В соответствии со ст. 100 Жилищного кодекса РФ, договоры найма жилых помещений специализированного жилищного фонда различаются в зависимости от вида специализированного жилищного фонда.

К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:

- 1) служебные жилые помещения;
- 2) жилые помещения в общежитиях;
- 3) жилые помещения маневренного фонда;
- 4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;
- 5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- 6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- 7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- 8) жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Так, использование жилого помещения в качестве специализированного возможно только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду.

Договор найма специализированного жилого помещения заключается в письменной форме. Наймодателем в данном договоре выступает орган государственной власти, орган местного самоуправления либо администрация предприятия или учреждения, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится специализированный жилищный фонд.

Нанимателем по такому договору является гражданин, которому предоставлено жилое помещение. Предметом договора найма специализированного жилого помещения является изолированное жилое помещение (дом, часть дома, квартира, часть квартиры).

В договоре найма жилого помещения конкретного вида специализированного фонда устанавливаются различные права и обязанности сторон договора найма.

Наймодатель жилого помещения обязан передать нанимателю жилое помещение, свободное от прав иных лиц, принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение, осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Наймодатель имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и предоставление коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения обязан использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения, своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Если вместе с нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи, то они должны указываться в договоре найма.

К членам семьи нанимателя специализированного жилого помещения по договору найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. В соответствии со статьей 69 Жилищного кодекса РФ, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

Также вводятся ограничения при использовании нанимателем жилых помещений специализированного жилищного фонда. Наниматель не вправе произвести обмен занимаемого жилого помещения, а также передать его в поднаем. Это обусловлено особенностью использования специализированных жилых помещений.

По всем интересующим вопросам Вы можете обращаться в управление земельно-имущественных отношений и градостроительства администрации Минусинского района: Красноярский край, г. Минусинск, ул. Гоголя, 66А, каб. 115.