе стороны должны выполнять, в связи с заключением данного договора.

Согласно ч.1 ст.60 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), договор социального найма жилого помещения – это договор, по которому 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 ЖК РФ.

Статьей 65 ЖК РФ установлено, что наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Согласно ст. 67 ЖК РФ, наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

2) сдавать жилое помещение в поднаем;

3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ;

2) обеспечивать сохранность жилого помещения;

3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Вместе с тем, наниматель и наймодатель обладают и иными правами и обязанностями, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.