



**Т Е М А :**

**«НАЕМ ЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ»**

# **УЧЕБНЫЕ ВОПРОСЫ:**

- 1. Понятие и виды договора найма жилого помещения.**
- 2. Содержание договора найма жилого помещения.**



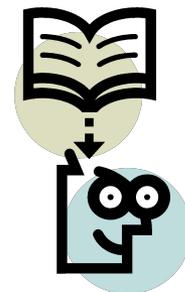
# ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА:



- 1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. М.: Статут, 2001**
- 2. Данилов Е.П. Жилищные споры по новому ЖК РФ: Комментарии. Практика. Образцы документов. КноРус, 2006.**
- 3. Журавлев Т. С. Гражданско-правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: Проблемы теории и практики : Автореф. дисс... канд. юрид. наук. - М., 2007. - 28 с.**
- 4. Крашенинников П.В. Жилищное право. 5-е изд. М.: Статут, 2006.**
- 5. Молчанов А. О. Правовое регулирование отношений, вытекающих из договора социального найма жилого помещения: Автореф. дисс... канд. юрид. наук. - М., 2007. - 23 с.**
- 6. Семина Т. А. Договор социального найма жилого помещения: История, современные проблемы правового регулирования: Автореф. дисс... канд. юрид. наук. - М., 2007. - 29 с.**

# ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА

Договором найма жилого помещения называется договор, по которому 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 нём (ст. 665 ГК РФ)

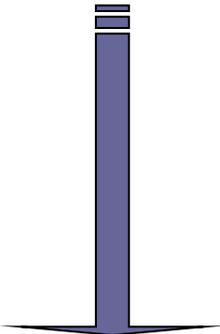


# НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ

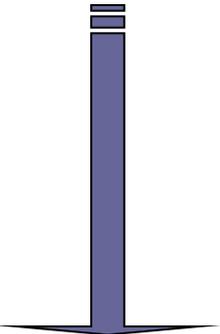
- Глава 35 ГК РФ;
- Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;
- **Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ»** от 4 июля 1991 г. в части, не противоречащей ГК РФ, ЖК РФ и ФЗ **«О введении в действие ЖК РФ»**



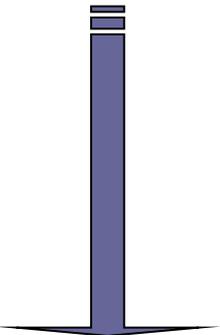
# ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА



❖ Консенсуальный



❖ Возмездный



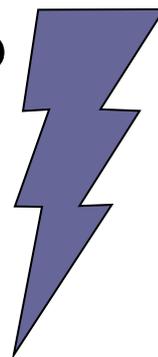
❖ Взаимный

# СТОРОНЫ ДОГОВОРА

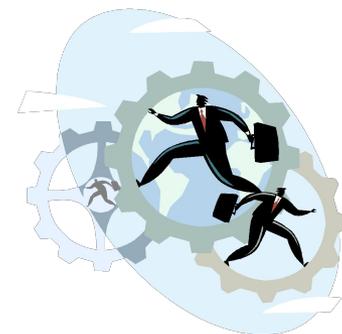
**Наймодатель**

**Наниматель**

**Юридическое лицо**  
может быть только  
наймодателем

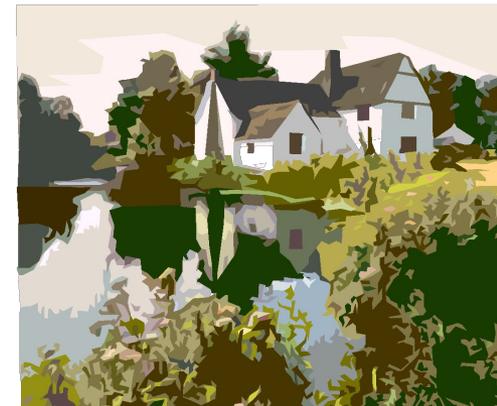


Нанимателем  
может быть  
только  
**гражданин**

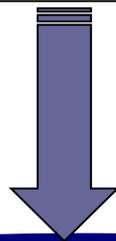


# ОБЪЕКТ ДОГОВОРА

Изолированное жилое  
помещение, пригодное для  
постоянного проживания  
(квартира, жилой дом, часть  
квартиры или жилого дома)  
(п.1 ст. 673 ГК РФ)



# ФОРМА ДОГОВОРА



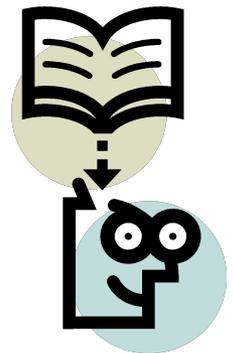
Письменная ( ст. 674 ГК РФ)



# ВИДЫ ДОГОВОРА

Договор  
**социального**  
найма жилого  
помещения

Договор  
**коммерческого**  
найма жилого  
помещения



# ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Основание заключения – **решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении**



По договору социального найма предоставляются жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (п. 1 ст. 672 ГК РФ)

# По договору могут проживать



Наниматель



Члены семьи  
нанимателя

Равные права и обязанности по  
договору

# ЧЛЕНЫ СЕМЬИ НАНИМАТЕЛЯ (ст. 69 ЖК)

Проживающие  
совместно с ним  
**супруг, дети,  
родители**

**Другие родственники,  
нетрудоспособные  
иждивенцы** – если вселены в  
качестве членов семьи нанимателя и  
ведут с ним общее хозяйство

**Иные лица** в  
исключительных  
случаях в судебном  
порядке

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ

Наниматель

Дееспособные  
члены семьи

Солидарная ответственность

# ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

По договору коммерческого найма могут быть предоставлены жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юр. лиц, жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда (п. 1 ст. 672 ГК РФ)

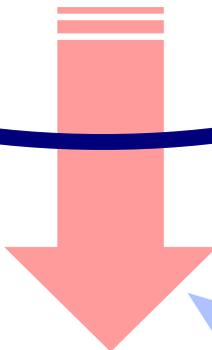
Основание для вселения – договор



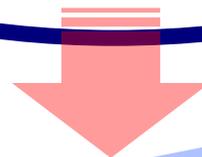
# По договору могут проживать



**Наниматель**



**Лица, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем** (должны быть указаны в договоре)



Равные права и обязанности по  
пользованию жилым помещением

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРУ



!!! Исключение !!!  
п. 4 ст. 677 ГК РФ



# СРОК ДОГОВОРА

Не более 5 лет  
(п. 1 ст. 683 ГК)

Краткосрочный  
наём – до 1 года  
(п. 2 ст. 683 ГК)



# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ

1. **Использовать жилое П. только для проживания (оба вида).**
2. **Обеспечивать сохранность жилого помещения (оба вида)**
3. **Не переустраивать (реконструировать) без согласия наймодателя (оба вида)**
4. **Производить текущий ремонт, если иное не предусмотрено договором (оба вида)**
5. **Своевременно вносить плату (оба вида)**
6. **Разрешить безвозмездное проживание временным жильцам (с предварительным уведомлением наймодателя) (оба вида)**
7. **Передать с согласия наймодателя жилое помещение в пользование поднайма (оба вида)**
8. **По договору коммерческого найма имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок**
9. **Вправе с согласия членов семьи (граждан, постоянно проживающих с ним) расторгнуть договор**



# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ



- 1. Передать нанимателю свободное, пригодное для проживания жилое помещение**
- 2. Осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, обеспечить ремонт общего имущества многоквартирного дома, обеспечить предоставление коммунальных услуг**
- 3. По договору социального найма производить капитальный ремонт; по договору коммерческого найма – *если иное не предусмотрено договором***
- 4. По договору коммерческого найма не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора предложить заключить новый договор либо предупредить об отказе от продления договора**
- 5. Вправе расторгнуть договор в судебном порядке в случаях, предусмотренных в ст. 687 ГК РФ**