

## **Модуль 2. Тема 2.2.**

# **ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**Подготовила:** студентка 4 курса юридического факультета РГА, гр. Ю102  
**Порошина Л.В.**

В статье 671 ГК содержится общее понятие договора найма жилого помещения, определены его стороны и условия.

Договор найма жилого помещения является **разновидностью договора аренды**.

Поэтому общие положения об аренде (ст. 606-625) могут subsidiарно применяться к отношениям по договору жилищного найма, если нормы главы 35 ГК не включают специального регулирования либо если невозможность такого применения не вытекает из существа жилищных правоотношений.







**Содержание** комментируемого договора составляет предоставление жилого помещения (ст. 673) во владение и пользование для проживания в нем (ст. 678) за плату (ст. 682 ГК).

Общая характеристика договора найма жилого помещения позволяет выделить основные моменты, которые характеризуют особенности этого вида договоров непосредственно в жилищной сфере:

**Во-первых**, что касается субъектного состава участников :

- на стороне наймодателя будут государственные органы, органы местного самоуправления, юридические либо физические лица;
- на стороне нанимателя – только физические лица (исходя из самого назначения предоставляемых жилых помещений), что позволяет проводить различие по этому признаку между данным договором и договором аренды.

**Во-вторых**, объект договора найма – жилое помещение - должен обладать следующими признаками:

- 1) изолированностью;
- 2) пригодностью для проживания;
- 3) быть свободным;
- 4) благоустроенным (в зависимости от вида договора).





**В-третьих**, по сроку действия договор может быть:

- 1) срочным;
- 2) бессрочным.

**В-четвертых**, по форме договора он может быть, как правило, в письменной форме.

**В-пятых**, по содержанию договора в него включаются такие специфические права и обязанности, как:

- 1) право вселять временных жильцов;
- 2) право заключать договор поднайма;
- 3) право бронировать жилое помещение;
- 4) обязанность своевременно вносить плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги;
- 5) обязанность не нарушать правила общежития;
- 6) осуществления капитального и текущего ремонта и т. д.

**В-шестых, источниками правового регулирования данного договора являются как Гражданский кодекс РФ, так и Жилищный кодекс РФ.**







В соответствии со ст.673 ГК РФ, объект договора найма жилого помещения должен обладать следующими признаками:

- 1)изолированность (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома);
- 2)пригодность для постоянного проживания, которая определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством;
- 3)свободное.



**Форма и срок** , на который заключается договор, также обладают своей спецификой.

Форма договора коммерческого найма простая письменная (ст.674 ГК РФ). При этом не требуется обязательного нотариального удостоверения и государственной регистрации. В случае, если договор коммерческого найма был заключен в устной форме – это не влечет недействительности сделки и в таком случае будут действовать правила ст.162 ГК РФ, согласно которой нельзя ссылаться на свидетельские показания, но можно приводить любые другие доказательства заключения сделки.



**Срок договора** коммерческого найма в ГК РФ двух видов:

1) обычный – не более 5 лет;

2) краткосрочный найм – до 1 года (при этом, согласно ч.2 ст.683 ГК РФ, на него не распространяются некоторые правила, присущие обычному договору коммерческого найма, например, нельзя заключать договор поднайма и вселять временных жильцов).



## ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ

- 1) передает свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания;
- 2) осуществляет надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сдаваемое внаем жилое помещение;
- 3) предоставлять и обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимые коммунальные услуги;
- 4) обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома, и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении;
- 5) осуществлять капитальный ремонт, если иное не указано в договоре;
- 6) осуществлять только с согласия нанимателя переоборудование жилого дома, в котором находится сдаваемое жилое помещение в случае, если оно существенно меняет условия пользования этим жилым помещением.

## ОБЯЗАННОСТИ

- 1) использовать жилое помещение только для проживания;
- 2) обеспечивать его сохранность;
- 3) поддерживать в надлежащем состоянии;
- 4) не может без согласия наймодателя производить переоборудование и реконструкцию жилого помещения;
- 5) своевременно вносить плату за пользование жилым помещением, а если иное не установлено в договоре, то вносить оплату за коммунальные платежи;
- 6) осуществлять текущий ремонт, если иное не установлено в договоре;
- 7) указывать в договоре всех граждан, которые будут с ним проживать, т.к. они приобретают равные с ним права пользования



## ПРАВА

### ПРАВА НАЙМОДАТЕЛЯ

- 1) вправе разрешить нанимателю заключение договора поднайма;
- 2) выражать свое согласие при замене нанимателя;
- 3) получать уведомление о вселении временных жильцов и запретить их проживание при несоблюдении нормы жилой площади на одного человека;
- 4) своевременно получать оплату за пользование и коммунальные услуги и т. д.

- 1) вселять несовершеннолетних без согласия наймодателя и граждан, которые постоянно с ним проживают;
- 2) вселять временных жильцов (пользователей) с согласия всех совместно проживающих граждан и предварительного уведомления наймодателя, т.е. на срок не более 6 месяцев и безвозмездно.
- 3) заключать договор поднайма, при условии соблюдения требований о норме жилой площади на одного человека и безвозмездно.
- 4) право на преимущественное заключение договора коммерческого найма на новый срок. Суть этого права заключается в следующем: по истечении срока договора наниматель имеет право на преимущественное заключение договора коммерческого найма на новый срок.


**Основания и порядок расторжения договора следующие:**

1) добровольно, т.е. с согласия других граждан постоянно проживающих с ним наниматель, с предварительным письменным предупреждением за 3 месяца наймодателя, может расторгнуть договор в любой момент.

2) в судебном порядке:

- по требованию наймодателя;
- по требованию любой из сторон;
- с предварительным предупреждением со стороны наймодателя.





*Спасибо  
за внимание!*