

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор найма (аренды) жилого помещения заключается в письменной форме (ст. 674) на срок, не превышающий 5 лет (ст. 683).

В договоре найма (аренды) указывается документ, подтверждающий право собственности наймодателя (например, свидетельство о государственной регистрации права, серия, №, дата выдачи). При этом сведения о гражданах (ФИО, степень родства), постоянно проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем, также должны быть указаны в договоре найма (ст. 677).

В договоре найма (аренды) устанавливается размер платы за жилое помещение по соглашению сторон (ст. 682).

При оценке документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства необходимо учитывать, что в соответствии с законодательством договор найма **не может быть заключен между:**

1. супругами, поскольку доходы обоих являются их общим имуществом (ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации);
2. родителями и несовершеннолетними детьми, поскольку родители обязаны содержать своих несовершеннолетних детей (ст. 80 Семейного кодекса Российской Федерации);
3. опекуном, попечителем, а также их супругами и близкими родственниками и опекаемым, поскольку они не вправе совершать сделки с подопечным (ст. 37 Гражданского кодекса Российской Федерации).
4. наймодателем и нанимателем, если предметом (объектом) договора найма является доля в праве собственности на жилое помещение, часть комнаты, смежная комната или

помещение вспомогательного использования в квартире или в жилом доме, поскольку такие помещения не отвечают признакам изолированного помещения и в соответствии со ст. 15, 16, 62 и 91_5 Жилищного кодекса и ст. 673 Гражданского кодекса не могут быть самостоятельными объектами жилищных прав (сдаваться в наем, поднаем или в безвозмездное пользование);

5. собственниками такого жилого помещения.