

## **Как составить договор найма (аренды) комнаты между гражданами?**

Договор найма комнаты должен быть составлен в письменной форме и содержать описание комнаты, размер и порядок внесения платы, срок найма и иные условия. Договор не может быть заключен на срок свыше пяти лет.

По договору найма собственник жилого помещения (наймодатель) обязуется предоставить такое помещение другой стороне (нанимателю) за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ).

Объектом договора найма может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в том числе изолированная комната в квартире (п. 1 ст. 673 ГК РФ).

Если квартира находится в долевой собственности, сдать внаем комнату в ней можно при наличии согласия других собственников квартиры (п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247 ГК РФ).

В договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить сдаваемую внаем комнату (адрес жилого помещения, его кадастровый номер, площадь комнаты), а также размер и порядок внесения платы за нее (п. 1 ст. 432, п. п. 1, 3 ст. 682 ГК РФ). Часто в договоре предусматривается также внесение нанимателем платы за потребленные коммунальные услуги (в частности, за горячую и холодную воду, электроэнергию, газ). Если договор найма заключается на срок более года, в нем должны быть указаны лица, которые будут проживать совместно с нанимателем (п. 2 ст. 677, п. 2 ст. 683 ГК РФ).

Если комната сдается внаем с мебелью или иным имуществом, находящимся в ней (например, бытовой техникой), следует отразить в договоре перечень и состояние такого имущества, а также определить ответственность за его сохранность. Кроме того, возможно предусмотреть в договоре условие о распределении между нанимателем и наймодателем обязанностей и расходов по проведению капитального и текущего ремонта (ст. 681 ГК РФ).

С 15.07.2016 государственная регистрация возникновения и перехода прав на объект недвижимости удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН, до 01.01.2017 - ЕГРП), выданной Росреестром (ч. 1 ст. 28 Закона N 218-ФЗ; ч. 7 ст. 21 Закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ).