**Договор найма жилого помещения**

**Содержание**

##### Введение……………………………………………………………………………..3

1. Общие положения договора найма   
по законодательству Российской Федерации……………………………….….….5

1.1 Стороны договора найма жилого помещения………………………………..10

1.2 Объект договора найма жилого помещения………………………………….13

1.3 Форма договора найма жилого помещения…………………………………..16

1.4 Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения………19

2. Отличия договора найма от договора аренды   
по законодательству Российской Федерации…………………………………….24

3. Расторжение договора найма жилого помещения   
по законодательству Российской Федерации…………………………………….29

##### Заключение…………………………………………………………………….…....35

Список использованной литературы……………….………………………….….37

# Введение

Договор найма жилых помещений – один из самых распространенных гражданско-правовых договоров. И рассмотрение правового положения такого договора актуально, как никогда, по ниже следующим причинам.

Нормы, регулирующие правовое положение договора найма жилых помещений, претерпели в последние годы существенные изменения. Реформирование сферы жилищных услуг предопределило концептуально новый подход к сущности складывающихся жилищных правоотношений, основанных на договоре найма, условий аренды, приобретения или строительства жилья за счет собственных средств.

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает широкие возможности удовлетворения жилищных потребностей граждан России, в том числе на основе договоров коммерческого и социального найма жилого помещения, аренды жилья и других оснований.

Анализ статей Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященных регулированию найма жилого помещения, и норм жилищного законодательства показывает, что существование двух нормативных систем, регулирующих сходные отношения, существенно затрудняет целостное восприятие поведенческой модели правового регулирования жилищных правоотношений. Речь идет, прежде всего, о соотношении жилищного законодательства, в первую очередь Жилищного кодекса и главы 35 Гражданского кодекса РФ, посвященной регулированию найма жилого помещения. Как же определить "пограничную зону", за которой регулирование найма жилого помещения меняет свою нормативно-правовую базу? Какой кодекс (Гражданский или Жилищный) применять при решении того или иного спора? Эти и многие другие вопросы возникают в последнее время.

Детальное рассмотрение и детальное урегулирование правового положения договора найма жилого помещения необходимо, во-первых, потому, что пользователями жилых помещений всегда являются физические лица. Даже если на стороне арендатора выступает юридическое лицо, то все равно такое помещение может быть использовано только для проживания граждан. Поэтому необходимо провести четкую грань между различными нормативно-правовыми актами, ограничить сферу их действия.

Во-вторых, жилые помещения являются объектами недвижимости, что обуславливает их особый статус в гражданско-правовом обороте и их ценность.

Новизна исследования обусловлена тем, что данная область является проблемной и очень актуальной в связи появлением института собственности.

Автор ставит перед собой задачу - рассмотреть и отразить сущность договора найма жилых помещений, проблематику соотношения гражданского и жилищного законодательства.

Целью данной курсовой работы является изучение становления и развития договорных форм найма жилого помещения, раскрытие особенностей договора найма жилых помещений, различий в старом и новом гражданском и жилищном законодательстве в отношении данного договора, а также проблем, связанных с реализацией гражданами России своего права на жилище. Актуальность данной темы оправдана ее высокой социальной значимостью, как для профессиональных юристов, так и в целом для населения страны, и недостаточной изученностью.

При написании курсовой работы была изучена и проанализирована разнообразная литература по гражданскому праву: учебные пособия, монографии, документы и материалы по исследуемой теме, статьи в современных периодических изданиях. Теоретическая база работы включает в себя, во-первых, Собрание законодательства Российской Федерации, Конституцию, Гражданский и Жилищный кодексы; во-вторых, монографии и журнальные статьи отечественных ученых-юристов, в основном таких, как Андрианов И. И., Мехтиев Ю.А., Скрипко В.Р. и др.; в-третьих, учебные пособия по гражданскому праву таких известных авторов, Суханов Е.А., Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Седугин П.И.

Вместе с тем, разработка этой темы сегодня явно нуждается в продолжении в свете новых подходов, взглядов, концепций.

**1 Общие положения договора найма по законодательству РФ**

Договор найма жилого помещения – один из видов гражданско-правовых договоров. Одновременно договор найма является основным договором жилищного права. Он выступает в качестве одного из оснований предоставления жилого помещения и пользования этим помещением.

Важнейшие положения о договоре найма жилого помещения урегулированы в ст. 671-688 гл. 35 ГК РФ, ст. 51-100 ЖК РФ, а также в Законе РФ об основах федеральной политики и других федеральных законах.

Законодательство последних лет разделило обязательства, возникающие из найма жилого помещения, главным образом, на договоры социального найма и коммерческого найма. В юридической литературе отдельно выделяются также наем жилого помещения в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива и наем служебного жилого помещения и общежития.

В статье 671 ГК РФ содержится общее понятие договора найма жилого помещения, определены его стороны и условия.

Договор найма жилого помещения является разновидностью договора аренды. Поэтому общие положения об аренде (ст. 606-625 ГК РФ) могут субсидиарно применяться к отношениям по договору жилищного найма, если нормы главы 35 ГК не включают специального регулирования либо если невозможность такого применения не вытекает из существа жилищных правоотношений. Содержание договора найма жилого помещения составляет «предоставление жилого помещения» (ст.673 ГК РФ) «во владение и пользование для проживания в нем (ст. 678 ГК РФ) «за плату» (ст. 682 ГК РФ).

Наряду с договором найма жилого помещения в ст. 672 ГК выделен особый договор социального найма жилого помещения, определены его признаки и сфера применения.[[1]](#footnote-1)1

Предоставляемые по этому договору в пользование жилые помещения расположены в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования. В статье 12 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" обозначен состав этого фонда социального использования. В него входят жилые помещения в домах государственного, муниципального и бывшего общественного фонда, заселенные уже на условиях договора жилищного найма, которые определены Жилищным кодексом, жилые помещения, предоставляемые гражданам в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.[[2]](#footnote-2)1

Основания, условия и порядок заключения договора социального найма жилого помещения, а также права и обязанности проживающих в нем лиц регулируются жилищным законодательством (Законом об основах федеральной жилищной политики, Жилищным кодексом и другими нормативными актами). Нормы ГК применяются к договору социального найма ограниченно. Во-первых, в указанных в самом Гражданском кодексе случаях. Имеются в виду форма договора, сохранение договора найма при смене собственника жилого помещения, обязанности нанимателя жилого помещения, о временных жильцах ремонт жилого помещения, договор поднайма. Во-вторых, нормы главы 35 ГК регулируют отношения по договору социального найма также и в случаях, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Таким образом, фактически в ГК, как и в Законе «Об основах федеральной жилищной политики», идет речь о двух договорах, используемых при оформлении жилищных отношений. Применительно к ним установлены разные правовые режимы. При этом договор социального найма жилой площади именуется в Законе об основах федеральной жилищной политики договором найма, а договор найма - договором аренды. Последний определяется как соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи жилые помещения без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется использовать их в соответствии с договором, а также своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги. Договор найма жилой площади означает соглашение, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги. [[3]](#footnote-3)1

Указанные признаки в равной мере характеризуют договоры найма и социального найма, предусмотренные ГК, что свидетельствует об их идентичности, а также дает основание для вывода о том, что ст. 672 ГК РФ применяется ко всем заключенным до принятия Гражданского кодекса договорам найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Специфика предмета договора найма жилого помещения во многом влияет на его характеристику как консенсуального (п.1 ст.671 ГК РФ), то есть договора, в котором права и обязанности сторон возникают с момента заключения договора, возмездного (ст.682 ГК РФ), двустороннего. Причем это относится в равной степени и к коммерческому, и к социальному найму. "Двусторонность" предполагает наличие прав и обязанностей у каждой стороны в договоре найма жилого помещения.

Существование типовых договоров оправдывается тем, что никакого детального согласования условий подобных договоров, особенно социального найма, между его сторонами не происходит. Более того, договор социального найма зачастую письменно не оформляется. В этом смысле данный договор близок к договору присоединения (ст.428 ГК РФ), хотя формально находится скорее под юрисдикцией ст. 427 ГК РФ "Примерные условия договора". Относительно коммерческого найма необходимо отметить, что утверждаемый Правительством Типовой договор может применяться лишь при соответствующем на то желании, в первую очередь, собственника жилья.

Однако, нормы Гражданского кодекса, а именно ст. 674 ГК РФ, закрепляет, что договор найма жилого помещения, как и договор социального найма, заключается письменно. Никаких других требований к форме закон не содержит. Таким образом, приведенная норма устанавливает допускаемое законом исключение из предусмотренного ст. 609 Гражданского кодекса правила об обязательной государственной регистрации аренды недвижимости.

Письменный договор найма жилого помещения является единственным документом, дающим нанимателю право на вселение и пользование жилым помещением. В договоре социального найма жилой площади право нанимателя основывается на административном акте (решении о предоставлении жилого помещения) и выданном на его основании ордере, который является единственным документом для вселения (ст. 47 ЖК). На основании ордера заключается договор социального найма жилого помещения, в соответствии с которым осуществляется пользование этим помещением (ст. 50, 51 ЖК).

Таким образом, оба обязательства возникают из соглашения сторон (договора), однако договор социального найма отягощен административным актом - ордером, который, в свою очередь, является основанием заключения самого договора. Вместе ордер и договор образуют сложный юридический состав - только при наличии обоих документов можно говорить о возникновении "социального" жилищного правоотношения. [[4]](#footnote-4)1

Возмездность договора предполагает наличие платы за пользование жилым помещением. Она определяется исполнительным органом власти субъекта Федерации. Плата за коммунальные услуги характеризует возмездность уже другого рода обязательства - оказание услуг. Правда, нередко обе разновидности платы обозначаются вместе как "платеж за жилищные услуги", или "квартирная плата". Понятие "коммунальные услуги" включают в себя: холодное и горячее водоснабжение; теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, канализацию. Иные услуги (телефон, радио, обслуживание телеантенны) не носят характер коммунальных. В то же самое время следует отметить некорректность характеристики энергоснабжения (электро-, газо-, тепло- и т.д.) как предоставления услуг.

Постановлением Правительства РФ № 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения в структуру платежей граждан включена такие виды платы как:

- плата за содержание и текущий ремонт жилищного фонда;

- плата за капитальный ремонт жилищного фонда;

- плата за наем жилья.

Такой вид платежа, как содержание и ремонт жилищного фонда, впервые был закреплен в постановление Правительства РФ № 707. И тогда в структуре платежей населения за жилье появился третий платеж - за содержание и ремонт мест общего пользования в жилых зданиях, иначе говоря, плата за услуги по техническому обслуживанию.

Эта позиция по выделению платежа за содержание и ремонт мест общего пользования была в дальнейшем проведена в постановлении Правительства РФ "О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг".[[5]](#footnote-5)1

Разграничение в структуре платежей за жилье необходимо по той причине, что могут возникать вопросы об оплате, а вернее о составе платы за жилище и ее размере в том случае, когда наниматель, допустим, фактически не проживает в занимаемом помещении. При документальном подтверждении факта и времени отсутствия граждан по месту постоянного проживания (регистрации) они освобождаются за соответствующий период от обязанности оплатить услуги за вывоз мусора, канализацию, газо- и водоснабжение.

В то же время интересы наймодателя не должны страдать от того, живет наниматель в данном помещении или нет. В этом случае невнесение платы за жилое помещение (платы за наем), которая предусмотрена договором найма жилого помещения, должно рассматриваться как нарушение договорного обязательства, что может повлечь расторжение данного договора. При этом необходимо учитывать, что данные нормы, в основном, рассчитаны на коммерческий наем и применяться к социальному найму могут лишь с учетом жилищного законодательства, так как в перечне применяемых к социальному найму статей ГК (п.3 ст.672 ГК РФ) нет ст.ст. 687 ГК и 688 ГК, регулирующих вопросы расторжения договора найма. При коммерческом найме помещений и размер оплаты, и ответственность за невнесение или нарушение сроков внесения платы должны устанавливаться соглашением сторон.

Таким образом, общим правилом для обоих видов найма является то, что взыскание неустойки является мерой гражданско-правовой ответственности, которая может быть применена к гражданину лишь при наличии его вины (п.2 ст.330, пп.1 и 2 ст.401 ГК РФ). В гражданском праве, как известно, действует, за отдельными исключениями, презумпция вины. Иначе говоря наниматель считается виновным, пока не докажет отсутствия своей вины в происшедшем. В качестве примера невиновного нарушения своих обязанностей нанимателем ряд ученых считают задержку или невыплату заработной платы, являющейся единственным источником существования того или иного гражданина.

**1.1.Стороны договора найма жилого помещения**

Рассмотрим теперь субъектный состав договорных отношений. В них есть две стороны: кредитор и должник. В рассматриваемых обстоятельствах они именуются как наймодатель и наниматель. Учитывая двусторонний характер договора, любая из сторон договора найма жилья может быть как кредитором, так и должником в зависимости от ситуации.

Четкое определение фигуры наймодателя имеет значение не только при выявлении той организации, с которой наниматель состоит в обязательственных правоотношениях по договору найма жилого помещения, но и при выяснении, кто может выступать стороной в возможных судебных процессах по жилищным спорам.

По вопросу о том, кто является наймодателем, в юридической литературе и законодательстве нет единого мнения. Как следует из Жилищного кодекса, на стороне наймодателя при социальном найме выступает жилищно-эксплуатационная организация. Социальный наем в силу своей значимости в проведении жилищной политики характеризуется еще и тем, что для получения помещения по договору социального найма гражданин должен относиться также к категории лиц, нуждающихся в предоставлении жилого помещения из жилищного фонда социального назначения. В п.1 ст.671 дается легальное определение договора найма жилого помещения. Анализ этого определения позволяет указать на следующие важнейшие признаки.

Наймодателем выступают гражданин или юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации). Гражданин должен иметь на праве собственности любое количество жилых помещений. Гражданин систематически сдающий жилое помещение должен зарегистрироваться как индивидуальный предприниматель (ст.2 ГК, ст.11НК). Этим и отличается ст.671 ГК РФ от ст.51 ЖК, исходившей из того, что наймодателем могут выступать лишь государственные предприятия, учреждения, организации, жилищно-эксплуатационные организации, являющиеся подразделениями исполнительной власти.

Таким образом, собственники - это граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования. Собственник может управомочить других лиц представлять их интересы при заключении договора найма жилого помещения. От имени Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований в качестве наймодателей выступают госорганы и органы местного самоуправления, чаще всего жилищно-эксплуатационные органы.

Нанимателем может быть только гражданин. Если речь идет о юридическом лице, то они могут лишь арендовать жилое помещение по договору аренды, а не выступать нанимателем в договоре найма жилого помещения.[[6]](#footnote-6)

В п.2 ст.677 ГК РФ установлено, что по общему правилу наряду с нанимателем в договоре найма жилого помещения должны быть указаны лица постоянно с ним проживающие, к которым относятся: супруг (супруга), дети (в том числе усыновленные), родители супругов, прабабушка, прадед, внуки, братья, сестры; иные родственники; бывшие члены семьи (бывший супруг, супруга, если они продолжают проживать в жилом помещении; любые другие лица, хотя и не состоящие в родственных отношениях с нанимателем, но фактически постоянно проживающие с ним на данной площади. О том, кто считается постоянно проживающим вместе с нанимателем, следует судить исходя из факта регистрации гражданина по месту жительства. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, в частности, вправе: пользоваться жилым помещением по прямому назначению, хранить в жилом помещении свои вещи, предметы личного обихода; пользоваться электро, сантехническим и другим оборудованием.

Отношения между нанимателем и упомянутыми лицами регулируются соответственно нормами Семейного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Основ жилищной политики. Учитывая, что стороной по договору найма является наниматель, именно на него ГК РФ возложил ответственность за соблюдение постоянно проживающими с ним лицами условий договора, а также правил пользования жилым помещением, придомовой территорией, общим имуществом многоквартирного дома. При этом нужно учесть, что наниматель отвечает за действия упомянутых лиц, носящих неправомерный характер и нарушающих условия договора найма.

Разновидностью договора найма жилого помещения является договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Наймодателем в данном случае выступают соответствующие подразделения госорганов и органов местного самоуправления, а также государственные и муниципальные предприятия, учреждения. Нанимателями являются только граждане, принятые в установленном порядке на учет (включенные в очередь) для предоставления им жилого помещения. Порядок такого учета определяют субъекты РФ. Сообразуясь с закрепленными в Конституции РФ и ГК РФ (ст.212) формами собственности, в качестве субъекта права собственности (собственника) может выступать гражданин, юридическое лицо и публично-правовое образование. О последнем субъекте речь шла в рамках договора социального найма. В договоре коммерческого найма, как правило, встречается другой тип собственника - частный.

**1.2.Объект договора найма жилого помещения**

Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) ст.673 ГК РФ[[7]](#footnote-7)1

Из данной статьи следует, что объектом договора найма жилого помещения может быть отдельная квартира или ее часть, если квартира коммунальная. В этом случае жилое помещение должно быть изолированным. Не может предметом найма часть комнаты, смежная комната, подсобные помещения. Кроме того объектом найма может служить жилой дом состоящий как из одной так из нескольких квартир. В случае если предоставляется часть дома, то должны быть соблюдены требования об изолированном помещении.

Соответствие жилого помещения определенным санитарным и техническим требованиям - необходимое условие, обеспечивающее нормальное проживание, нормальную жизнедеятельность. Жилище должно обеспечивать поддержание надлежащей температуры окружающей среды, иметь чистый воздух, должно обладать определенной звуконепроницаемостью, иметь надлежащее естественное освещение, быть безопасным в противопожарном отношении. К элементам благоустройства относятся: водопровод, электрическое освещение, ванная комната, подсобные помещения.

В отличие от договора социального найма в отношении которого жилое помещение должно быть пригодным для проживания, благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, законодательство о коммерческом найме предусматривает в качестве основного требования то, что жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания.

Определение «пригодности» имеет немаловажное значение, так в соответствии с ГК, наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Если в переданном нанимателю жилом помещении, в том числе в общем имуществе многоквартирного дома, обнаружатся недостатки, полностью или частично препятствующие пользованию жилым помещением, наниматель в силу ст. 612 ГК вправе по своему выбору потребовать от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом наймодателя, либо досрочно расторгнуть договор. Кроме этого наниматель вправе потребовать возмещения убытков, не покрытых удержанием из арендной платы.

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, т.е. помещение должно быть включено в состав жилых помещений, соответствовать требованиям строительных норм, противопожарных нормативов, санитарным и техническим требованиям. Кроме жилого помещения наниматели вправе пользоваться таким имуществом как балкон, вестибюль, веранда, тамбур, технический этаж.

Причиной существования родового обязательства (найма) без обособления его видовых особенностей (социальный и коммерческий) выступал не в последнюю очередь единый предмет обязательства - жилое помещение. Выделяются три критерия при определении помещений в качестве предмета договора найма. Во-первых, это удовлетворение помещения ряду требований (санитарным, техническим и т.д.), т.е. «пригодность помещения для проживания». Во-вторых, «целевое назначение постоянное проживание в нем физических лиц» и, в-третьих, «изолированность помещения»

В связи с тем, что в последнее время широкое распространение приобрело строительство загородных домов, встает вопрос о целесообразности признания их жилыми. Эти коттеджи вполне отвечают приведенным выше критериям. Поэтому возможно выделение четвертого критерия – «наличия решения органа местного самоуправления о признании строения жилым».

Обязательное требование к помещению как предмету найма: жилое помещение должно быть свободно от любых обязательств. Предъявляемые к помещению различного рода технические и ряд других требований тесным образом связаны с возможностью постоянного в нем проживания. Только соответствующий уровень пригодности, то есть соблюдение тех или иных нормативов, отличает жилое помещение от нежилого.

Жилые помещения предоставляются гражданам в пределах нормы жилой площади, за исключением случаев предусмотренных законодательством РФ. Норма жилой площади имеет юридическое значение: при исчислении платы за жилое помещение; при реализации права нанимателя на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемому; при предоставлении нанимателю другого помещения в связи с капитальным ремонтом. Социальная норма площади жилья – это размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций при оплате жилья и коммунальных услуг.[[8]](#footnote-8)1

В принятых субъектами Российской Федерации нормативных актах, посвященных социальной норме площади жилья, устанавливается, как правило, размер не жилой, а полезной, т.е. общей площади жилого помещения на одного человека. Социальная норма предоставления жилого помещения по договору социального найма составляет 18 кв.м. общей площади на одного человека. В зависимости от конструктивных особенностей предоставляемого жилья допускается предоставление жилой площади свыше социальной нормы: на семью из одного человека - до 33 кв.м общей площади; на семью из двух человек - до 42 кв.м общей площади.[[9]](#footnote-9)1 Статья 39 ЖК РФ закрепляет право граждан на дополнительную жилую площадь.

Отдельным категориям граждан сверх нормы жилой площади предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере 10 кв.м. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, а также гражданам, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы , размер дополнительной площади может быть увеличен до 20 кв.м. Порядок и условия предоставления дополнительной жилой площади и перечень категорий граждан, имеющих право на ее получение, устанавливаются законодательством.

**1.3.Форма договора найма жилого помещения**

Согласно ст.674 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Такой договор не требует нотариального удостоверения. С другой стороны, несоблюдение простой письменной формы договора найма жилого помещения не влечет ее недействительности, поскольку согласно закону такие последствия наступают в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон. Однако несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (ст.162 ГК РФ).

В отличие от договора социального найма, который является бессрочным, договор коммерческого найма жилого помещения заключается на определенный срок. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет (ст.683 ГК РФ). Таким образом, стороны договора коммерческого найма могут договариваться о сроке найма по своему усмотрению на срок, не превышающий пяти лет.

Пункт 2 ст.683 ГК РФ среди договоров найма жилого помещения выделяет договоры найма, заключенные на срок до одного года (краткосрочный наем). К такому договору не применяются правила, регламентирующие взаимоотношения нанимателя и постоянно проживающих вместе с ним граждан (п.2 ст.677 ГК РФ), вселение временных жильцов и поднанимателей, порядок замены нанимателя в договоре найма, право нанимателя на заключение договора на новый срок и другие нормы ГК РФ, если договором найма стороны не предусмотрели иное. По истечении договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. [[10]](#footnote-10)1

Не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее одного года жилое помещение в наем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При согласовании условий договора найма наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Согласие на сделку дается письменно, если необходимо можно оформить доверенность.

В соответствии со статьей 185 ГК РФ доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому для представительства перед третьими лицами.

Доверенность является односторонней сделкой и удостоверяется нотариусом по общим правилам удостоверения сделок (устанавливается личность доверителя и определяется его дееспособность)

Лицо, выдавшее доверенность, именуется доверителем, а лицо, на имя которого выдана доверенность – доверенным лицом. Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершать те действия, на которые оно уполномочено. Лицо, выдавшее доверенность, может во всякое время отменить доверенность, а лицо, которому доверенность выдана, отказаться от нее. При нотариальном удостоверении договора найма жилого помещения в доме, который принадлежит гражданину на праве личной собственности, обязательно должны быть предоставлены справка бюро технической инвентаризации и документ о принадлежности жилого дома либо квартиры в многоквартирном жилищно-строительного кооператива индивидуальных застройщиков наймодателю. [[11]](#footnote-11)1 Для удостоверения от имени члена жилищно-строительного кооператива договора найма жилого помещения, предоставленного ему в доме кооператива, необходимо предоставить письменное согласие на это правления кооператива, а также совершеннолетних членов семьи наймодателя.

При удостоверении договоров поднайма жилых помещений необходимы:

— письменное согласие наймодателя о сдаче помещения в поднаем;

— письменное согласие совершеннолетних членов семьи нанимателя о сдаче помещения;

— охранное свидетельство (броня), выданное органом местной исполнительной власти, в случае сдачи в наем всего помещения при временном выезде нанимателя;

— выписка из расчетной книжки или извещение жилищно-эксплуатационной организации о размере квартирной платы и платы за коммунальные услуги, причитающихся с нанимателя.

Согласно новому ГК РФ (ст.672) в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения. Договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов заключается в письменной форме на основании выданного гражданину ордера на вселение в конкретное жилое помещение между наймодателем-жилищно-эксплуатационной организацией и нанимателем – гражданином, на имя которого выдан ордер. В договоре найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилыми помещениями.

Вопрос о соотношении ордера на жилое помещение и договора найма жилого помещения много раз затрагивался в юридической литературе. Так, широко распространена точка зрения, согласно которой право на жилое помещение возникает из сложного юридического состава, элементами которого являются: административные акты (решения местной администрации о предоставлении жилого помещения и ордер) и заключенный на их основе договор найма жилого помещения. Другие считают, что жилищное правоотношение найма жилого помещения возникает только из договора. Пока договор не заключен, у гражданина-ордеродержателя нет права пользования жилым помещением, нет обязанности вносить квартирную плату, обеспечивать сохранность помещения. Он приобретает права и обязанности нанимателя только с момента заключения договора. [[12]](#footnote-12)1

Таким образом, на основании названных выше юридических фактов (ордера, договора найма) возникает не одно жилищное правоотношение и право на жилую площадь, а множество жилищных правоотношений. Ордер представляет собой административный акт, который выдается только на основании решения органа местной администрации и только на вселение в жилое помещение социального использования.

**1.4 Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения**

Договор найма жилого помещения является двусторонним договором, в котором стороны имеют права и несут обязанности. В договоре коммерческого найма права и обязанности сторон, как правило, определяются соглашением сторон. Отдельные права и обязанности сторон установлены законом.

Основная обязанность наймодателя - предоставление нанимателю жилого помещения, являющегося объектом договора. Предоставляемое наймодателем нанимателю жилое помещение имеет назначением удовлетворение жилищных потребностей нанимателя и его семьи. Целевое назначение жилого помещения предопределяет характер и объем обязанностей наймодателя.

Наймодатель считается исполнившим свою обязанность по передаче нанимателю жилого помещения надлежащим образом в случаях, если оно: будет передано свободным; пригодно для проживания и благоустроено; помещение должно быть отремонтировано, оборудование исправно, коммуникации (газ, вода, электроэнергия) подведены, санитарные и технические нормы соблюдены. В договоре найма жилого помещения могут быть предусмотрены и более высокие требования пригодности.[[13]](#footnote-13)1

Если весь жилой дом сдается одному нанимателю, обязанности по надлежащей эксплуатации жилого дома возлагаются на самого нанимателя. Под эксплуатацией следует понимать использование жилого дома, его подсобных помещений, придомовой территории, подвальных и чердачных помещений по их назначению и в соответствии с установленными техническими и санитарными нормами. Предоставление коммунальных услуг означает, что наймодатель обязан обеспечивать подачу воды, электроэнергии, газа, нормальную работу лифтов, канализации, мусоропровода, вывоз твердых бытовых отходов, уборку тамбуров, лестниц. Наймодатель обязан осуществлять ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Производить капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения, если иное не установлено договором найма. Наймодатель обязан уведомить нанимателя о предстоящем капитальном ремонте за три месяца и при необходимости на время капитального ремонта предоставить иное жилое помещение, соответствующее санитарным техническим нормам. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, или, если он вызван неотложной необходимостью, в разумные сроки определяемые нормативными актами города Курска. Внутриквартирный текущий ремонт производится за счет наймодателя только в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо с производством капитального ремонта. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за три месяца уведомить нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в течение года в наем. Кроме того, риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в наем, лежит на наймодателе в соответствии с действующим законодательством.[[14]](#footnote-14)1

Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора найма или были заранее известны нанимателю, либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

Обязанности нанимателя жилого помещения изложены в статье 678 ГК РФ. Анализ данной статьи позволяет сделать следующие выводы. Наниматель должен не нарушать целевое назначение жилого помещения – оно должно использоваться только для проживания. Наниматель обязан обеспечить сохранность помещения. Иначе говоря, оно должно быть сохранено в первоначальном состоянии (с учетом естественного износа), пригодно для проживания; должно быть сохранено не только само помещение, но и находящиеся в нем оборудование (сантехника, электрическое, газовое), а также устройства, общее имущество в многоквартирном доме. Кроме того, наниматель обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии. Надлежащим считается обеспечивающее возможность использовать его по договору найма с учетом прямого назначения. Это тесно связано с обязанностью нанимателя по осуществлению текущего ремонта. Нанимателю запрещено производить переустройство жилых помещений. Это означает, что наниматель не вправе без согласия наймодателя и без соблюдения установленного порядка производить перестройку жилого помещения, связанную с изменением его размера, функционального назначения, сносом или разборкой межкомнатных перегородок, разборкой вентиляционных и вытяжных шкафов, постройкой дополнительных перегородок, соединением разных комнат дополнительными дверями. Сроки квартплаты обычно определяются в самом договоре найма. По общему правилу наниматель обязан самостоятельно вносить плату. Собственно коммерческий наем и имеет одной из главных целей получение наймодателем от сдачи жилого помещения определенных доходов за счет платы за жилье и коммунальные платежи. По раннее действовавшему законодательству извлечение таких «нетрудовых доходов», если это носило систематический характер, могло повлечь за собой для наймодателя неблагоприятные последствия, вплоть до безвозмездного изъятия у него жилого дома либо части дома. Ныне действующее законодательство коренным образом изменило таким образом изменило такое положение, предоставив собственнику свободно распоряжаться своим имуществом. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, если договором найма не предусмотрены и иные правила. Что касается уплаты коммунальных платежей, то их по общему правилу вносит именно наниматель. Лишь в случаях, особо оговоренных в договоре найма, эта обязанность возлагается на наймодателя.

С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. Если вселяются несовершеннолетние дети, то такого согласия не требуется (ст.679 ГК РФ). В качестве обязательного условия для такого вселения требуется, чтобы было соблюдено требование законодательства о норме жилой площади на одного человека. Соблюдение этого условия не обязательно, если вселяются несовершеннолетние дети.

Одной из обязанностей нанимателя, предусмотренных законодательством, является обязанность нанимателя производить текущий ремонт занимаемого по найму жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения (ст.681 ГК РФ), т.е. внутриквартирный текущий ремонт.[[15]](#footnote-15)1 Внутриквартирный ремонт подразумевает: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирной проводки. С разрешения наймодателя наниматель может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования повышенного качества. Произведенные нанимателем с письменного разрешения наймодателя улучшения за собственные средства подлежат возмещению наймодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение. Произведенные нанимателем без письменного согласия наймодателя улучшения не подлежат возмещению. Наниматель обязан экономно расходовать воду, газ, электрическую тепловую энергию. В случае освобождения помещения по договору найма наниматель обязан оплатить наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в обязанность нанимателя текущего ремонта, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее. В случае сдачи жилого помещения в поднаем согласовать договор с наймодателем, а при освобождении жилого помещения – сдать его наймодателю в надлежащем состоянии.

**2.Отличия договора найма жилых помещений от договора аренды по законодательству РФ**

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование. 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. Основное отличие заключается именно в том, что нанимателем является юридическое лицо. Основным документом по аренде жилья, регулирующим отношения между арендодателем и арендатором, является договор аренды жилого помещения. Договор аренды так же как и договор найма заключается в письменной форме.

Размер арендуемой площади жилого помещения не ограничивается. Юридические лица, выступая арендатором жилого помещения по договору аренды, вправе предоставлять его уже по договору найма жилого помещения только для проживания граждан, которые вправе с согласия арендодателя сдавать его в поднаем. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено и по договору безвозмездного пользования. Однако в любом случае императивная норма п.2 ст.671 об использовании юридическими лицами жилого помещения только для проживания граждан должна быть соблюдена. Запрещено юридическим лицам размещать в жилом помещении офисы, складские помещения.[[16]](#footnote-16)1 Право сдачи жилых помещений в аренду принадлежит юридическому лицу собственнику или уполномоченному им лицу (органу).

Право арендования жилых и нежилых помещений в жилищной сфере принадлежит гражданам и юридическим лицам. В аренду могут быть переданы жилые дома, квартиры, относящиеся к государственному, муниципальному, общественному, частному жилищным фондам. Не подлежат передаче в аренду служебные жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фондов, а также комнаты в квартирах, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам. Размер, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды жилого помещения также как и в договоре найма жилого помещения. Члены семьи арендатора, проживающие совместно с ним и включенные в договор аренды жилого помещения, также как и в договоре найма, пользуются помещением наравне с арендатором и несут равные с ним обязанности. Если указанные граждане перестали быть членами семьи арендатора, они сохраняют права и обязанности по пользованию жилым помещением до окончания срока аренды, указанного в договоре. Арендатор - юридическое лицо вправе вселить в арендуемое жилое помещение своих работников с членами их семей. С работниками, вселенными в жилое помещение, арендатор – юридическое лицо заключает соответствующий договор найма жилого помещения (субаренды) на срок, не превышающий срока, на который заключен договор аренды. Если лица, вселенные в жилое помещение арендатором – юридическим лицом, расторгнут с ним трудовые отношения, они теряют права на пользование жилым помещением, если другой член семьи, проживающий совместно, не является работником данного арендатора. Арендатор - юридическое лицо вправе в таком случае перезаключить договор субаренды с этим членом семьи.

Лица, вселенные в жилое помещение арендатором – юридическим лицом, самостоятельного права на это помещение не имеют. Такой арендатор не вправе вселять в арендуемое помещение работника с семьей, если при этом на одного члена семьи будет приходиться меньше установленной ЖК нормы площади жилого помещения. Расторжение арендатором договора аренды жилого помещения производится при соблюдении следующих условий. Арендатор с согласия членов семьи, включенных в договор аренды жилого помещения, а также арендатор – юридическое лицо вправе расторгнуть договор, предупредив об этом арендодателя за три месяца. При расторжении договора аренды без такого предупреждения арендатор обязан выплатить арендную плату за три месяца вперед. Арендатор обязан вернуть арендодателю помещение в надлежащем состоянии с учетом нормального износа.

Социальный и коммерческий найм отличается целевой направленностью. Социальный наем может быть использован исключительно в государственном и муниципальном жилищном фонде, а коммерческий найм - в этих разновидностях и частном жилищном фонде.

Коммерческий найм, кроме всего прочего, отличается от социального тем, что его заключению не предшествуют многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет, получение ордера), которые, как правило, необходимы для договора социального найма. В данном случае необходимо достижение соглашения по всем существенным условиям договора.

В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений нормируется (предоставление производится в пределах нормы жилой площади - ст. 1, 14 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»), площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон. Никаких предельных размеров Закон не устанавливает. Более того, в названном Законе неоднократно подчеркивается, что такое жилье сдается без ограничения размеров площади (ст.1, п.2 ст. 17). Однако в Гражданском кодексе изменилась не только форма (наименование), но и содержание рассмотренных выше отношений.

В отличие от разрозненного и фрагментированного регулирования арендных отношений ГК упорядочил и полностью урегулировал отношения, вытекающие из договора коммерческого найма. Кодекс установил ряд новых императивных (общеобязательных) правил, направленных на защиту собственников жилых помещений, предусмотрев обязанности нанимателя, срок договора.

Гражданский кодекс в основном развел в разные законодательные коридоры (гражданский и жилищный) во многом схожие отношения, предметом которых выступает один объект - жилые помещения. Как следует из ГК РФ, обязательства, вытекающие из договоров коммерческого найма, регулируются гражданским законодательством, а, следовательно, в соответствии со ст. 71 Конституции Российской Федерации их регламентация является исключительной компетенцией Федерации, и, соответственно, обязательства, вытекающие из договора социального найма, регулируются жилищным законодательством, т.е. согласно ст. 72 Конституции, данная регламентация относится к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов.

Договор социального найма - бессрочный, а согласно Гражданскому кодексу коммерческий наем жилого помещения является срочным договором. ГК РФ устанавливает два срока такого договора: краткосрочный - до одного года, и долгосрочный - от одного до пяти лет. При этом если в договоре срок не определен, то он считается заключенным на пять лет (ст. 683). На практике встречаются случаи заключения таких договоров без указания сроков, но с соотнесением к какому-нибудь событию (например, к работе в организации, предоставившей жилище). В такой ситуации договор должен считаться заключенным на пять лет. В целях обеспечения стабильности отношений, складывающихся по поводу коммерческого найма жилья, а также прав, как нанимателя, так и наймодателя, Кодекс устанавливает преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684). Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее, чем за три месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При согласовании прежних либо новых условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.[[17]](#footnote-17)1

В тех случаях, когда наймодатель решил не сдавать в наем жилое помещение более года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение в наем, но в течение года со дня окончания срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признание такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Квартирная плата в социальном найме лимитирована, в коммерческом - нет.

В договоре найма сохраняется понятие членов семьи нанимателя, а в коммерческом введено понятие «наниматель и постоянно проживающие вместе с ним граждане». Естественно, лица, прекратившие семейные отношения с нанимателем, при условии социального найма, сохраняют жилищные права и обязанности, если продолжают проживать в нанятом жилом помещении.

Есть отличия между этими двумя видами и в отношении договора поднайма жилого помещения, касающиеся срока договора поднайма, о чем будет сказано ниже.

Таким образом, договор коммерческого найма постепенно занимает все более значимое положение в реальной жизни. Если еще недавно он носил полулегальный характер, жилые помещения сдавались собственниками в наем без какого – либо документарного оформления, то развитие рыночных отношений в жилищной сфере повлекло за собой легализацию такого вида получения доходов как сдача жилья. [[18]](#footnote-18)1

Конечно же, в качестве наймодателя по договору коммерческого найма в настоящее время выступают не только собственники-граждане, но и юридические лица, решая при этом либо задачу по извлечению прибыли, либо задачу по укомплектованию своей организации необходимыми специалистами, либо и то, и другое.

**3. Расторжение договора найма жилого помещения**

**по законодательству РФ**

Гражданский кодекс РФ устанавливает основания и порядок расторжения договора найма жилого помещения. Эти положения относятся к коммерческому найму, они могут применяться к социальному найму, если иное не установлено жилищным законодательством. Наймодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора найма лишь по основаниям, предусмотренным законом. Перечень таких оснований является исчерпывающим и содержится в ст. 687 Гражданского кодекса.

Статьей 687 ГК определены условия, и порядок расторжения договора коммерческого найма жилого помещения (как уже отмечалось выше к договору социального найма применяются правила ст. 98 ЖК). Нанимателю предоставлено право в любое время расторгнуть договор найма. Но при этом он обязан предупредить наймодателя о расторжении договора за три месяца. Если он не выполнил указанного требования, то до истечения установленного срока - трех месяцев - договор не будет считаться расторгнутым со всеми вытекающими из этого последствиями. [[19]](#footnote-19)1

По требованию наймодателя договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме - в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

Такое основание для расторжения договора найма или договора социального найма, как невнесение нанимателем платы за жилое помещение в течение шести месяцев, было впервые предусмотрено Законом об основах федеральной жилищной политики. Наймодатель может также потребовать расторжения договора найма в случае разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Суд, рассматривая требование наймодателя о расторжении договора по указанным причинам, вправе вместо расторжения договора предоставить нанимателю определенный срок (но не более одного года) для устранения допущенных нарушений. Если в этот срок наниматель не совершит указанные в решении действия (не внесет причитающиеся с него суммы за пользование жилым помещением, не приведет в надлежащее состояние жилое помещение и т. п.), то по новому иску наймодателя суд принимает решение о расторжении договора. При этом суд может отсрочить исполнение решения на срок не более одного года. В таком случае все права и обязанности по договору найма сохраняются на указанный в решении суда срок.

Важной новеллой является правило (п.4 ст.687 ГК РФ) о возможности отсрочки судом принятия решения о расторжении договора найма и предоставлении нанимателю срока не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора договора найма. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить его исполнение на срок не более одного года. Закон предусматривает случаи, когда договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре: если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния и в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

В п. 4 ст. 687 ГК названы еще два основания расторжения договора по требованию наймодателя в судебном порядке: когда наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо они систематически нарушают права и интересы соседей. Под использованием жилого помещения не по назначению понимается любое использование не для проживания или не только для проживания. Так, в частности, в соответствии со ст. 288 ГК запрещено размещение в жилых помещениях промышленных производств, предприятий, учреждений, организаций.

Нарушающими права и интересы соседей могут быть расценены любые действия, которыми причиняются существенные неудобства лицам, проживающим в одном доме с нанимателем. Нарушение прав соседей должно быть не разовым, а неоднократным, то есть носить систематический характер. В указанных случаях наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения этих нарушений. Предупреждение является обязательным условием предъявления требования о расторжении договора по этим основаниям. Суд может вынести решение о расторжении договора найма, если установит, что и после предупреждения наймодателя наниматель или другие лица продолжают использовать помещение не по назначению либо нарушать права и интересы соседей. И в этих случаях суд наделен правом при первом обращении наймодателя предоставить нанимателю срок для устранения нарушений и лишь при втором обращении расторгнуть договор найма.

В ГК РФ (ст.688) определяются последствия расторжения договора найма жилого помещения: в случае расторжения договора найма наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.[[20]](#footnote-20)1

И, наконец, как наймодатель, так и наниматель могут обратиться в суд с требованием о расторжении договора найма, если помещение стало непригодным для проживания или пришло в аварийное состояние. Законом могут быть установлены и другие случаи расторжения договора найма. Гражданский кодекс устанавливает последствия расторжения договора найма жилого помещения (ст. 688 ГК РФ): выселение нанимателя и всех проживающих с ним лиц, то есть полное освобождение жилого помещения.

Основания расторжения договора найма жилого помещения и договора социального найма в результате противоправных действий нанимателя и других проживающих с ним лиц в основном одни и те же (ст. 98 ЖК). Однако порядок выселения имеет принципиальные отличия. Так, согласно ст. 15 Закона об основах федеральной жилищной политики выселение граждан, пользующихся жилым помещением на основании договора социального найма, за невнесение платы в течение шести месяцев может быть произведено лишь с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития. Особенностью является и то, что в силу ст. 98 ЖК в случаях использования жилого помещения не по назначению, систематического разрушения и порчи жилого помещения, систематического нарушения прав и интересов соседей выселению подлежат лишь те лица, которые виновны в допускаемых нарушениях. Сам договор продолжает действовать. К характеристике договора, безусловно, относятся положения о сроке договора.

Предполагается, что по социальному найму помещение предоставляется для постоянного (бессрочного) проживания, а по коммерческому найму - лишь для временного (чч.5, 6 ст. 1 Закона «Об основах федеральной жилищной политики»). Максимальный срок действия договора коммерческого найма определяется в пять лет (п. 1 ст. 683 ГК). С тем фактом, что жилое помещение из государственного или муниципального жилого фонда предоставляется в постоянное пользование и владение, связано правило, по которому договор социального найма можно заключить практически один раз в жизни.

В соответствии с ЖК наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма. Это право вытекает из сущности жилищной потребности гражданина: при отпадении надобности в данном жилом помещении расторгается и договор найма жилого помещения. Тем самым закон предоставляет нанимателю и членам его семьи возможность односторонними действиями отказаться от своего права на пользование жилым помещением, причем без предварительного предупреждения об этом наймодателя, не предупреждая заблаговременно об этом наймодателя. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя не влечет никаких неблагоприятных для него правовых последствий. Договор найма считается расторгнутым со дня выезда нанимателя и членов его семьи. Обеспечивая устойчивое, стабильное пользование гражданами предоставленными им жилыми помещениями, Жилищный кодекс регулирует отношения, связанные с расторжением договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя, выселением из жилых помещений, исходя из всемерной защиты жилищных интересов граждан.

В ст.10 ЖК закреплен принцип, согласно которому никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом. Расторжение договора найма не всегда связано с выселением из жилого помещения, это не тождественные понятия. Например, при выезде нанимателя жилого помещения, его смерти действие договора найма прекращается без необходимости выселения нанимателя. Расторжение договора найма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда по инициативе наймодателя является исключительной мерой и допускается только по основаниям, установленным законом. Конституционный Суд отметил, что «договор найма жилого помещения при отсутствии согласия нанимателя может быть расторгнут только судом (ч.1 ст.90). Следовательно, исключена возможность административного порядка расторжения договора найма жилого помещения и выселения лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом, с санкции прокурора».[[21]](#footnote-21)1

Возможно выселение граждан в связи со сносом жилых домов государственного, муниципального или общественного жилищных фондов обычно связано с осуществлением плановой застройки городов и других населенных пунктов.

Выселение без предоставления жилого помещения производится, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение. Виновное поведение лица может выразиться не только в активных действиях, но и в форме бездействия, неисполнения каких-либо обязанностей. Разумеется, необходимым условием для применения статей ЖК является наличие причинной связи между поведением лица и наступившими вредными последствиями.[[22]](#footnote-22)1

Жилищный кодекс предусмотрел последствия признания ордера на жилое помещение недействительным только вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц: эти лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Такая строгая мера предусмотрена законом потому, что в указанном случае имеются виновные, недобросовестные действия получивших ордер лиц, совершенные с целью незаконного получения жилья.

**Заключение**

Провозглашение в Конституции РФ (ст.40) права на жилище обусловило выделение всех отношений, возникающих по поводу жилого помещения, его пользования и эксплуатации, в самостоятельную группу жилищных отношений, а регулирующих эти отношения правовых актов в самостоятельную комплексную отрасль. Понятие “жилищные отношения” охватывает весьма широкий круг общественных отношений. Прежде всего, это отношения, связанные с пользованием жилищем.

Отношения пользования жилыми помещениями – основа жилищных отношений вообще, поскольку именно в них реализуется конкретная потребность гражданина в жилом помещении. Жилищные отношения пользования жилыми помещениями регулируются главным образом нормами гражданско-правового характера. Поэтому эти правоотношения представляют собой разновидность гражданского правоотношения. Например, правоотношения нанимателя с наймодателем носят характер обязательных правоотношений. В работе подробно рассмотрены отношения возникающие по пользованию жилыми помещениями на основании договора найма. Они подразделяются на две группы:

1)отношения найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования (социальный наем).

2)отношения найма жилых помещений в домах граждан и организаций, осуществляемого, как правило, на коммерческих началах (коммерческий наем).

Для таких отношений характерен гражданско-правовой метод регулирования. Вместе с тем предоставление в пользование жилых помещений производится главным образом на основании норм административно-правового характера. Одной из особенностей отношений пользования жилищем является то, что они носят стабильный характер. Закон предусматривает ряд важных положений, направленных на дальнейшее повышение устойчивости, стабильности жилищных отношений найма жилых помещений, в которых удовлетворяется, как правило, не временная, а постоянная потребность в том или ином жилище.

Важнейшим принципом жилищного права является принцип доступности для граждан условий найма жилых помещений. Содержание этого принципа выражается в том, что гражданин может реализовать свое право на жилище различными способами, в том числе на основе договоров социального и коммерческого найма. В настоящее время, одной из проблем договора найма жилого помещения является соотношение гражданского и жилищного законодательства. Зачастую такое противоречие состоит не столько в споре норм Гражданского и Жилищного кодексов, сколько в противоречии в каком же кодексе должны быть отражены нормы об этом договоре.

Нормы гражданского кодекса должны регулировать правовое положение коммерческого найма жилого помещения, а нормы нового жилищного кодекса должны регулировать правовое положение договора социального найма жилья.

Автор не случайно сделал такое разделение «полномочий». Если рассмотреть природу договора социального найма жилья и коммерческого найма жилья, то они по своей сути разделяются тем, что договор социального найма является частью социальной политики государства, когда последнее в лице полномочных органов предоставляет нуждающимся жилую площадь. Что же касается договора коммерческого найма жилья, то это, прежде всего гражданско-правовой договор носящий сугубо коммерческий характер.

В качестве заключения нужно отметить, что в настоящее время, идет процесс обновления жилищного законодательства. Новый Жилищный кодекс должен вобрать в себя новеллы, присущие Гражданскому кодексу РФ и отвечающие требованиям социальной справедливости. Задача видится в максимальном сближении подходов и принципов правового регулирования жилищных правоотношений, универсализации норм гражданского и жилищного законодательства. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в РФ ориентирована на рыночные отношения в сфере жилищных услуг, и это должно найти отражение в новом Жилищном кодексе.

## Список использованной литературы

**Основные нормативные акты:**

1. Конституция Российской Федерации .М.: Юрид. лит., 1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.ч.1, 2 М.:Юрид.лит.,2008. 665с.

**Литература:**

1. .Андрианов И. И. Жилищное законодательство. Практические вопросы. М.:Юрид. лит., 2006. 320с.
2. Гражданское право: Учебник. В 2 т./Под ред. Е. А. Суханова. М.: БЕК, 2007. 670с.
3. Гражданское право. Учебник /Под. ред. Ю.К. Толстого , А.П. Сергеева. М.: ТЕИС, 2006. 634с.
4. Жилищное право. Учебник. Седугин П.И.-2-е изд., перераб. и доп.- М.: Издательство НОРМА, 2006. 280 с.
5. Жилищное законодательство. Комментарий /Отв. ред. В. Ф. Яковлев П.И.Седугин. М.: Юрид.лит., 2009. 314с.
6. Жилищное законодательство. Сборник нормативных актов и документов /Сост. П.В.Крашенинников , Г.А.Славинская, Е.Г.Федосова.М.:2009. 416с.
7. Зинчук Э. Договор найма жилого помещения. М., 2008. 196с.
8. Крашенинников П.В. Наем жилого помещения /Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 2008. 460с.
9. Калачева С.А., Пустозерова В.М., Сиротина И.А. Договор. М.: «Издательство «ПРИОР», 2008. 216с.
10. Мехтиев Ю.А. Юридические гарантии прав граждан при распределении жилых помещений в домах государственного фонда /Вестник МГУ. «Право». 2009. №6
11. Потеркин Д. Коммерческий наем жилого помещения с правом выкупа : Правовая экспертиза /Хозяйство и право. 2009. №4
12. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ /Гуев А. Н.-М.:ИНФРА. М, 2008. 634с.
13. Постатейный комментарий к части второй Гражданского кодекса РФ. Издание 3-е , дополненное и переработанное / Гуев А.Н.-М.: ИНФРА 2008. 518с.
14. Скрипко В.Р. Право граждан РФ на жилище / Государство и право. М.:2007. №2
15. Смирнов В., Лукина З.П. Аренда недвижимости (зданий, сооружений, нежилых помещений).-М.: Издательство «ИНФРА», 2008. 274с.
16. Толстой Ю. К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 2006. 311с.

1. 1 Зинчук Э. Договор найма жилого помещения. М., 2008. С.32 [↑](#footnote-ref-1)
2. 1 Жилищное право. Учебник. Седугин П.И.-2-е изд., перераб. и доп.- М.: Издательство НОРМА, 2006. С.91 [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Жилищное право. Учебник. Седугин П.И.-2-е изд., перераб. и доп.- М.: Издательство НОРМА, 2006. С.104 [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Жилищное законодательство. Комментарий /Отв. ред. В. Ф. Яковлев П.И.Седугин. М.: Юрид.лит., 2009. С.167 [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 Жилищное законодательство. Комментарий /Отв. ред. В. Ф. Яковлев П.И.Седугин. М.: Юрид.лит., 2009. С.173 [↑](#footnote-ref-5)
6. Постатейный комментарий к ч.2 Гражданского кодекса РФ. Издание 3-е , дополненное и переработанное /Гуев А.Н.- М.:ИНФРА.М,2008. С.321 [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Гражданский кодекс РФ. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Жилищное законодательство. Сборник нормативных актов и документов /Сост. П.В.Крашенинников , Г.А.Славинская, Е.Г.Федосова.М.:2009. С.290 [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 Скрипко В.Р. Право граждан РФ на жилище / Государство и право. М.:1998. №2 [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Калачева С.А., Пустозерова В.М., Сиротина И.А. Договор. М.: «Издательство «ПРИОР», 2008. С.118 [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Жилищное право. Учебник. Седугин П.И.-2-е изд., перераб. и доп.- М.: Издательство НОРМА, 2006. С.211 [↑](#footnote-ref-11)
12. 1 Крашенинников П.В. Наем жилого помещения /Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 2008. С.326 [↑](#footnote-ref-12)
13. 1 Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ /Гуев А. Н.-М.:ИНФРА. М, 2008. С.406 [↑](#footnote-ref-13)
14. 1 Крашенинников П.В. Наем жилого помещения /Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 2008. С.354 [↑](#footnote-ref-14)
15. 1 Жилищное право. Учебник. Седугин П.И.-2-е изд., перераб. и доп.- М.: Издательство НОРМА, 2006. С.216 [↑](#footnote-ref-15)
16. 1Постатейный комментарий к части второй ГКРФ. Изд. 3-е, доп. и перераб. /Гуев А.Н. М.: ИНФРА 2008. С.433 [↑](#footnote-ref-16)
17. 1 Потеркин Д. Коммерческий наем жилого помещения с правом выкупа : Правовая экспертиза /Хозяйство и право. 2009. №4 [↑](#footnote-ref-17)
18. 1 Потеркин Д. Коммерческий наем жилого помещения с правом выкупа : Правовая экспертиза /Хозяйство и право. 2009. №4 [↑](#footnote-ref-18)
19. 1 Толстой Ю. К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 2006. С.248 [↑](#footnote-ref-19)
20. 1 Постатейный комментарий к части второй ГКРФ. Изд. 3-е, доп. и перераб. /Гуев А.Н. М.: ИНФРА 2008. С.477 [↑](#footnote-ref-20)
21. 1 Жилищное законодательство. Комментарий /Отв. ред. В. Ф. Яковлев П.И.Седугин. М.: Юрид.лит., 2009. С 256 [↑](#footnote-ref-21)
22. 1 Крашенинников П.В. Наем жилого помещения /Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 2008. С.421 [↑](#footnote-ref-22)