

# Кто-кто в теремочке живет?

## Особенности гражданско-правовых договоров найма жилого помещения

**ДОКУМЕНТОМ, по которому жилые помещения передаются для проживания, владения и пользования, является договор найма жилого помещения.**

Он регламентируется жилищным и гражданским законодательством РФ. В определении субъектов договора найма жилого помещения имеются две стороны: наймодатель и наниматель.

В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ, по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем граждан.

В Гражданском кодексе РФ наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения и договор найма жилого помещения (договор коммерческого найма), отличие в субъекте договора составляет наймодатель. В государ-

стве, распределение обязанностей по ремонту сданного внаем жилого помещения.

Отношения по найму жилого помещения у государства или муниципального образования возникают на основании договора социального найма. Такие отношения регулируются в большей части жилищным законодательством, а ГК РФ регулирует их постольку, поскольку иное не установлено Жилищным кодексом РФ.

Жилищное законодательство наряду с договорами найма выделяет также договор найма служебных жилых помещений, договор найма жилых помещений в общежитии, а также договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме. Не может быть объектом договора жилищного найма помещение, не признанное жилым, скажем, находящееся в дачном или

садовом домике. Такое помещение может выступать, к примеру, объектом договора аренды. Неизолированное жилое помещение (смежная комната) либо часть комнаты также не могут быть объектом самостоятельного договора. Таким образом, объектами договора найма жилого помещения могут выступать жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, а также изолированные жилые комнаты в домах либо в квартирах.

Жилые помещения должны быть пригодны по общему правилу для постоянного проживания граждан, о чем прямо говорится в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, согласно которой жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоян-

ного проживания граждан – отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Особенности гражданско-правовых договоров найма жилого помещения таковы. Во-первых, письменная форма. При этом, однако, несоблюдение формы совершения договора не влечет его недействительности. Данное обстоятельство, согласно ст. 162 ГК РФ, лишает стороны договора права ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и иные доказательства. Здесь уместно отметить то обстоятельство, что, в отличие от основной части сделок с жильем, договоры найма жилого помещения не подлежат государственной регистрации.

Во-вторых, гарантируется сохранение договора найма при переходе права собственности. При отчуждении собственником жилого помещения приобретатель становится наймодателем до окончания срока договора на тех же условиях, что и предыдущий собственник.

В-третьих, устанавливается обязанность нанимателя использовать жилье только по целевому назначению для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить оплату. Если стороны не договорились о другом, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

В-четвертых, по договору найма жилого помещения предусмотрена обязанность наймодателя передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, а также производить капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего иму-



КОЛЛАЖ > МАРИНА НИКОЛАЕВА

щества многоквартирного дома и устройств, находящихся в жилом помещении. Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается.

В-пятых, договор найма жилого помещения регламентирует право нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан при их взаимном согласии и уведомлении наймодателя разрешить безвозмездное проживание временным жильцам – пользователям. У временных жильцов нет самостоятельного права пользования жилым помещением, и всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель. Соответственно пользователи обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания. В случаях, когда срок не оговаривался, освобождение жилья должно произойти не позднее семи дней со дня предъ-

явления соответствующего требования нанимателем или членами его семьи (для социального найма) либо гражданами, постоянно с ним проживающими (для коммерческого найма).

В-шестых, договором найма регулируется право нанимателя передавать все или часть нанятого помещения в пользование за плату поднаемателю. Договор поднайма заключается с согласия наймодателя, но ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель. Для сдачи жилья, предоставленного по договору социального найма, требуется согласие членов семьи нанимателя.

Таким образом, жилищное и гражданское законодательство необходимо для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, а также беспрепятственного осуществления жилищных прав граждан.

**ЕЛЕНА КАЗАКОВА,**  
юрисконсульт правового управления  
ОАО «ММК», член ООО «АЮР»

### Часть комнаты не может быть объектом самостоятельного договора

предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

Договор социального найма может быть заключен только на жилое помещение, относящееся к фонду социального использования. Гражданин вправе заключить договор социального найма, если нуждается в улучшении жилищных условий, постоянно проживает в населенном пункте, состоит на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Договор найма жилого помещения (коммерческий найм) – это гражданско-правовой договор, в котором стороны сами определяют содержание таких важнейших условий, как срок договора, размер и порядок внесения платы за жилое помеще-

ние, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоян-

ного проживания граждан, о чем прямо говорится в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, согласно которой жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоян-

## КОНСУЛЬТАЦИИ

### Уважаемые жители города Магнитогорска!

Местное отделение Ассоциации юристов России организует бесплатные юридические консультации по следующему графику:

Дата	Темы консультаций	Часы приема	Адрес, место проведения	Запись по телефону
12 января	Вопросы семейного, жилищного и трудового права	16.00–18.00	Поселок Димитрова (ул. Минская, 27), приемная депутата Законодательного собрания Челябинской области Шеметовой М. В.	22-91-91
13 января	На приеме у юриста	16.00–18.00	Ул. Труда, 14, общественная приемная депутата ЗСЧО Рашникова В. Ф.	30-22-68
	На приеме у юриста	10.00–12.00 14.00–16.00	Пр. Ленина, 18, общественная приемная депутата ГД РФ Крашенинникова П. В.	22-91-91
17 января	На приеме у юриста	16.00–19.00	Ул. Октябрьская, 32, каб. 204, прием депутата МГСД Гампер Л. Т.	22-91-91
20 января	Вопросы семейного права	17.00–19.00	Пр. Ленина, 47, библиотека Крашенинникова П. В.	23-24-73
	На приеме у юриста	10.00–12.00 14.00–16.00	Пр. Ленина, 18, общественная приемная депутата ГД РФ Крашенинникова П. В.	22-91-91
	На приеме у юриста	18.00–19.00	Ул. Галиулина, 24/3, клуб «Радуга», общественная приемная депутата МГСД Короля С. В.	22-91-91
25 января	Вопросы исполнительного производства и банкротства	18.00–20.00	Пр. К. Маркса, 141, общественная приемная депутата МГСД Кожаева Е. К.	22-91-91
27 января	На приеме у нотариуса: вопросы наследственного права	18.00–20.00	Пр. Пушкина, 19, общественная приемная депутатов Государственной Думы, Законодательного собрания Челябинской области	24-82-98
	На приеме у юриста	10.00–12.00 14.00–16.00	Пр. Ленина, 18, общественная приемная депутата ГД РФ Крашенинникова П. В.	22-91-91
	На приеме у юриста	10.00–12.00	Ул. Октябрьская, 32, каб. 108, общественная приемная депутатов Законодательного собрания Челябинской области	22-91-91

ЛЮБОВЬ ГАМПЕР, председатель местного отделения Ассоциации юристов России

Равенство прав не в том, что все ими пользуются, а в том, что они всем предоставлены. СЕНЕКА