

## Содержание

<b>Предисловие .....</b>	<b>3</b>
<b>Указатель сокращений.....</b>	<b>5</b>
<b>Глава 1. Договор коммерческого найма жилого помещения .....</b>	<b>7</b>
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, проживающих с ним, и наймодателя .....	10
6. Оформление приема-передачи жилого помещения нанимателю .....	12
7. Вопросы оплаты жилищно-коммунальных услуг .....	13
8. Ответственность сторон в случае причинения вреда третьим лицам .....	13
9. Налоговые риски сдачи жилого помещения в наем...	14
10. Фиксация и контроль состояния жилого 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>	<b>17</b>
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 нуждающихся в жилых помещениях .....	22
6.	Снятие граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях .....	24
7.	Права и обязанности нанимателя и наймодателя .....	26
8.	Права и обязанности членов семьи нанимателя .....	30
9.	Ответственность бывшего члена семьи нанимателя .....	32
10.	Обмен жилыми помещениями между нанимателями .....	32
	Оформление обмена .....	33
	Отказ наймодателя от обмена жилыми 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 социального найма .....	38
	Невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев .....	40
	Разрушение и (или) повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает .....	41
	Использование жилого помещения не по назначению .....	41
	Систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении .....	42
13.	Судебная практика разрешения основных 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 в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений 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 или индексации платы за наем.....	88
10.	Расторжение и прекращение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования .....	88
	Приложение № 1. Договор коммерческого найма жилого помещения.....	90
	Приложение № 2. Типовой договор социального найма жилого помещения .....	97
	Приложение № 3. Типовой договор найма служебного жилого помещения.....	103
	Приложение № 4. Типовой договор найма жилого помещения в общежитии.....	109
	Приложение № 5. Типовой договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования .....	115
	Приложение № 6. Какие категории граждан 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: [bibliotekha@rg.ru](mailto:bibliotekha@rg.ru).

Шеф-редактор журнала И.А. Бусыгина

Информация о других выпусках журнала: [www.bibliotekha.rg.ru](http://www.bibliotekha.rg.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

