



Сергей Кузнецов

Договор найма жилого помещения

Сергей Кузнецов

Договор найма жилого помещения

«Автор»

2026

Кузнецов С. А.

Договор найма жилого помещения / С. А. Кузнецов — «Автор»,
2026

В настоящей книге мы рассмотрим такое сложное правовое понятие и явление, как договор найма жилого помещения. Дадим определение, признаки, квалификацию и классификацию. Приведем отдельные виды договора найма жилого помещения, как договор социального найма жилого помещения, договор коммерческого найма жилого помещения, и договор найма специализированного жилого помещения и многое другое.

© Кузнецов С. А., 2026

© Автор, 2026

Сергей Кузнецов

Договор найма жилого помещения

Первоначально, необходимо детерминировать понятие договора найма жилого помещения, его признаки, квалификации и классификации, виды и др.

Договор найма жилого помещения — это документ, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нём. Регулируется главой 35 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ).

Виды договоров найма

Коммерческий найм — наиболее распространённый вид, когда жилое помещение сдаётся в аренду физическому лицу.

К нему применяются нормы ГК РФ.

Социальный найм — предусмотрен ст. 672 ГК РФ, регулируется Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ). По такому договору жилые помещения предоставляются из государственного или муниципального жилищного фонда определённым категориям граждан (малоимущим и др.) при наличии критериев нуждаемости и в порядке очередности.

Специализированный найм — касается жилых помещений специализированного жилищного фонда (служебные, общежития, жильё для временного поселения вынужденных переселенцев и др.).

Основные положения коммерческого найма

Стороны:

Наймодатель — собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (например, родственник, действующий по доверенности).

Наниматель — физическое лицо, получающее помещение во владение и пользование.

Существенные условия договора:

Предмет договора — изолированное жилое помещение (квартира, дом, их часть), которое должно быть пригодным для постоянного проживания (соответствовать санитарным и техническим требованиям) и свободным от прав третьих лиц (без обременений).

Данные, позволяющие идентифицировать объект: адрес, кадастровый номер, общая и жилая площадь, количество комнат.

Некоторые другие важные пункты, которые можно включить в договор:

срок найма (максимум — 5 лет; если срок не указан, договор считается заключённым на 5 лет);

размер платы за жилое помещение, порядок и сроки расчётов;

перечень имущества, находящегося в помещении и передаваемого во владение и пользование нанимателю (может быть оформлен приложением к договору);

данные граждан, которые будут постоянно проживать в жилом помещении вместе с нанимателем;

условия оплаты коммунальных услуг (по умолчанию их оплачивает наниматель, но в договоре можно прописать иной порядок);

обязанности сторон (например, по передаче помещения в пригодном для проживания состоянии, текущему и капитальному ремонту);

основания для досрочного расторжения договора;

ответственность сторон.

Форма договора — письменная. Нотариальное заверение не требуется.

Что проверить перед заключением договора

Права наймодателя на жильё.

Нужно запросить у собственника выписку из ЕГРН, чтобы убедиться в отсутствии обременений (ипотека, залог, арест и т. д.).

Доверенность, если квартиру сдаёт управомоченное лицо. Действительность нотариально удостоверенной доверенности можно проверить на сайте Федеральной нотариальной палаты.

Отсутствие задолженности по коммунальным платежам.

Данные о зарегистрированных в помещении лицах. Если в квартире зарегистрированы другие граждане, собственник должен получить их согласие на заключение договора.

Важно зафиксировать состояние квартиры и имущества в акте приёма-передачи помещения, чтобы избежать споров при выселении.

Договор социального найма жилого помещения

Конституция Российской Федерации 1993 г. провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина права на жилище (ст. 40).

Право на жилище - одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает основы жизни людей. Жилище, как и пища, одежда, вода, относится к основным материальным условиям жизни человека.

Так, в п. 1 ст. 40 Конституции РФ установлена и гарантия охраны этого права: «Никто не может быть произвольно лишен жилища».

Данная книга предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Что же касается предоставления жилья бесплатно (или за доступную плату), то, согласно ст. 40 Конституции РФ, такое жильё предоставляется только малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище.

Вплоть до 2005 г. владение и пользование жилыми помещениями регулировалось советскими и российскими нормативными правовыми актами.

В Жилищном кодексе РФ (далее - ЖК РФ) впервые получила законодательное развитие конституционная норма о предоставлении жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда бесплатно или за доступную плату малоимущим и иным категориям гражданам.

В соответствии со ст. 49 ЖК РФ жилые помещения муниципального жилищного фонда предоставляются гражданам, признанным в установленном ЖК РФ порядке малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, а жилые помещения государственного жилищного фонда - иным категориям граждан, признанным по установленным федеральным законодательством или законодательством субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях.

Малоимущие граждане пользуются жилыми помещениями по договору социального найма без внесения платы за наем, иные категории граждан плату за наем вносить обязаны.

Конституционное положение о предоставлении жилых помещений из государственного и муниципального жилищных фондов впервые получило развитие в ЖК РФ.

В Кодексе принцип предоставления жилых помещений социального использования, исходящий из уровня обеспеченности граждан жильем, заменен другим принципом.

За исходное начало берется, в первую очередь, материальное положение граждан, обратившихся за получением социального жилья.

С принятием ЖК РФ изменения претерпело правовое регулирование договора социального найма.

Изменения коснулись, в частности, оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, порядка предоставления жилых помещений по договору социального

найма, предмета указанного договора, прав и обязанностей сторон по этому договору, порядка его заключения, изменения и расторжения.

Согласно п. 1 ст. 671 Гражданского кодекса РФ, договор найма жилого помещения - это гражданско-правовой договор, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (най-модатель), обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Предметом договора социального найма выступает жилое помещение.

Предоставление по указанному договору помещений, не являющихся жилыми, даже в ситуации острой необходимости недопустимо.

Жилое помещение, непригодное для постоянного проживания, предметом договора социального найма также быть не может.

Предоставляя нанимателям право пользования жилым помещением, государство возлагает на них и ряд обязанностей по соблюдению жилищных законов, заключенных договоров жилищного найма, правил пользования и сохранения жилых помещений и т.д.

Поэтому в жилищном праве установлена ответственность нанимателей за нарушение своих обязательств по договору найма жилого помещения в виде привлечения к судебной ответственности, когда при наличии оснований, предусмотренных законом, суд может вынести решение о расторжении договора жилищного найма и выселении виновного с прекращением всех субъективных прав и обязанностей сторон по договору.

В соответствии со ст. 672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения, по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и исполняют все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи.

В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством.

К такому договору применяются правила ст. 674, 675, 678, 680, п. 1-3 ст. 685 ГК РФ.

Другие положения ГК РФ применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (ст. 673 ГК РФ). Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст. 674 ГК РФ).

Обязанностям нанимателя жилого помещения посвящена ст. 678 ГК РФ.

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение.

Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем.

При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется (ст. 679 ГК РФ).

Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей.

Согласно ст. 50 ЖК РФ, нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.