

Вопрос:

Нужно ли оформлять договор социального найма на жилье, если имеется ордер?

Ответ:

Органы исполнительной власти Москвы решили устранить эту неразбериху в жилищных правоотношениях, связанных с пользованием жильем, которое находится в собственности города. В соответствии с федеральным законом от 29.12.2004 № 189 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с гражданами стали заключать договоры социального найма, которые пришли на смену ордерам. Два месяца назад столичное правительство утвердило Регламент подготовки договора и (или)

дополнительного соглашения на право пользования жилым помещением.

Заключаются они при предоставлении жилых помещений по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Например, очередникам

—в связи с переселением, жильцам коммунальных квартир

—при предоставлении освободившейся комнаты.

Договоры найма постепенно сменяют ордера. Чаще всего ордера на квартиру выдавались исполкомами. У некоторых москвичей остались на руках договоры социального найма, заключенные с местными ЖЭКаами.

Имейте в виду: сейчас такие договоры не имеют юридической силы, поскольку по новым правилам выдавать их уполномочен Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

Заключать договор нужно обязательно. Это в интересах, как арендодателя, так и арендатора квартиры.

В зависимости от того, находится ли квартира в вашей собственности (приватизирована, приобретена путем купли продажи, мены, дарения, наследования или на основании решения суда) или вы являетесь ее нанимателем (неприватизированная, служебная), вид заключаемых договоров при сдаче жилплощади различается.

В первом случае имеет место договор аренды (имущественного найма), во втором —договор поднайма.