

# Понятие и юридическая характеристика договора найма жилого помещения



**Жилое помещение** - изолированное помещение, относящееся к недвижимому имуществу и пригодное для постоянного проживания граждан (п. 2 ст. 15 ЖК)

- **жилой дом** (индивидуально-определенное здание, предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан) или его самостоятельно используемая (обособленная) **часть**;

- **квартира** (структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений) или ее **часть**;

- **комната** - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для не



- **Совокупности жилых помещений**, отличающихся определенным порядком формирования, целевым назначением, правилами использования и другими характеристиками, создающими для каждой из них свой, самостоятельный правовой режим, именуется **жилищными фондами**

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд;
- индивидуальный жилищный фонд;
- жилищный фонд коммерческого использования;



• К жилищному фонду социального использования относятся совокупность тех жилых помещений государственного и муниципального имущества, предоставляемых для социального



- **Отдельным категориям граждан** жилые помещения из государственного и муниципального жилищных фондов предоставляются по договорам найма специализированного жилого помещения или по договорам безвозмездного пользования (п. 1 ст. 99 ЖК). Совокупность таких жилых помещений составляет **специализированный жилищный фонд**. Как специализированный жилищный фонд, так и жилищный фонд социального назначения состоят из жилых помещений, находящихся только в составе государственного фондов.



- **Индивидуальный жилищный фонд** включает в себя,
- во-первых, жилые помещения, находящиеся в собственности граждан, использующих их для своего проживания, проживания членов своей семьи, а также других граждан на условиях безвозмездного пользования (п. 2 ст. 288 ГК);
- во-вторых, жилые помещения, находящиеся в собственности юридических лиц, также используемые ими для проживания граждан на условиях безвозмездного пользования. Таким образом, индивидуальный жилищный фонд составляют жилые помещения, находящиеся в составе только частного жилищного ф



- **Жилищный фонд коммерческого использования** составляют жилые помещения, которые предоставляются их собственниками,
- во-первых, гражданам на условиях возмездного пользования (т.е. на коммерческих договорных условиях), включая договоры коммерческого найма и иные договоры;
- во-вторых, гражданам и юридическим лицам (последние в соответствии с п. 2 ст. 671 ГК вправе использовать их исключительно для проживания граждан) - по договорам аренды и иным договорам либо также на ограниченном вещном праве. Жилые помещения в данном случае могут принадлежать частному лицу или относиться к государственному либо муниципальному жилищному фонду.



- Весь жилищный фонд России независимо от принадлежности составляющих его жилых помещений подлежит **государственному учету** в порядке, установленном Правительством РФ (п. 4 ст. 19 ЖК).
- Такой учет включает в себя проведение **технического учета** жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и паспортизацию всех жилых помещений. Если помещение не учтено в составе жилищного фонда, на него не распространяется правовой режим жилого помещения, а к отношениям, возникшим по поводу его использования, не могут применяться нормы жилищного законодательства (например, правила о правах членов семьи основного



- - договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального пользования (**договор социального найма**) (ст. 60 ЖК, ст. 672 ГК);
- - договор найма специализированного жилого помещения (**договор специализированного найма**) (ст. 100 ЖК);
- - договор найма жилого помещения, в котором наймодатель выступает как предприниматель, преследующий цель извлечения прибыли (п. 1 ст. 671 ГК). Этот вид договора получил в литературе название "**договор коммерческого найма**"



- Стороны всех этих договоров именуется "**наймодатель**" и "**наниматель**".

По своей юридической природе они являются **консенсуальными** и **двусторонними**, а также, как правило, **возмездными**, опосредуя предоставление жилья в пользование за плату.

Договоры носят **потребительский характер**, будучи направленными на удовлетворение личных (жилищных) потребностей граждан, что, в свою очередь связано с предоставлением гражданину-потребителю как слабой стороне определенных льгот и преимуществ (по-разному проявляющихся в отдельных видах рассматриваемых договоров