

## Содержание

|  |  |    |
|--|--|----|
| <b>Предисловие</b> .....   |  | 3  |
| <b>Указатель сокращений</b> .....  |  | 5  |
| <b>Глава 1. Договор коммерческого найма жилого помещения</b> .....                           |  | 7  |
| 1. Понятие договора найма .....  |  | 7  |
| 2. Субъекты договора найма .....   |  | 7  |
| 3. Объекты договора найма .....  |  | 8  |
| 4. Форма договора .....  |  | 9  |
| 5. Права и обязанности нанимателя, лиц,<br>проживающих с ним, и наймодателя .....            |  | 10 |
| 6. Оформление приема-передачи<br>жилого помещения нанимателю .....                           |  | 12 |
| 7. Вопросы оплаты жилищно-коммунальных услуг .....   |  | 13 |
| 8. Ответственность сторон в случае<br>причинения вреда третьим лицам .....                   |  | 13 |
| 9. Налоговые риски сдачи жилого помещения в наем ...   |  | 14 |
| 10. Фиксация и контроль состояния жилого<br>помещения в период действия договора найма ..... |  | 15 |
| 11. Содержание договора коммерческого найма .....  |  | 15 |
| 12. Расторжение договора найма .....   |  | 16 |
| <b>Глава 2. Договор социального найма жилого помещения</b> .....                             |  | 17 |
| 1. Понятие договора социального найма .....  |  | 17 |
| 2. Субъекты договора социального найма .....   |  | 18 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 3.  | Форма договора социального найма .....   | 21 |
| 4.  | Очередность предоставления жилого помещения .....  | 22 |
| 5.  | Принятие на учет граждан в качестве<br>нуждающихся в жилых помещениях .....  | 22 |
| 6.  | Снятие граждан с учета в качестве<br>нуждающихся в жилых помещениях .....  | 24 |
| 7.  | Права и обязанности нанимателя и наймодателя .....   | 26 |
| 8.  | Права и обязанности членов семьи нанимателя .....  | 30 |
| 9.  | Ответственность бывшего<br>члена семьи нанимателя .....  | 32 |
| 10. | Обмен жилыми помещениями<br>между нанимателями .....   | 32 |
|     | Оформление обмена .....  | 33 |
|     | Отказ наймодателя от обмена жилыми<br>помещениями .....  | 34 |
| 11. | Вопросы оплаты жилищно-коммунальных услуг .....  | 35 |
|     | Плата за наем жилого помещения .....   | 36 |
|     | Плата за содержание жилого помещения .....   | 37 |
| 12. | Основания расторжения договора<br>социального найма .....  | 38 |
|     | Невнесение нанимателем платы за жилое<br>помещение и (или) коммунальные услуги<br>в течение более шести месяцев .....                                | 40 |
|     | Разрушение и (или) повреждение<br>жилого помещения нанимателем<br>или другими гражданами, за действия<br>которых он отвечает .....                   | 41 |
|     | Использование жилого помещения<br>не по назначению .....   | 41 |
|     | Систематическое нарушение прав<br>и законных интересов соседей, которое<br>делает невозможным совместное проживание<br>в одном жилом помещении ..... | 42 |
| 13. | Судебная практика разрешения основных<br>вопросов по договору социального найма .....  | 42 |

|  |    |
|--|----|
| Надо ли получать согласие наймодателя на вселение супруги(а)? .....  | 42 |
| Обязан ли наймодатель заключать договор на содержание и техническое обслуживание общего имущества с ТСЖ? .....                     | 44 |
| Обязан ли наймодатель заключать отдельный договор социального найма с членами семьи нанимателя? .....                              | 45 |
| Является ли изменение учетной нормы площади основанием для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях? ..... | 45 |

**Глава 3. Договор найма специализированного жилого помещения..... 47**

|   |    |
|---|----|
| 1. Понятие договора найма специализированного жилого помещения .....  | 47 |
| 2. Объекты договора .....   | 47 |
| 3. Форма договора.....  | 49 |
| 4. Права и обязанности наймодателя и нанимателя .....   | 50 |
| 5. Расторжение договора найма специализированного жилого помещения .....  | 51 |
| 6. Предоставление служебных жилых помещений .....   | 52 |
| Предоставление служебного жилья военнослужащим .....  | 52 |
| Предоставление служебного жилья сотрудникам учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, федеральной противопожарной службы Государственной противопожарной службы и таможенных органов РФ ..... | 53 |
| Предоставление служебного жилья государственным гражданским служащим, назначенным в порядке ротации на должность .....  | 56 |
| 7. Предоставление жилых помещений в общежитиях... 57  |    |
| Предоставление помещений в общежитиях студентам (обучающимся) .....   | 57 |

|  |    |
|--|----|
| 8. Предоставление жилых помещений маневренного фонда .....   | 59 |
| 9. Предоставление жилых помещений в домах системы социального обслуживания граждан.....  | 60 |
| 10. Предоставление жилых помещений для временного поселения вынужденных переселенцев .....   | 62 |
| 11. Предоставление жилых помещений для временного поселения лиц, признанных беженцами .....  | 63 |
| 12. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан .....   | 66 |
| 13. Предоставление жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.....  | 67 |
| 14. Судебная практика по некоторым вопросам.....   | 69 |
| Является ли приобретение нанимателем служебного жилого помещения или членами его семьи жилья в собственность основанием для расторжения (прекращения) договора найма специализированного жилого помещения? ..... | 69 |
| Прекращается ли действие договора найма служебного жилого помещения автоматически в момент увольнения работника?.....  | 71 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Глава 4. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.....</b> | <b>75</b> |
| 1. Понятие договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования .....    | 75        |
| 2. Субъекты договора.....   | 75        |
| 3. Объекты договора .....   | 76        |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 4.  | Форма договора.....  | 76  |
| 5.  | Срок договора .....  | 77  |
| 6.  | Учет граждан, нуждающихся<br>в предоставлении жилых помещений<br>по договорам найма жилых помещений<br>жилищного фонда социального использования ..... | 77  |
| 7.  | Права и обязанности сторон по договору .....   | 78  |
| 8.  | Плата за наем .....  | 82  |
| 9.  | Индексация и изменение платы за наем .....   | 84  |
|     | Индексация платы за наем .....   | 86  |
|     | Изменение платы за наем.....   | 86  |
|     | Уведомление об изменении<br>или индексации платы за наем.....  | 88  |
| 10. | Расторжение и прекращение договора найма<br>жилого помещения жилищного фонда<br>социального использования .....  | 88  |
|     | <br>Приложение № 1. Договор коммерческого найма<br>жилого помещения.....   | 90  |
|     | <br>Приложение № 2. Типовой договор<br>социального найма жилого помещения.....   | 97  |
|     | <br>Приложение № 3. Типовой договор<br>найма служебного жилого помещения.....  | 103 |
|     | <br>Приложение № 4. Типовой договор найма<br>жилого помещения в общежитии.....   | 109 |
|     | <br>Приложение № 5. Типовой договор<br>найма жилого помещения жилищного<br>фонда социального использования.....  | 115 |
|     | <br>Приложение № 6. Какие категории граждан<br>могут получить жилье в наем? .....  | 135 |

**Д.В. Бурняшев**  
**Договоры найма жилого помещения**  
**(коммерческий, социальный и специализированный)**

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| <b>Редактор</b>  | М.А. Архимандритова |
| <b>Корректор</b> | И.А. Красавина      |
| <b>Верстка</b>   | А.Л. Цветков        |

Подписано в печать 07.12.2018.  
Бумага архангельская писчая. Формат 60x88 1/16.  
Усл. печ. л. 9,0. Уч.-изд. л. 7,0. Тираж 1060 экз.

Заказ №  
*Свободная цена*

Журнал «Библиотечка «Российской газеты» зарегистрирован  
Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор)  
Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС77-62151 от 19.06.2015 г.

Учредитель ФГБУ «Редакция «Российской газеты»

Редакция и издатель ФГБУ «Редакция «Российской газеты»  
Генеральный директор ФГБУ «Редакция «Российской газеты» П.А. Негоица  
Главный редактор «Российской газеты» В.А. Фронин

Адрес редакции и издателя: 125993, г. Москва, ул. Правды, 24, стр. 4

По вопросам публикации и размещения рекламы  
обращаться по тел.: 8-499-257-52-64; 8-499-257-52-47;  
e-mail: [bibliotechka@rg.ru](mailto:bibliotechka@rg.ru).

Шеф-редактор журнала И.А. Бусыгина

Информация о других выпусках журнала: [www.bibliotechka.ru](http://www.bibliotechka.ru)

Подписные индексы:  
по каталогу «Пресса России»: 73097; по каталогу «Роспечать»: 73097;  
по «Каталогу Российской Прессы»: 12420

Отпечатано в ОАО «Подольская фабрика офсетной печати».  
Адрес типографии: 142100, г. Подольск, Московская область,  
Революционный пр-т, д. 80/42; тел. 8-496-769-97-22

ISSN 1605-7449

