



# Тема: «Аренда».

Преподаватель  
Юридического колледжа  
И.Ю. Чапайкина

# ПЛАН ЛЕКЦИИ

1. Определение, понятие и юридическая характеристика договора аренды: определение; субъектный состав; форма.
2. Существенные условия, содержание и исполнение договора аренды: предмет; срок договора; права и обязанности сторон; прекращение договора.
3. Понятие и особенности договора аренды транспортных средств.
4. Понятие и юридическая характеристика договора аренды недвижимости.
5. Содержание и исполнение договора аренды недвижимости.
6. Единство судьбы земельного участка и расположенного на нем арендованного здания (сооружения).
7. Особенности аренды нежилых помещений.
8. Особенности аренды земельного участка.
9. Особенности аренды предприятия.
10. Особенности договора найма жилого помещения.

1. Определение, понятие и юридическая характеристика договора аренды: определение; субъектный состав; форма.



**По договору аренды** одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное **ание.**



# Договор аренды является:

**консенсуальны  
м**

**взаимным**

**возмездным**

По общему правилу, и в роли арендодателя, и в роли арендатора могут выступать **любые субъекты гражданского права**, как физические, так и юридические лица, а среди последних — и коммерческие, и некоммерческие организации, а также государство, национально-государственные, административно-территориальные и муниципальные образования.

Требования к форме договора аренды установлены **в ст. 609 ГК РФ.**

Договор аренды между физическими лицами, заключенный на срок более одного года, а также, если одной из сторон является юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме.

При аренде недвижимого имущества договор аренды также должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества, который заключается на срок более года, должен быть зарегистрирован в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии того субъекта, где находится сдаваемое в аренду помещение.



## В устной форме договор аренды может быть заключен в следующих случаях:

1. Если ни одной из сторон договора аренды не является юридическое лицо;

2. Если срок договора аренды не превышает один год;

3. Если в аренду сдается движимое имущество.

**2. Существенные условия, содержание и исполнение договора аренды: предмет; срок договора; права и обязанности сторон; прекращение договора.**



В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие однозначно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным **(п. 3 ст. 607 ГК РФ)**

Существенным условием договора аренды является **предмет аренды**.

Срок и арендную плату общие положения ГК РФ об аренде не относят к существенным условиям договора аренды.

**Исключение** аренда зданий и сооружений: арендная плата является существенным условием договора аренды (п. 1 ст. 654 ГК РФ)





## При несоответствии переданного имущества условиям договора арендодатель обязан по выбору арендатора:

либо безвозмездно  
устранить  
недостатки,

или соразмерно  
уменьшить  
арендную плату

или возместить  
арендатору расходы  
на устранение  
недостатков

или принять  
арендную плату за  
вычетом расходов  
по устранению  
недостатков

Арендодатель по требованию арендатора должен заменить несоответствующее имущество соответствующим.

**При наличии обременения** в виде залога или сервитутов арендодатель обязан предупредить об этом арендатора.

При нарушении этого условия арендатор имеет право требовать либо уменьшения арендной платы, либо расторжения договора и возмещения убытков.

## В аренду могут быть переданы:

- земельные участки и другие обособленные природные объекты;
- предприятия и другие имущественные комплексы;
- здания, сооружения, оборудование;
- транспортные средства
- другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

## Договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Если срок аренды в договоре **не определен**, договор аренды считается заключенным **на неопределенный срок**.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.



**Срок договора аренды не является существенным условием договора.**

**На практике различают: 1. срок действия договора аренды и 2. срок, в течение которого имущество должно быть передано арендатору.**

**Такой срок передачи имущества прописывается в договоре аренды либо срок передачи имущества предполагается как разумный. Соблюдение этого срока имеет значение. Так как в этом случае непередача имущества арендатору приводит к тому, что арендатор имеет право потребовать возмещения убытков и передачи имущества либо арендатор имеет право требовать расторжения договора и возмещения убытков.**

Арендодатель обязан предоставить имущество арендатору **в состоянии и сроки**, предусмотренные договором аренды.

Если иное не предусмотрено договором аренды, имущество **должно передаваться с техническим паспортом, сертификатом качества и иными принадлежностями.**

Если сданное в аренду имущество, технические документы и иные его принадлежности не были переданы арендодателем, то арендатор имеет право:

1. Истребовать имущество или технические документы и иные его принадлежности у арендодателя;
2. Расторгнуть договор аренды;
3. Возместить причиненные ему убытки.

**В соответствии со ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом – арендную плату. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.**

**В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.**



## Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

предоставления арендатором определенных услуг;

передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, **но не чаще одного раза в год.**

Если арендатор нарушает сроки внесения арендной платы, арендодатель может требовать от арендатора досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд.

# Содержание арендуемого имущества

**Арендатор обязан** поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт и нести расходы по содержанию арендуемого имущества.

**Арендодатель обязан** проводить капитальный ремонт. В случае если арендодатель не произвел капитальный ремонта помещения, то арендатор имеет право:

1. произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы. То есть, если капитальный ремонт произведен арендатором, то в этом случае арендатор вправе требовать возмещения понесенных расходов;
2. потребовать соответственного уменьшения арендной платы;
3. потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

## Улучшения арендуемого имущества, произведенные арендатором

Улучшения подразделяются:

- на **отделимые** улучшения
- и **неотделимые** улучшения.

Отделимые улучшения являются  
собственностью арендатора, а  
неотделимые улучшения являются  
собственностью арендодателя.



# Досрочное расторжение договора аренды (ст. 619 ГК РФ)

Арендодатель может досрочно расторгнуть договор аренды в судебном порядке если арендатор:

- пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает состояние арендуемого имущества;
- не вносит арендную плату более двух раз подряд;
- не производит капитального ремонта имущества, если это является обязанностью арендатора согласно договору аренды или закона.



## Арендатор может досрочно расторгнуть договор аренды в судебном порядке в следующих случаях (ст. 620 ГК РФ):

- арендодатель не предоставил арендованное имущество арендатору;
- создает арендатору препятствия в пользовании арендованным имуществом;
- арендованное имущество имеет существенные недостатки, которые не были оговорены арендодателем и они не были и не могли быть обнаружены арендатором при заключении договора;
- арендодатель не производит капитальный ремонт арендованного имущества, если это является его обязанностью по договору;
- имущество стало непригодным для использования по причинам независящим от арендатора.

# Преимущественное право аренды (ст. 621 ГК РФ)

**Арендатор**, исполнявший договор аренды без каких-либо нарушений **имеет преимущественное право** перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

Если арендатор намеревается заключить договор аренды на новый срок он должен письменно об этом уведомить арендодателя.

Срок направления такого уведомления может быть определен в договоре аренды. Если в договоре аренды это срок не предусмотрен, то такое уведомление должно быть направлено арендатором в разумный срок.

# Преимущественное право аренды (ст. 621 ГК РФ)

Если арендодатель отказался заключать с арендатором договор на новый срок, а в течение года заключил договор аренды с другим лицом, **арендатор вправе обратиться в суд с иском о переводе прав и обязанностей арендатора на себя и/или о возмещении причиненных убытков.**

Продление договора аренды также происходит, если арендованное имущество остается в пользовании арендатора по истечении срока договора аренды и арендодатель этому не возражает.

В этом случае договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

# Возврат арендуемого имущества (ст. 622 ГК РФ)

**Арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в котором арендатор получил имущество в аренду изначально, с учетом нормального износа.**

**Если имущество не возвращено в срок, то в этом случае арендатор обязан осуществить платеж в виде арендной платы за все время просрочки, даже если он больше не пользовался арендуемым имуществом.**



# Основания прекращения договора аренды

исполнение договора

соглашение сторон о  
расторжении договора

ликвидация  
юридического лица в  
случае, если  
юридическое лицо  
является арендатором  
или арендодателем (ст.  
419 ГК РФ)

решение суда о  
досрочном  
расторжении договора  
аренды при наличии  
существенных  
нарушений условий  
договора одной из  
сторон

### 3. Понятие и особенности договора аренды транспортных средств.



**Договор аренды транспортных средств — договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору транспортное средство во временное владение и пользование.**





В практике применяется два вида договора аренды транспортных средств:

с экипажем — с предоставлением услуг по управлению им и технической эксплуатацией (фрахтование на время);

без экипажа — без предоставления услуг по управлению им и технической эксплуатации.

# Общее для данных договоров:

- заключаются только в письменной форме независимо от срока, действия, состава участников;
- к договорам аренды транспортных средств, относящихся к недвижимому имуществу в силу ст. 130 ГК РФ (воздушные, морские суда, суда внутреннего водного плавания) не применяются правила п. 2 ст. 609 ГК РФ о государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества;
- не распространяются правила о возобновлении их действия на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора;
- особенности аренды отдельных видов транспортных средств устанавливаются транспортными Уставами и Кодексами (аренда воздушных судов осуществляется по договору фрахтования — воздушный чартер ст. 104 ВК; КТМ в аренде морских судов выделяет две главы — фрахтование судна на время-тайм — чартер и фрахтование судна без экипажа — бербоут-чартер).



# Юридическая характеристика договоров:

**реальный или  
консенсуальны  
й**

**возмездный**

**двусторонне  
обязывающий**

# Договор аренды ТС с экипажем

Договор аренды транспортных средств с экипажем заключается в том, что арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации (**ст. 632 ГК РФ**).

Арендодатель в течение всего срока договора аренды транспортного средства с экипажем обязан поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, включая осуществление текущего и капитального ремонта и предоставление необходимых принадлежностей.

Состав экипажа и его квалификация должны отвечать обязательным для сторон правилам и условиям договора.

# Договор аренды ТС с экипажем

В случае гибели или повреждения транспортного средства арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки, если арендодатель докажет, что гибель или повреждение произошли по обстоятельствам, за которые арендатор отвечает.

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам арендованным транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендодатель в соответствии с правилами, предусмотренными главой 59 ГК РФ.

Он вправе предъявить к арендатору регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, если докажет, что вред возник по вине арендатора.



# Договор аренды ТС с экипажем

Если договором не предусмотрено иное, арендатор вправе без согласия арендодателя сдавать транспортное средство в субаренду.

Арендатор в рамках осуществления коммерческой эксплуатации арендованного транспортного средства вправе без согласия арендодателя от своего имени заключать с третьими лицами договоры перевозки и иные договоры, если они не противоречат целям использования транспортного средства, указанным в договоре аренды, а если такие цели не установлены, назначению транспортного средства.

# Договор аренды ТС без экипажа

Арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению и технической эксплуатации **(ст. 642 ГК РФ)**.

Арендатор обязан в течение всего срока поддерживать надлежащее состояние транспортного средства, в том числе производить как текущий, так и капитальный ремонт.



## Договор аренды ТС без экипажа

Арендатор своими силами осуществляет управление и техническую эксплуатацию транспортного средства.

Он несет обязанности по страхованию транспортного средства, вправе без согласия арендодателя сдавать арендное транспортное средство в субаренду, заключать от своего имени договоры перевозки и иные договоры с третьими лицами.

Ответственность за вред, причиненный третьим лицам транспортным средством, его механизмами, устройствами, оборудованием, несет арендатор в соответствии с правилами главы 59 ГК РФ.

**4.5.6 Понятие и юридическая характеристика договора аренды недвижимости. Содержание и исполнение договора аренды недвижимости.**

**Единство судьбы земельного участка и расположенного на нем арендованного здания**



По договору аренды здания и сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору **здание или сооружение** (п. 1 ст. 650 ГК РФ).





# Данный договор по своей юридической природе является

**консенсуальным**

**возмездным**

**взаимным  
(двусторонне  
обязывающим)**

**Правоотношения, возникающие из этого договора, регулируются специальными правилами, закрепленными в § 4 гл. 34 ГК РФ, правилами об аренде недвижимого имущества, а если этого недостаточно, применяются общие положения о договоре аренды.**

**Предмет данного договора** — здания или сооружения.

Если в аренду передается часть здания или сооружения, то такие отношения должны регулироваться общими положениями о договоре аренды.

**Существенным условием** договора аренды зданий или сооружений помимо предмета является цена (п. 1 ст. 654 ГК РФ).

Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

Несоблюдение формы влечет его недействительность (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Основной обязанностью арендодателя является передача имущества арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.

С передачей здания или сооружения во владение и пользование передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования **(п. 1 ст. 652 ГК РФ).**

Передача и возврат арендованного имущества по договору аренды здания или сооружения осуществляется по определенным правилам, которым законом придается правовое значение.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется **по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами (п. 1 ст. 655 ГК РФ).**

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ от исполнения арендодателем обязанности передать имущество, а арендатором принять его.

Обязанность арендатора вернуть арендованное имущество оформляется в том же порядке, что обязанность арендодателя.

**Арендатор обязан уплатить арендную плату, которая включает не только платежи за пользование зданием или сооружением, но плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено договором.**



## ГК РФ Статья 652. Права на земельный участок при аренде находящегося на нем здания или сооружения

1. По договору аренды здания или сооружения арендатору **одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.**

2. В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды земельного участка или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующий земельный участок.

## ГК РФ Статья 652 (продолжение)

Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

3. Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка.

## 7. Особенности аренды нежилых помещений.



**На аренду нежилых помещений распространяется правовой режим аренды зданий и сооружений.**

**Одной из особенностей договора аренды зданий (сооружений) является наличие в договоре данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору.**

При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий **договор не считается заключенным (пункт 3 статьи 607 Гражданского кодекса).**

**Применительно к договору аренды зданий (сооружений) это означает наличие в этом договоре пункта, содержащего подробное описание сдаваемого в аренду здания: указывается точный адрес расположения объекта аренды, его площадь.**

**Если здание имеет номер корпуса или строения, то они обязательно указываются в договоре.**

В случае сдачи в аренду части нежилого помещения в договоре обязательно должен быть указан помимо общего количества метров этаж и номера комнат, а так же неотъемлемой частью договора **должен быть план арендуемого помещения**, позволяющий определить место нахождения арендуемой части имущества в составе общего имущества.

**Размер арендной платы также является существенным условием договора аренды нежилых помещений, как и договора аренды зданий и сооружений (ст. 654 ГК РФ)**

## 8. Особенности аренды земельного участка.



Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с **Гражданским и Земельным кодексами РФ.**

Чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, как и в других случаях, когда земельный участок выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях.



# В договоре должны быть четко указаны

местоположение  
земельного участка

его целевое назначение

границы

кадастровый номер

другие признаки,  
позволяющие точно  
установить и  
идентифицировать  
соответствующий  
земельный участок

**Эти сведения являются существенными условиями договора.**

**Кроме того, в соответствии с п. 12 ст. 22 Земельного кодекса РФ размер арендной платы за земельный участок является существенным условием договора аренды.**

**В соответствии с п. 2 ст. 26 Земельного кодекса РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.**

## 9. Особенности аренды предприятия.



## Ч. 1 ст. 656 ГК РФ

**По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса,** используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водными объектами и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.



# Особенности договора аренды предприятия

Сторонами договора  
являются  
предприниматели

Существенными  
условиями договора  
являются его предмет и  
размер арендной платы  
(п. 2 ст. 650, п. 1 ст. 654  
Гражданского кодекса)

Заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации (ст. 658 ГК РФ), считается заключенным с момента регистрации

**Предметом договора является предприятие как имущественный комплекс.**

**Поскольку предприятие является сложным объектом**, его состав определяется на основе акта инвентаризации, аудиторского заключения о его стоимости, баланса, отражающего активы и пассивы предприятия, а также перечня обязательств, в частности долгов.

**В составе предприятия выделяют основные и оборотные средства, а также его исключительные права.**

**Арендодатель обязан уведомить кредиторов предприятия о передаче им в аренду своего предприятия с целью получения их согласия на перевод долга, причитающегося им от собственника предприятия, на арендатора (ст. 657 ГК РФ)**

**Кредитор, получивший от арендодателя извещение о передаче своего предприятия в аренду, имеет право в течение трех месяцев предъявить требование к арендодателю о прекращении или досрочном исполнении обязательства.**

**Кредитор, не получивший такого уведомления, имеет право на это требование в течение одного года со дня, когда он узнал о передаче предприятия в аренду.**

## **Арендатор предприятия имеет широкие права в отношении предмета договора:**

- он имеет право без согласия кредитора совершать сделки с имуществом (сдавать в субаренду, продавать, обменивать арендованное имущество, однако эти права не распространяются на природные ресурсы);
- совершать действия, направленные на увеличение стоимости арендуемого имущества (ст. 660 Гражданского кодекса).

Неотделимые улучшения, совершенные арендатором без разрешения арендодателя, подлежат возмещению арендодателем, за исключением случая, когда они неразумны (ст. 662 Гражданского кодекса).

За долги, переданные арендатору вместе с предприятием, наступает солидарная ответственность арендатора и арендодателя перед кредитором (п. 4 ст. 657 Гражданского кодекса).

В случае признания договора недействительным возврат сторонам всего полученного по сделке возможен лишь в случае, если это не нарушает существенно права участников договора, других лиц и не противоречит общественным интересам.

## 10. Особенности договора найма жилого помещения.



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

**Отношения, возникающие из договора найма жилого помещения регулируются главой 35 Гражданского кодекса РФ, Жилищным кодексом РФ, другими нормативными правовыми актами.**

**Договор найма жилого помещения заключается исключительно в целях проживания в жилом помещении.**

## 10. Особенности договора найма жилого помещения.

В качестве нанимателя выступает всегда **физическое лицо**, которое заключает договор с целью проживания в жилом помещении.

**Юридическим лицам** жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение **только для проживания граждан.**



# Договор найма жилого помещения является

**консенсуальны  
М**

**возмездным**

**двусторонним**



# Виды договора найма жилого помещения.

## □ договор социального найма

- заключается при предоставлении гражданам жилых помещений, принадлежащих государству и муниципальным образованиям (жилые помещения, находящиеся в государственном и муниципальном жилищном фонде). Договор социального найма заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Договор коммерческого найма регулируется Гражданским кодексом РФ.

## □ договор коммерческого найма.

- заключается в отношении жилых помещений, принадлежащим на праве собственности физическим или юридическим лицам, с целью извлечения прибыли. Так, в соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 288 Гражданского кодекса РФ жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

**Сторонами договора найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель.**

**Наниматель – это физическое лицо, которому жилое помещение предоставляется в пользование.**

**Наймодатель – это лицо, предоставляющее нанимателю жилое помещение во владение и пользование. Наймодателем может быть собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо.**

**Несмотря на то, что договор найма жилого помещения заключается с одним физическим лицом – нанимателем, право пользования помещением наравне с нанимателем приобретают все проживающие совместно с ним члены его семьи.**

## Существенные условия договора:

- предмет (жилое помещение, предоставляемое по договору найма)
- плата за жилое помещение,
- перечень граждан, постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем.



# ГК РФ Статья 674. Форма договора найма жилого помещения

1. Договор найма жилого помещения заключается **в письменной форме.**
2. 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.



**СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ!**