Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Нижегородский государственный университет им. Н.И.Лобачевского»

Юридический факультет

Кафедра гражданского права и процесса

Курсовая работа

На тему:

«Наем жилого помещения на коммерческой основе»

Выполнила:

студентка 3 курса

гр.11-36

Филиппова Алиса

Научный руководитель:

Плешаков Е.А.

Н.Новгород

2010

Содержание

1. Введение……………………………………………………………………..3
2. Предмет, субъекты и форма договора……………………………………..5
3. Права и обязанности сторон по договору……………………………….11
4. Прекращение договора коммерческого найма жилого помещений…...17
5. Судебная практика………………………………………………………...21
6. Заключение………………………………………………………………...25
7. Список литературы………………………………………………………..27

Введение

Конституция РФ (ст.40) провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина права на жилище. Право на жилище - одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает самые основы жизни людей. Жилище, как и пища, одежда, вода, относится к основным материальным условиям жизни человека.

Каждый имеет право на жилище[[1]](#footnote-1). Одним из способов реализации данного права является договор коммерческого найма жилого помещения.

Договор коммерческого найма жилого помещения является весьма актуальной темой в настоящее время, так как получил широкое применение на практике. Распространение коммерческого найма жилых помещений вызвано объективными социально-экономическими причинами, а именно постоянно возрастающими ценами на жилье и снижением объема его строительства, низкими доходами граждан и т.д.

В настоящее время договор коммерческого найма жилого помещения регулируется гл. 35 ГК РФ. Однако в силу специфики объекта этого договора, к нему применимы отдельные нормы жилищного законодательства. На это есть прямые ссылки в статьях Гражданского кодекса (например, абз.2 п. 1 ст. 673 ГК, п.3 ст. 687 ГК). Необходимость применения других норм обосновывается тем, что многие вопросы, связанные с определением правового режима жилого помещения, ГК не регламентированы, однако их решение необходимо при регулировании коммерческого найма жилого помещения. К примеру, жилое законодательство определяет, что такое жилое помещение и его отдельные виды – жилой дом, квартира, комната (ст. 16 ЖК РФ) и др[[2]](#footnote-2).

Термин “коммерческий” применительно к договору найма жилого помещения указывает на вид жилого фонда по целевому назначению, из которого предоставляются жилые помещения, и направленность соглашения на извлечение собственником дохода от использования своего имущества в отличие от другой разновидности договора – социального найма. Объектом последнего выступают жилые помещения, входящие в жилой фонд социального использования. Это жилье предназначается для малоимущих и некоторых других, указанных в законе, категорий граждан, нуждающихся в жилье [[3]](#footnote-3). Следует отметить, что ни ГК, ни ЖК этот договор коммерческим наймом не именуют. В кодексах он называется договором найма жилого помещения. Понятие “коммерческий наем” используется, в основном, в теории и в законодательстве субъектов РФ[[4]](#footnote-4).

Объектом исследования являются договор найма жилого помещения, характеризуемый наличием взаимных прав и обязанностей, охраняемых государством.

Предмет исследования – действующее законодательство, регулирующее договор найма жилого помещения.

Целью настоящей работы является проведение комплексного научно-теоретического и анализа договора найма жилого помещения.

Отсюда вытекают следующие задачи:

* выявление особенностей договора с помощью сравнительного анализа коммерческого найма со смежными договорами, определение предмета и объекта договора;
* порядок использования договора коммерческого найма путем обозначения прав и обязанностей сторон в договоре;
* обозначение оснований прекращения и расторжения договора, рассмотрение спорных моментов и определения решения проблем на практике;
* а также в связи со вступлением в законную силу нового ЖК РФ (1 марта 2005 г.) прослеживание изменений и анализ новел по отношению к договору коммерческого найма.

**Предмет, субъекты и форма договора**

*Предметом* договора найма жилого помещения как сделки является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, - квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома (п. 1 ст. 673 ГК)[[5]](#footnote-5).

В ст. 673 ГК жилое помещение рассматривается как объект договора найма жилого помещения. Однако, если договор найма рассматривать как обязательственное правоотношение, его объектом следует считать действия нанимателя по предоставлению имущества в пользование и встречные действия другой стороны по оплате жилого помещения.[[6]](#footnote-6)

В ГК в качестве предмета найма названы следующие виды жилых помещений: квартира, жилой дом либо их определенная часть (одна или несколько комнат).

Жилой дом - строение, предназначенное для проживания в нем людей и отвечающее строительным, техническим, противопожарным, санитарно-гигиеническим требованиям.

Строения могут быть смешанного типа, т.е. наряду с жилыми иметь также нежилые помещения (например, во многих жилых домах первые этажи предназначены для размещения магазинов, лечебных учреждений и т.д.).

Квартирой именуется часть жилого дома, предназначенная и используемая для проживания и имеющая отдельный выход на улицу, во двор, на лестничную клетку или в общий коридор, и отдельную кухню.

Комната - обособленная постоянными стенами часть квартиры (жилого дома). Комната может быть жилой (спальня, гостиная) или вспомогательной - ванная комната, кухня и т.д.

По договору найма жилого помещения может передаваться помещение, обладающее следующими признаками:

1) оно должно быть жилым. Жилым дом признается с момента, когда его строительство завершено, он принят в эксплуатацию и зарегистрирован в качестве жилого дома специализированной государственной или муниципальной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию. Не могут быть предметом найма строения, соответствующие всем требованиям, предъявляемым к жилым домам, предназначенным для постоянного проживания, но не зарегистрированные как жилые. Гражданин, постоянно проживающий в таком помещении, может просить о регистрации данного помещения в качестве жилого.

Вспомогательные помещения (балконы, кухни и т.д.) также не могут быть самостоятельным предметом договора найма жилого помещения;

2) помещение должно быть пригодно для постоянного проживания. Не может быть передано по договору найма жилого помещения временное строение либо строение, предназначенное для сезонного проживания (например, летний дачный дом);

3) помещение должно быть изолированным, т.е. имеющим самостоятельный вход, и отделенным от других помещений. Не может передаваться по договору найма помещение, имеющее общий вход с другим помещением, - смежная комната; для постоянного проживания не может быть предоставлена комната, временно изолированная от смежных жилых помещений.[[7]](#footnote-7)

Пригодность для проживания означает соответствие жилого помещения санитарным и техническим нормам. Пригодность жилого помещения для проживания определяется с учетом физического износа, повреждений несущих конструкций, недостатков внутренней планировки. Непригодными для постоянного проживания, к примеру, признаются комнаты, не имеющие непосредственного освещения или освещаемые окнами, выходящими в соседнее помещение, жилые каменные дома с физическим износом свыше 70% и деревянные дома с физическим износом свыше 65%.

Помещение, признанное в установленном порядке непригодным для проживания, не может быть предметом договора жилищного найма. При несоблюдении установленных законодательством требований к жилому помещению договор найма должен быть признан недействительным как не соответствующий требованиям законодательства.

Порядок признания жилых помещений непригодными для проживания установлен Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 “Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции”.

Непригодными для проживания признаются жилые дома (жилые помещения):

а) находящиеся в ветхом состоянии;

б) находящиеся в аварийном состоянии;

в) в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.[[8]](#footnote-8)

Таким образом, возможность безопасного использования жилого помещения определяется не только качеством самого строения, но и местом расположения помещения, состоянием окружающей среды и другими факторами. Например, непригодными для проживания признаются жилые строения, расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро- и взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зон.

Критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных должны определяться Министерством промышленности и энергетики РФ.

Критерии отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории непригодных для проживания по причине вредного воздействия факторов среды обитания предусматриваются государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

Размер жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, прямо законодательством не ограничивается.

Вместе с тем пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Одним из критериев определения пригодности для проживания является определенный размер жилого помещения. ГК устанавливает, что вселение граждан, постоянно проживающих с нанимателем, возможно только при условии соблюдения нормы жилой площади, за исключением случаев вселения несовершеннолетних детей[[9]](#footnote-9). Представляется, что для договора коммерческого найма необходимо соблюдение не нормы предоставления жилья, установленной для договора социального найма, а санитарной нормы жилой площади. Причем эта норма должна соблюдаться не только при вселении новых жильцов, но и при заключении договора коммерческого найма.

Условие о предмете договора найма жилого помещения является существенным, поэтому, если оно определено неполно либо вообще не определено, договор считается незаключенным.

Наименование сторон в жилищных правоотношениях, их правовое положение зависят от того, в силу каких оснований указанные правоотношения возникают[[10]](#footnote-10).

Договор найма жилого помещения - это соглашение сторон, по которому 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 (ст. 671 ГК РФ).

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

Наймодателем может быть любой субъект гражданского права с соблюдением общих требований о правоспособности и дееспособности.

Сдачу жилых помещений в наем осуществляют их собственники, а также иные лица, наделенные таким правом законом или собственником (например, государственные и муниципальные унитарные предприятия, за которыми жилые помещения закреплены на праве хозяйственного ведения, юридические лица – арендаторы жилых помещений).

Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин[[11]](#footnote-11).

Каких-либо особых требований, касающихся дееспособности граждан – нанимателей, нет. Существует мнение, что нанимателем может выступать только совершеннолетний гражданин. Такой вывод делается из п.1 ст. 686 ГК РФ, устанавливающего право на замену нанимателя одним из совершеннолетних лиц, проживающих совместно с нанимателем. Однако эта норма рассчитана на конкретную ситуацию – замену нанимателя. В то же время, в случае смерти нанимателя допускается его замена одним из постоянно проживающих с ним лиц без указания о совершеннолетии лица. Поскольку по достижении 14 лет гражданин может проживать отдельно от родителей, усыновителей, попечителей, за ним следует признать возможность быть нанимателем по договору найма жилого помещения. Этот вывод подкрепляется и тем, что с 14 лет гражданин сам, пусть и с согласия родителей, усыновителей или попечителей, совершает сделки, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам[[12]](#footnote-12).

В соответствии со ст. 677 ГК РФ нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

В договоре коммерческого найма круг постоянно проживающих с нанимателем лиц определяется исключительно по усмотрению нанимателя и самих этих лиц. В данном случае имеются в виду, прежде всего лица, которые вселялись в жилое помещение вместе с нанимателем.

Статус постоянно проживающих в силу закона могут приобрести и те, кто вселился позднее. Однако для этого необходимо наличие двух условий (ст.679 ГК РФ). Первое – получение согласия на вселение от обеих сторон (наймодателя и нанимателя). Второе условие связано с тем, что подобное вселение не должно за собой нарушение требований законодательства о норме жилого помещения на одного человека. И лишь в виде исключения установлено, что ни то, ни другое условие не распространяются на случаи, когда речь идет о несовершеннолетних детях[[13]](#footnote-13).

На основании выше сказанного можно подвести итог о том что, сторонами договора коммерческого найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель. Наймодателем по договору является собственник либо лица, наделенные правом на сдачу жилого помещения в наем законом или собственником. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин, юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено на основе договора аренды или иного договора. В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем, они имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. За их неправомерные действия наниматель несет ответственность перед наймодателем, но граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут выступать как сонаниматели и нести совместно с нанимателем солидарную ответственность. Также выделяются такие категории как временные жильцы и поднаниматели, они являются временными пользователями.

Договор коммерческого найма, оформляется в простой письменной *форме* (ст. 674

ГК, ст. 51 ЖК)[[14]](#footnote-14). Письменная форма заключения договора найма жилого помещения между наймодателем (муниципальной жилищной организацией или собственником жилого помещения) и нанимателем способствует конкретизации прав и обязанностей сторон по пользованию жилыми помещениями. Несоблюдение наймодателем и нанимателем простой письменной формы заключения договора найма жилого помещения не влечет за собой недействительности договора, однако лишает стороны в случае спора права ссылаться в подтверждение договора и его условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (ст. 162 ГК)[[15]](#footnote-15).

**Права и обязанности**

В качестве пользователя жилым помещением наниматель наделяется следующими правами:

Вселять по взаимному согласию с наймодателем и гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такое согласие не требуется;

Разрешать по взаимному согласию с гражданами, постоянно проживающими с нанимателем, и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в жилом помещении временных жильцов;

Передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем[[16]](#footnote-16);

С согласия наймодателя произвести переустройство и реконструкцию жилого помещения (ст. 678 ГК РФ)[[17]](#footnote-17). При этом необходимо также согласование предполагаемых изменений с уполномоченными государственными органами[[18]](#footnote-18).

Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме (п. 2 ст. 673 ГК РФ);

Проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении;

Осуществления переоборудования занимаемого по договору жилого помещения, если это переоборудование существенно не изменит условия пользования жилым помещением;

Заключения договора найма на новый срок по истечении срока действия существующего договора найма жилого помещения. Такое право закон называет преимущественным (ст. 684 ГК РФ). Реализация этого права предполагает определенные действия наймодателя (ст. 684 ГК). Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора он обязан либо предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем в течение не менее одного года. Невыполнение наймодателем этой обязанности (при отсутствии отказа нанимателя от продления) влечет следующее последствие: договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. Определенные последствия предусмотрены и на случай несоблюдения наймодателем своего решения не сдавать помещение внаем в течение года, использованного им для отказа продлить договор: наниматель вправе требовать признания недействительным договора, заключенного наймодателем с другим лицом, и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор (ч. 4 ст. 684 ГК);

Расторжения договора (с согласия других граждан, постоянно проживающих с нанимателем) с обязательным письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ);

Замены его (при согласии наймодателя и граждан, постоянно проживающих с ним) одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с ним (п. 1 ст. 686 ГК РФ)[[19]](#footnote-19).

Замена первоначального нанимателя при отказе наймодателя допускается, т.к. разрешается жилищным законом. Требуется исключительно взаимная согласованность сторон на перемену первоначального нанимателя: и совершеннолетних лиц, совместно с ним проживающих, с одной стороны, и наймодателя, с другой. Хотя споры, возникающие связи с признанием какого-либо из постоянно проживающих с нанимателем, разрешаются в судебном порядке, суд, руководствуясь ст. 686 ГК РФ, не может обязать наймодателя заключить договор с новым нанимателем при возражениях со стороны наймодателя[[20]](#footnote-20).

На объем прав нанимателя влияет классификация договоров на долгосрочный и краткосрочный. Закон выделяет в особую группу договоры краткосрочного найма, которые заключаются на период до одного года. Краткосрочный коммерческий наём уменьшает объем жилищных прав и обязанностей у их носителей. Они лишаются ряда прав: права быть вписанными персонально в договор найма жилого помещения (п. 2 ст. 677 ГК РФ). Вселение граждан осуществляется по правилам ст. 697 ГК РФ, т.е. с согласия наймодателя, нанимателя и совместно с ним постоянно проживающих; права вселять временных жильцов и поднанимателей[[21]](#footnote-21); преимущественного права возобновить договор на новый срок; права на замену нанимателя в договоре; льготного годичного срока, отводимого судом для устранения разрушений или порчи жилья (чтобы приостановить выселение)[[22]](#footnote-22).

Однако эти правила диспозитивны: по соглашению сторон наниматель в договоре краткосрочного найма может быть наделен соответствующими правами[[23]](#footnote-23).

Обязанности нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма в общем виде перечислены в ст.678 ГК РФ. Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

В обязанности нанимателя жилого помещения входят воздержание от использования жилого помещения для отличных от проживания целей, обеспечение сохранности и надлежащего состояния жилого помещения, своевременное внесение платы за него[[24]](#footnote-24).

Не все авторы соглашаются с положением об использовании жилого помещения только для проживания. Это связано с принятием нового ЖК РФ, который разрешает использовать жилые помещения лицами, проживающими в них на законном основании, не только для целей проживания, но и для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Единственное ограничение, предусмотренное ЖК РФ, - это запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств. Следует напомнить, что ранее использование жилых помещений допускалось исключительно для целей проживания[[25]](#footnote-25).

Под обязанностью обеспечивать сохранность жилого помещения следует понимать бережное отношение к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность; устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонтировать либо заменять поврежденное санитарно-техническое или иное оборудование, если такие повреждения произошли по вине нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих[[26]](#footnote-26).

Что касается текущего ремонта, то этот ремонт заключается в проведении планово-предупредительных работ по сохранению конструкций, отделки помещений, предотвращающих преждевременный их износ; работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилья, а также для обеспечения безопасности и комфорта проживания (например, покраска потолков, оклейка стен обоями, ремонт покрытий полов и т.п.)[[27]](#footnote-27).

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Наниматель, допустивший самовольное, без разрешения наймодателя, переустройство жилого, подсобного помещений, балконов, лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан за свой счет привести жилое помещение в прежнее состояние. Кроме того, в случае если нанимателем при самовольном переустройстве или перепланировке был причинен ущерб жилому помещению и (или) имуществу наймодателя, наниматель будет нести гражданско-правовую ответственность, связанную с возмещением причиненных убытков (ст. 15, гл. 59 ГК)[[28]](#footnote-28).

Внесение наемной платы – одна из основных обязанностей нанимателя. Размер платы за жилое помещение определяется по соглашению сторон в договоре коммерческого найма (ст. 682 ГК РФ). В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре не должна превышать этот размер. Если договором срок внесения платы не предусмотрен, она вноситься нанимателем ежемесячно в порядке в порядке, установленном ЖК РФ (п. 3 ст. 682 ГК РФ). Одностороннее изменение размера платы не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором (п. 3 ст. 682 ГК РФ)[[29]](#footnote-29).

Основными правами наймодателя в договоре найма жилого помещения следует признать право требовать от нанимателя внесения платы за пользование жилым помещением и оплаты коммунальных услуг (если оплата указанных услуг не отнесена к обязанностям наймодателя), а также возврата жилого помещения при расторжении договора найма в надлежащем состоянии с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Последнее право не закреплено в гл. 35 ГК РФ, но вытекает из существа отношений найма любого имущества. Соответственно к отношениям по возврату жилого помещения как объекта найма можно применить по аналогии ст. 622 ГК РФ[[30]](#footnote-30).

В ГК РФ отсутствуют нормы, посвященные правам наймодателя, которые соответственно усматриваются из корреспондирующих им обязанностей нанимателя жилого помещения. Так, наймодатель имеет право требовать от нанимателя использования жилого помещения только для проживания, обеспечения его сохранности и поддержания его в надлежащем состоянии. При этом наниматель не может без согласия наймодателя производить переустройство и реконструкцию жилого помещения, требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальных платежей (ст. 678)[[31]](#footnote-31).

Целевое назначение жилого помещения предопределяет характер и объем обязанностей наймодателя. По договору коммерческого найма жилого помещения наймодатель обязан:

Во-первых, передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания (п. 1 ст. 676 ГК РФ)[[32]](#footnote-32).

Помещение должно быть свободным, то есть в нем на момент передачи не должны находиться, постоянно или временно, иные лица[[33]](#footnote-33).Также помещение должно быть юридически свободным от прав третьих лиц. Передача жилого помещения, несвободного от прав иных (третьих) лиц, может привести к серьезному ущемлению прав нанимателя и невозможности пользования жилым помещением ввиду сохранения на него прав третьих лиц. Так жилое помещение может быть обременено правом отказополучателя на пользование данным жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ч. 1 ст. 33 ЖК, п. 1, 2 ст. 1137 ГК)[[34]](#footnote-34). Обременение жилого помещения правом отказополучателя также ведет к существенному ущемлению прав нанимателя по договору коммерческого найма, который при заключении договора не знал о данном обстоятельстве.

Во-вторых, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

В-третьих, осуществлять капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения (ст. 681 ГК РФ).

В-четвертых, не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока договора предложить нанимателю заключить договор на тех же условиях или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем (ст. 684 ГК РФ)[[35]](#footnote-35).

**Прекращение договора коммерческого найма жилого помещений**

Понятие "прекращение договора найма" шире понятия "расторжение договора найма". Договор коммерческого найма может быть прекращен при наличии волеизъявления сторон (стороны) договора - расторжение договора и независимо от их волеизъявления (в случае утраты жилого помещения, смерть одинокого нанимателя, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим)[[36]](#footnote-36).

Применительно к прекращению договора до окончания срока его действия по требованию одной из сторон в связи с невыполнением другой стороной условий договора или правил пользования жилым помещением следует вести речь не о прекращении, а о досрочном расторжении или просто о расторжении договора[[37]](#footnote-37).

Договорные обязательства коммерческого найма жилья носят срочный характер и потому прекращаются прежде всего по истечении срока действия договора, на основании которого они возникли. По соглашению сторон они, разумеется, могут прекратиться и ранее.

Кроме того, договор коммерческого найма может быть расторгнут в любое время по одностороннему решению нанимателя. При этом не требуется объяснять причины такого решения, на нанимателя не возлагается обязанность возмещать упущенную выгоду, вызванную односторонним расторжением договора. Однако наниматель обязан в письменной форме предупредить наймодателя за три месяца о расторжении договора. При несоблюдении этого условия наймодатель вправе предъявить нанимателю как нарушившей договор стороне требование о возмещении упущенной выгоды в виде неполученного дохода от сдачи помещения внаем.

При расторжении договора коммерческого найма по требованию любой из сторон, в том числе и особенно по требованию наймодателя, действует принцип судебного расторжения (п. п. 2 и 3 ст. 687 ГК).

При коммерческом найме досрочное расторжение договора и выселение также допускаются в исключительных случаях, которые прямо названы в ст. 687 ГК. При этом особое значение придается принятию мер для того, чтобы избежать выселения. Оно может быть применено лишь после исчерпания всех возможностей, предоставленных законом.

По требованию любой из сторон договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке, во-первых, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания и, во-вторых, в случае аварийного состояния помещения (п. 3 ст. 687 ГК)[[38]](#footnote-38). Жилищным законодательством могут предусматриваться и иные случаи такого расторжения данного договора, однако пока они не установлены, поскольку жилищное законодательство практически не регулирует обязательства коммерческого найма жилья.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- 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;

- разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

- использования жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, не по назначению;

- нарушения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, прав и интересов соседей (п. п. 2 и 4 ст. 687 ГК)[[39]](#footnote-39).

Вместе с тем при регулировании расторжения договора коммерческого найма закон, как следует из ст. 687 ГК, рассматривает нанимателя как слабую сторону и предусматривает для него ряд льгот и преимуществ. В случае предъявления наймодателем требования о расторжении договора по причине разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, суд может вместо расторжения договора принять решение о предоставлении нанимателю срока (не более года) для устранения им указанных нарушений. Если в течение назначенного судом срока нарушения не будут устранены, суд при повторном рассмотрении требования наймодателя должен будет принять решение о расторжении договора. Но и в этом случае суд может по просьбе нанимателя отсрочить исполнение решения на срок не более года (абз. 2 п. 2 ст. 687 ГК).

Таким образом, наймодатель, несмотря на доказанность фактов разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или лицами, за действия которых он отвечает, должен терпеть такое нарушение договора и нарушение его права собственности.

Интересы нанимателя обеспечиваются и в случае расторжения договора и выселения его и других граждан, за действия которых он отвечает, если они используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей. В таких случаях наймодатель сначала может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушений, причем данная стадия является обязательной для наймодателя, решившего расторгнуть договор (п. 4 ст. 687 ГК). При этом на нанимателя распространяются рассмотренные выше льготы: предоставление по решению суда срока (не более года) на устранение нарушений и отсрочка по решению суда принятого им решения о расторжении договора на срок не более года.

В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда. Выселение как принудительная мера применяется, если указанные граждане отказываются добровольно освободить жилое помещение.

Нельзя также отождествлять понятия "расторжение договора жилищного найма" и "выселение". Как правило, последствием расторжения договора жилищного найма является обязанность нанимателя и членов его семьи освободить жилое помещение. Освобождение жилого помещения нанимателем и членами его семьи не должно рассматриваться как выселение в тех случаях, когда расторжение договора жилищного найма происходит по соглашению сторон или по инициативе нанимателя.

Выселение производится только по решению суда, причем закон содержит исчерпывающий перечень оснований, по которым допускается выселение граждан из жилого помещения. Выселение граждан, которым жилое помещение было предоставлено на основании договора социального найма, производится по правилам ст. ст. 84 - 91 ЖК[[40]](#footnote-40).

Выселить - это означает "заставить покинуть место своего жительства". Выселение во всех случаях относится к принудительным мерам государственно-правового воздействия, независимо от того, по каким основаниям и в каком порядке оно производится.

В зависимости от причины, повлекшей необходимость выселения, жилищное законодательство различает: выселение граждан из жилых помещений возможно с предоставлением других благоустроенных жилых помещений (ст. ст. 85 - 88 ЖК), с предоставлением другого жилья (ст. 90, ч. 2 ст. 103 ЖК) и без предоставления других жилых помещений (ст. 91, ч. 5 ст. 79, ч. 5 ст. 80, ч. 1 ст. 103, ст. 133 ЖК, ст. 687 ГК).

Проведя разграничение понятий "прекращение" и "расторжение" договора жилищного найма, можно сделать следующий вывод: договор жилищного найма прекращается по обстоятельствам, не зависящим от воли и сознания людей, а также по истечении указанного в договоре срока. Все остальные случаи, связанные с расторжением договоров и выселением, могут иметь место как по волеизъявлению сторон, инициативе нанимателя, так и по требованию наймодателя. В последнем случае расторжение договоров связано с юридическими фактами, служащими основаниями для выселения.

**Судебная практика**

Ш. состоял в трудовых отношениях с ООО «Тюментрансгаз», в настоящее время ООО «Газпром трансгаз Югорск» и работал в структурном подразделении предприятия - Бобровском линейно-производственном управлении магистральных газопроводов. В связи с работой ему была предоставлена двухкомнатная квартира №Х, дома №Х, п.Лыхма, Белоярского района, Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Тюменской области, по договору коммерческого найма №Х от 06.02.2007г., принадлежащая работодателю на праве собственности. Срок действия договора установлен на 3 года с 06.02.2007г. по 06.02.2010г.

На основании приказа от 31.10.2007г., №116-л/с трудовой договор Ш. с ООО «Тюментрансгаз» расторгнут по причине выхода работника на пенсию.

В настоящее время собственник жилого помещения обратился в суд с иском, просит признать Ш. утратившим право пользования вышеназванным жилым помещением и выселить его без предоставления другого жилого помещения. Основанием исковых требований является увольнение Ш. с работы и утверждение истца о том, что ответчик в данном жилом помещении в настоящее время не проживает.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Ответчик и его представитель с иском не согласны.

Выслушав представителя истца, ответчика, его представителя, исследовав материалы дела и заслушав заключение прокурора, суд находит заявленные требования не подлежащими удовлетворению.

По пояснениям представителя истца, ООО «Газпром трансгаз Югорск» не занимается предоставлением жилых помещений гражданам для извлечения материальной выгоды, а предоставляет только в связи с трудовыми отношениями. По этой причине, основным условием договоров найма является его срок, на период трудовых отношений. Данное условие продиктовано спецификой возникновения трассового поселка Лыхма, призванного создать бытовые условия для работников структурного подразделения предприятия, которые и в настоящее время нуждаются в жилище по месту работы.

Вместе с тем, по мнению суда, собственник спорного жилого помещения не обратил внимание, что договор коммерческого найма вышеназванного жилого помещения содержит условия его расторжения, а не содержит условий о признании нанимателя утратившим право пользования жилым помещением. То есть, предметом иска может являться расторжение договора найма жилого помещения, а не признание нанимателя утратившим право пользования жилым помещением.

Также, условия расторжения вышеназванного договора содержатся в разделе 4 данного договора и свидетельствуют о том, что собственник может потребовать его расторжения в порядке, установленном законодательством в случае не внесения нанимателем платы в течение шести месяцев, использование жилого помещения не по назначению, выезда на срок более шести месяцев, сдачи жилого помещения в поднаем, в других случаях, установленных законодательством. Таким образом, в перечне условий расторжения договора найма жилого помещения не содержатся условия об увольнении работника, являющегося нанимателем жилого помещения.

При таких обстоятельствах, исковые требования не подлежат удовлетворению и

суд решил ООО «Газпром трансгаз Югорск» филиалу Бобровского ЛПУ МГ в иске к Ш. о признании утратившим право пользования жилым помещением, квартирой №Х, дома №Х в п.Лыхма, Белоярского района, Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Тюменской области, на основании договора коммерческого найма жилого помещения, и выселении без предоставления другого жилого помещения, отказать.

Решение было обжаловано истцом в кассацию. В кассационной жалобе представитель ООО «Газпром трансгаз Югорск» просит ращение суда отменить, принять новое решение, об удовлетворении исковых требований не передавая дело на новое рассмотрение, указывая на неправильное толкование судом норм материального права и нарушение норм процессуального права.

Отмечает, что судом в решении указано, что истец предоставляет жилые помещения гражданам только, в связи с трудовыми отношениями и основным условием договора найма является его срок - на период трудовых отношений. Однако в решении суда не указано, что данное условие - условие о сроке - закреплено в п. 1.5 Договора в котором стороны договорились при заключении данного Договора, которое является существенным условием. Кроме того, в разделе 1 договора: «Предмет договора. Срок», содержатся все существенные условия, в соответствии со ст. 432 ГК РФ. Более того, возможность при установлении срока договора ссылаться на наступление события предусмотрена ст. 190 ГК РФ. Так же, по мнению кассатора, является ошибочным вывод суда о том, что окончание срока договора не может являться условием о призвании нанимателя утратившим право пользования жилым помещением, поскольку в соответствии с ч. 1 ст. 35 ЖК РФ, в случае прекращения у гражданина . право пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным ЖК РФ, другими Федеральными законами, договором или на оснований решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение. Также отмечает, что ответчиком в судебном заседании не доказан факт проживания в спорном жилом помещении. В возражении на кассационную жалобу представитель ответчика Ш. - Немцев Д.С. просит решение суда оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на нее, выслушав заключение прокурора Шиян Е.Р., судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Из материалов дела следует и установлено судом первой инстанции 000 «Газпром трансгаз Югорск» является собственником жилого помещения находящегося по адресу: ул. ЛПУ, д. Х кв. Х п. Лыхма Белоярского района. Ответчику передано указанное спорное жилое помещение по договору коммерческого найма от 6 февраля 2007 года (далее Договор) сроком на три года до 6 февраля 2010 года.

Согласно п. 1.5 Договора», настоящий договор расторгается в порядке, установленном договором в случае увольнения «нанимателя».

Приказом истца от 31 октября 2007 года № 116-л/с трудовой договор с ответчиком прекращен в связи выходом ответчика на пенсию.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор, может быть, расторгнут по решению суда в иных случаях, предусмотренных настоящим кодексом, другими законами или договором.

В Разделе 4 Договора (изменение и расторжение договора) в п. 4.3. указано, что «Собственник» может требовать расторжения настоящего договора, в установленном законодательством в случае: не внесения платы в течение шести месяцев, использование не по назначению; выезда «нанимателя», на срок более шести месяцев; сдачи жилого помещения в поднаем; в других случаях установленных законодательством.

Возможность требовать расторжения договора по основанию увольнения «нанимателя» в данном Разделе Договора не указана.

Согласно ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимаются во внимание-, буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значений условий договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями договора в целом.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к верному выводу об отказе в удовлетворении исковых требований, указав, что Договор коммерческого найма жилого помещения № 176 от 6 февраля 2007 года не содержит условий о признании нанимателя утратившим право пользования жилым помещением, а также в перечне условий расторжения Договора найма жилого помещения не содержатся условия об увольнении работника, являющегося нанимателем жилого помещения. В пункте 1.5 указано, что договор расторгается в порядке установленном договором, а договором определено (п. 4.3), что он расторгается в порядке установленном законодательством. Законодательством установлен судебный порядок расторжения договора (ст. 450 ГК РФ). В судебном порядке договор не расторгнут, вследствие чего оснований считать ответчика утратившим право пользования спорным жилым помещением не имеется. Окончание срока договора- 6 февраля 2010 года.

Вывод суда мотивирован, основан на доказательствах, оцененных судом в совокупности, соответствует, требованиям закона, и оснований считать его неправильным у судебной коллегии не имеется.

На основании изложенного решение суда постановлено в соответствии с требованиями закона и представленными доказательствами, которым дана правильная и объективна оценка. Нарушений судом норм материального и процессуального права, которые бы привели или могли привести к неправильному разрешению дела, судом не допущено. Изложенные в кассационной жалобе доводы не опровергают выводы суда, оснований для отмены решения суда не имеется.

Судебная коллегия определила решение Белоярского городского суда оставить без изменения, кассационную жалобу ООО «Газпром трансгаз Югорск» - без удовлетворения.

**Заключение**

В отличие от других разновидностей договоров жилищного найма коммерческий наем представляет собой обычный гражданско-правовой договор, заключаемый по соглашению сторон, которым и определяются его существенные условия. Этим он принципиально отличается от договора социального найма, по сути, оформляющего бесплатное распределение между нуждающимися гражданами дефицитного жилья, находящегося в публичной собственности. Поэтому и отношения коммерческого найма жилья регулируются не жилищным, а непосредственно гражданским законодательством.

Для заключения договора коммерческого найма не требуются какие-либо административно-правовые предпосылки в виде решения властного органа, состояния на жилищном учете и т.п. Ни на одном из контрагентов здесь не лежит обязанность вступить в договорные отношения (договор коммерческого найма жилого помещения не относится и к числу публичных договоров).

Одним из основных средств реализации конституционного права на жилище является договор найма жилого помещения в различных жилищных фондах.

Коммерческий наем имеет свой собственный предмет, который составляют юридический объект – действия наймодателя по передачи жилого помещения за плату во владение и пользование нанимателю и материальный объект – изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

Объектами договора коммерческого найма жилого помещения могут выступать жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, а также изолированные жилые комнаты в домах либо в квартирах.

Сторонами договора коммерческого найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель. Наймодателем по договору является собственник либо лица, наделенные правом на сдачу жилого помещения в наем законом или собственником. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин, юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено на основе договора аренды или иного договора за плату.

Права и обязанности нанимателя и наймодателя по договору коммерческого найма раскрываются в главе 35 ГК РФ. На объем прав нанимателя влияет классификация договоров на долгосрочный и краткосрочный. Краткосрочный коммерческий наем уменьшает объем жилищных прав и обязанностей у их носителей.

Данный договор считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям, с этого момента договор вступает в силу и становится обязательным для его участников. Договор является взаимным, т.к взаимные права и обязанности имеются у обеих сторон. Коммерческий наем изначально подразумевает извлечение прибыли собственником жилья. Именно поэтому законодатель указал и на то, что жилое помещение наймодатель обязан передать за плату. Плата, размер которой определяется по соглашению сторон, является существенным условием рассматриваемого договора. В настоящее время договор найма жилого помещения регулируется главой 35 ГК РФ. В силу специфики объекта договора к нему применяются нормы ЖК РФ, на что имеются прямые ссылки в статьях ГК РФ. Несмотря на регулирование этого договора двумя нормативными актами, он является гражданско-правовым договором.

Прекращение договора найма жилого помещения, может иметь место как вследствие расторжения договора найма, так и по другим основаниям. Поэтому понятие «прекращение договора найма» шире понятия «расторжение договора найма». Расторжение договора найма жилого помещения – это волевой акт, являющийся по своей юридической природе односторонней или двусторонней сделкой.

Список литературы

Конституция Российской Федерации // Рос. газ. 1993 г;

ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс;

ЖК РФ Правовая система Консультант плюс;

Постановление Правительства РФ № 25 от 21.01.2006// Собрание законодательства РФ 30.01.2006. № 5;

Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г. // Правовая система Консультант плюс;

Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ// ч.2.- 4-е изд., М., 2004;

Суханов Е.А. Гражданское право//учеб. М.,ч.2. 2008;

Толстой Ю. К. Жилищное право// учеб. М., 2007;

Ганин А.М. Гражданское право// учебное пособие 2009;

Калемина В. В. Договорное право// учеб. пособие. М., 2006;

Свит Ю.П. Жилищное право: учеб. пособие// М., 2005;

Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право//кн.2 изд. 3-е, М., 2000;

Аполлонов А. О., Страунинг Э. Л. О правилах пользования жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 5;

Баринов Н.А., Рамзаева Л.Ю Расторжение договора найма жилого помещения// поисковая система интернет;

Бойченко В. Н. Законные основания использования жилого помещения не по назначению // Жилищное право. 2005. № 8;

Кириченко О. В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере // Современное право. 2007.№ 7;

Кириченко О. В. Права, обязанности и ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения //журнал Нотариус .2007. № 1;

Мозолин В.П. Гражданское право: журнал Юрист ч.2. 2007;

Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. N 3;

Свердлык Г. А. Договор коммерческого найма жилых помещений // Жилищное право. 2007. №7;

Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // журнал Закон. 2005. № 6;

Северова М. А. Договор найма жилого помещения: содержание, права и обязаннос-ти сторон // Современное право. 2007. № 6;

1. Конституция Российской Федерации // Рос. газ. 1993 г [↑](#footnote-ref-1)
2. ЖК РФ Правовая система Консультант плюс ст. 16 [↑](#footnote-ref-2)
3. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс ст.672 [↑](#footnote-ref-3)
4. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // журнал Закон. № 6. 2005. С.65 [↑](#footnote-ref-4)
5. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс ст.673 [↑](#footnote-ref-5)
6. Мозолин В.П. Гражданское право: журнал Юрист. 2007. ч.2. С.143 [↑](#footnote-ref-6)
7. СухановЕ.А. Гражданское право//учеб. М.,2008. ч.2. С.290 [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г. // Правовая система Консультант плюс [↑](#footnote-ref-8)
9. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс ст. 679 [↑](#footnote-ref-9)
10. Толстой Ю. К. Жилищное право// учеб. М., 2007. С. 75. [↑](#footnote-ref-10)
11. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс п.1 ст. 677 [↑](#footnote-ref-11)
12. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // журнал Закон. 2005. № 6. С. 66 [↑](#footnote-ref-12)
13. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право//кн.2 изд. 3-е, М., 2000. С. 518.; Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения //журнал Закон. № 6. 2005. С. 66. [↑](#footnote-ref-13)
14. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс ст.674; ЖК РФ Правовая система Консультант плюс ст. 51 [↑](#footnote-ref-14)
15. Мозолин В.П. Гражданское право: журнал Юрист 2007. ч.2. С.143 [↑](#footnote-ref-15)
16. Постановление Правительства РФ № 25 от 21.01.2006// Собрание законодательства РФ 30.01.2006. № 5. Ст. 546 [↑](#footnote-ref-16)
17. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс ст. 678 [↑](#footnote-ref-17)
18. Свит Ю.П. Жилищное право: учеб. пособие// М., 2005. С.135 [↑](#footnote-ref-18)
19. Свердлык Г. А. Договор коммерческого найма жилых помещений // Жилищное право. 2007. №7 . С. 41 [↑](#footnote-ref-19)
20. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ// ч.2 – 4-е изд., М., 2004. С. 307. [↑](#footnote-ref-20)
21. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс ст.697 [↑](#footnote-ref-21)
22. Садиков О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ// ч.2.- 4-е изд., М., 2004. С. 303. [↑](#footnote-ref-22)
23. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения //журнал. Закон. 2005 № 6. С.65. [↑](#footnote-ref-23)
24. Ганин А.М. Гражданское право// учебное пособие 2009. С.384 [↑](#footnote-ref-24)
25. Бойченко В. Н. Законные основания использования жилого помещения не по назначению // Жилищное право. 2005. № 8. С. 2. [↑](#footnote-ref-25)
26. Кириченко О. В. Права, обязанности и ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения // журнал Нотариус. 2007. № 1. С. 22. [↑](#footnote-ref-26)
27. Аполлонов А. О., Страунинг Э. Л. О правилах пользования жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 5. С. 12. [↑](#footnote-ref-27)
28. Кириченко О. В. Права, обязанности и ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения //журнал Нотариус .2007. № 1. С. 23 – 24. [↑](#footnote-ref-28)
29. Северова М. А. Договор найма жилого помещения: содержание, права и обязанности сторон // Современное право. 2007. № 6. С.34 [↑](#footnote-ref-29)
30. Свит Ю. П. Жилищное право//учеб. пособие. М., 2005. С.133; ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс ст. 622 [↑](#footnote-ref-30)
31. Кириченко О. В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере // Современное право. 2007 .№ 7. С. 34. [↑](#footnote-ref-31)
32. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс ст. 676 [↑](#footnote-ref-32)
33. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. 2005. № 6. С. 69. [↑](#footnote-ref-33)
34. ГК РФ ч.2 Правовая система Консультант плюс п.1,2 ст. 1137; ЖК Правовая система Консультант плюс ст. 33 [↑](#footnote-ref-34)
35. Калемина В. В. Договорное право// учеб. пособие. М., 2006. С. 126. [↑](#footnote-ref-35)
36. Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. N 3 [↑](#footnote-ref-36)
37. Баринов Н.А., Рамзаева Л.Ю Расторжение договора найма жилого помещения// поисковая система интернет [↑](#footnote-ref-37)
38. ГК РФ Правовая система Консультант плюс п.3 ст. 687 [↑](#footnote-ref-38)
39. Суханов Е.А. Гражданское право//учеб. М., 2008, ч.2., С.293 [↑](#footnote-ref-39)
40. ЖК РФ Правовая система Консультант плюс ст.ст. 84-91 [↑](#footnote-ref-40)