ОГЛАВЛЕНИЕ

#

# ВВЕДЕНИЕ

# ГЛАВА 1. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ДОГОВОРОВ НАЙМА И АРЕНДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

# 1.1 Жилищный наем в истории российского законодательства

# 1.2 Аренда жилых помещений в истории российского законодательства

# ГЛАВА 2. ВИДЫ ДОГОВОРОВ НАПРАВЛЕННЫХ НА ПЕРЕДАЧУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИЕ И ОСОБЕНОСТИ ИХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

# 2.1 Социальный и коммерческий наем

# 2.2 Договор аренды жилых помещений

# 2.3 Правовые особенности заключения договоров жилищного найма и аренды

# ГЛАВА 3. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА ЖИЛИЩНОГО НАЙМА И АРЕНДЫ

# 3.1 Содержание договора жилищного найма

# 3.2 Ответственность по договору

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# Приложения

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В современных рыночных условиях неизбежно расширяется сфера гражданско-правового регулирования имущественных отношений, складывающихся в различных сферах деятельности.

Сдача квартиры (дома) или отдельных комнат для многих собственников жилья стала источником дополнительного дохода. Чаще всего жилье сдают не от его избытка, а с целью обеспечить себе сносное существование. Поэтому, сдавая "излишки" жилой площади, мирятся с неудобствами, съезжаются с родителями, детьми.

К сожалению, нельзя утверждать, что с принятием нового Гражданского кодекса (далее – ГК РФ) Россия получила единое и непротиворечивое гражданское законодательство, свободное от многочисленных наслоений, присущих законодательству советского периода. Если обратиться к нормативным актам, регулирующим отношения в сфере жилищного найма, то в их числе, наряду с собственно законодательными актами, окажутся документы многочисленных исполнительных органов различного уровня, включая местные органы управления.

В отечественном праве наем жилья - традиционный институт ГК. Однако в настоящем ГК РФ он регламентирован с учетом регулирования жилищных отношений и специальными законами - Жилищным кодексом и другими актами жилищного законодательства.

Сдача жилья производится на условиях договора коммерческого найма, который ранее именовался договором аренды. Договор найма жилого помещения не требует нотариального удостоверения и государственной регистрации, но в силу обязательного требования ст.674 ГК должен быть заключен в письменной форме.

До настоящего ГК РФ наем жилого помещения сосуществовал с другой разновидностью использования чужого жилого помещения - арендой (ст.17, 18 Закона о жилищной политике). Разница между ними была определена Законом о жилищной политике в целевом назначении каждого из договоров: наем жилья предназначался для его потребительского, а аренда - для коммерческого использования.

ГК РФ отказался от такой характеристики договора аренды жилого помещения. Договор аренды жилого помещения теперь возможен лишь между юридическими лицами (п.2 ст.671). Его прежние функции переданы законом договору найма жилого помещения. По ГК РФ теперь договор найма жилого помещения отвечает двум функциональным назначениям: и потребительскому, и коммерческому. Настоящий ГК регулирует договор социального найма жилого помещения (ст.672) и договор коммерческого найма жилого помещения, а также вводит общие нормы названных разновидностей найма безотносительно к разновидностям жилищного фонда (п.3 ст.672).

Степень научной разработанности. Наиболее обстоятельные научные работы данной проблеме посвятили Брагинский М.И., Васильев П.П., Витрянский В.В., Потяркин Д.Е., Красавчикова О.А., Крашенинников П.В., Садикова О.Н., Сергеева А.П., Суханова Е.А., Титов А.А., Тихомиров М.Ю., Толстого Ю.К. и многие другие.

Целью данной работы является исследование истории развития, понятия, видов, порядка заключения, основных элементов и содержания договора аренды и жилищного найма.

В ходе исследования в работе решаются следующие задачи:

* обобщение представлений о жилищном найме и аренде жилых помещений, которые существовали в дореволюционном российском законодательстве, советском гражданском и жилищном праве;
* определение понятия договора жилищного найма и аренды, его сущности и видов;
* рассмотрение порядка заключения договора жилищного найма с учетом особенностей видов договоров жилищного найма, а также договора аренды жилых помещений;
* анализ основных элементов договора аренда и найма жилого помещения (предмета, прав и обязанностей субъектов договора, формы, срока и его цены);
* рассмотрение содержания договора аренды и жилищного найма;
* определение дальнейших перспектив, связанных с развитием договорных отношений в сфере жилищного найма.

Структура работы последовательно отражает наиболее актуальные вопросы рассматриваемой проблемы и определена целью, задачами и логикой исследования.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав, объединяющих в себя семь параграфов, заключения, библиографического списка, приложений.

# ГЛАВА 1. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ДОГОВОРОВ НАЙМА И АРЕНДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

# 1.1 Жилищный наем в истории российского законодательства

Договор жилищного найма относится к числу классических договорных институтов, известных цивилистике со времен римского права[[1]](#footnote-1).

Прототипом современного договора жилищного найма в римском праве явился договор найма вещей. По договору найма вещей одна сторона (наймодатель) обязывалась предоставить другой стороне (нанимателю) одну или несколько определенных вещей для временного пользования, а эта другая сторона обязывалась уплачивать за пользование этими вещами определенное вознаграждение и по окончании пользования возвратить вещи в сохранности наймодателю[[2]](#footnote-2).

В российском дореволюционном гражданском законодательстве договор жилищного найма специально не выделялся, а признавался договором имущественного найма, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование. Предмет найма, срок пользования и вознаграждение за него составляли существенные принадлежности этого договора (ст. 1691 ч. 1 т. X Свода законов Российской империи). Российскому законодательству, как отмечал Г.Ф. Шершеневич, было «чуждо различие между пользованием только вещью и извлечением из нее плодов, как это принято в германском праве, чуждо также различие между наймом долгов и движимостей, наймом сельских земель, наймом скота, как это принято во французском праве»[[3]](#footnote-3).

Такой подход предполагалось сохранить и в новом Гражданском Уложении Российской империи, проект которого (кн. V) был внесен на рассмотрение Государственной Думы в 1913 г. В материалах Редакционной комиссии, подготовившей указанный проект, отмечалось, что в современных (авторам проекта) законодательствах делается различие между наймом в собственном смысле и арендой. Различие это усматривалось главным образом в том, что при найме «предоставляется нанимателю пользоваться нанятым имуществом для своих нужд»; аренда же дает пользование всеми «производительными качествами» нанятого имущества с присвоением нанимателем полученных плодов и доходов. В проекте не делалось различия между арендой и наймом. Основанием к этому послужило желание изложить положения о найме согласно с действующим правом, не делая без уважительных к тому причин существенных от него отступлений[[4]](#footnote-4).

Субъектами договора найма по дореволюционному гражданскому законодательству являлись, с одной стороны, хозяин (лицо, отдающее имущество внаем), с другой - наниматель (лицо, нанимающее имущество). От обоих субъектов договора найма требовалось наличие общей правоспособности и дееспособности. Применительно к нанимателю имущества законодательство не предъявляло никаких дополнительных требований; в качестве нанимателя могло выступать любое физическое лицо или юридическое лицо, признаваемое субъектом гражданских прав. От лица, отдающего имущество внаем, требовалась еще способность распоряжаться вещью. Правда, как подчеркивал Д.И. Мейер, «не распоряжаться вещью вообще, а только пользованием ее, так что, например, запрещение не распространяется на право отдавать ее внаем, ибо запрещение, собственно, касается только отчуждения вещи и тех действий, которые могут вести к отчуждению, как, например, залог»[[5]](#footnote-5).

При подготовке проекта Гражданского Уложения было решено изменить терминологию, служащую обозначению субъектов договора найма. По сравнению с действовавшим тогда законодательством, употреблявшим в этих целях термины «хозяин» и «наемщик» или «наниматель», проект, как отмечается в материалах Редакционной комиссии, «предпочел термины «наниматель», как яснее слова «наемщик» выражающий понятие, которое имеется здесь в виду, и «наймодавец», так как последний напоминает термин «займодавец», употребляемый в действующих гражданских законах»[[6]](#footnote-6).

Что касается требований, предъявляемых к субъектам договора имущественного найма, то предполагалось сохранить прежний подход: наниматель должен был обладать правоспособностью и дееспособностью, присущими всякому субъекту гражданских правоотношений; наймодавец же сверх того должен был обладать определенным правом на имущество, в силу которого он мог бы отдавать его внаем. При этом подчеркивалось, что право передачи имущества внаем «принадлежит вообще всякому лицу, имеющему право пользования имуществом и могущему распорядиться этим правом... т.е. главным образом собственнику, но затем также и лицу, имеющему лишь право владения и пользования…а также и нанимателю, который, впрочем, имея право передать имущество в поднаем, может при этом предоставить лишь такое пользование, какое определено первоначальным договором найма»[[7]](#footnote-7).

В качестве предмета найма законодательство той поры признавало нанимаемое имущество. Так, Д.И. Мейер писал: «Предмет найма называется нанимаемой вещью, нанимаемым имуществом. Ближайшим образом таким предметом являются физические вещи, одушевленные и неодушевленные»[[8]](#footnote-8).

Г.Ф. Шершеневич полагал, что предмет договора имущественного найма представляет собой не нанимаемое имущество, а действия наймодателя по передаче этого имущества внаем. Он отмечал: «Однако, ошибочно утверждение, будто здесь дело идет не о содействии, а только о вещи, потому что предметом обязательства является всегда действие, потому что передача всегда признавалась за действие. Притом передачею нанятой вещи еще не исчерпываются те действия, к которым обязался собственник вещи в силу договора найма»[[9]](#footnote-9).

В проекте Гражданского Уложения содержалась норма, в соответствии с которой предметом найма могли быть движимое и недвижимое имущество, приносящие доход права (ст. 1816)[[10]](#footnote-10).

И законодательство, и доктрина того периода исходили из положения, что внаем могли передаваться только непотребляемые вещи. Например, Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Не всякая вещь может быть отдана внаем, потому что не всякая допускает пользование без повреждения ее существа. Вещи потребляемые неспособны составить содержание имущественного найма, потому что пользование ими соединено с уничтожением их цельности, например, съестные припасы можно занять, но не нанять. Вещи заменимые также непригодны для найма, потому что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности, что противоречит сущности договора найма, например, нельзя говорить о найме денег»[[11]](#footnote-11).

Таким образом, в российском дореволюционном гражданском законодательстве нормы, регулировавшие отношения жилищного найма, специально не выделялись. На данные правоотношения распространялись нормы договора имущественного найма, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование.

Первоначально в советский период развития законодательства жилищный наем регулировался нормами гражданского законодательства о договоре имущественного найма.

При всех кодификациях гражданского законодательства, имевших место в советский период, нормы о договоре имущественного найма неизменно включались в кодифицированные акты, а сам договор имущественного найма рассматривался в качестве самостоятельного гражданско-правового договора. Развитие законодательства в этот период шло по пути некоторого ограничения круга объектов имущественного найма, сокращения и дифференциации сроков найма, увеличения числа специальных правил, предназначенных для регулирования отношений найма с участием так называемых социалистических организаций или связанных с передачей внаем государственного имущества.

Для характеристики договора имущественного найма по советскому гражданскому праву воспользуемся нормами Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. (далее - ГК 1922 г), а также Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. (далее - ГК 1964 г.).

Определение понятия договора имущественного найма оставалось практически неизменным. Договором имущественного найма признавался такой договор, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить другой (нанимателю) имущество за определенное вознаграждение для временного пользования (ст. 152 ГК 1922 г; ст. 275 ГК 1964 г).

Неизменным оставался подход к определению предмета договора имущественного найма: таковым могло служить любое непотребляемое индивидуально-определенное имущество.

В то же время уже в ГК 1922 г. круг конкретных объектов имущественного найма стал сужаться. В ГК 1922 г. уже можно встретить нормы, регулирующие отношения, связанные с передачей внаем жилых помещений (ст. 166), а также земельных участков (ст. 169-а), государственных или коммунальных предприятий (ст. 153).

В дальнейшем законодательство пошло по пути выделения самостоятельного договора жилищного найма. В ГК 1964 г. норм, регулирующих отношения, связанные с передачей внаем жилых помещений, среди норм о договоре имущественного найма вообще нет, поскольку к этому времени отношения, связанные с наймом жилья, стали предметом регулирования самостоятельного договора жилищного найма.

В советский период обнаружили себя некоторые ограничения отношений жилищного найма по субъектному составу. В качестве наймодателей и нанимателей по-прежнему могли выступать и граждане, и организации. Однако законодательством специально предусматривалось, что социалистические организации вправе сдавать внаем только временно неиспользуемые здания, сооружения, производственные и иные помещения (п. 16 Положения о социалистическом государственном производственном предприятии от 1965 г.). Систематическая сдача недвижимого имущества внаем организациями допускалась лишь при условии, что совершение таких сделок входит в их уставную деятельность. Граждане не могли «систематически выступать в качестве наймодателей по иной причине: считалось, что в этом случае договор жилищного найма используется для извлечения постоянных доходов»[[12]](#footnote-12).

Если же взять в целом систему правового регулирования отношений жилищного найма, то необходимо отметить еще одну тенденцию, суть которой состояла в умалении значения норм жилищного найма, содержащихся в ГК и Жилищном кодексе РСФСР от 24 июня 1983 г., путем издания многочисленных подзаконных нормативных актов: типовых договоров, положений и правил. Например, Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР (утв. постановлением СМ РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335) устанавливали единый порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, обязательный для исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов, государственных и муниципальных предприятий, учреждений, организаций и общественных объединений. Указанные Примерные правила были изданы с учетом норм Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик от 24 июня 1981 г. № 5150-Х., в которых отмечалось, что важной государственной задачей является обеспечение сохранности жилищного фонда, увеличение срока его службы, повышение уровня благоустройства жилых домов.

Требования, предъявляемые к форме договора жилищного найма, в течение советского периода неоднократно изменялись. Первоначально ГК 1922 г. предусматривал, что договоры найма всякого имущества на срок более одного года должны совершаться в письменной форме. ГК 1964 г. упростил правила о форме договора жилищного найма, установив только одно специальное правило, касающееся договора жилищного найма между гражданами: в случаях, когда такой договор заключался на срок более года, требовалась простая письменная форма (ст. 276). Что касается договоров с участием организаций, то действовало общее правило, в соответствии с которым сделка во всех случаях должна быть облечена в письменную форму независимо от срока и суммы договора (п. 1 ст. 44).

С нормами о сроке найма в течение советского периода произошла обратная метаморфоза: ГК 1922 г. включал простые и ясные правила, а затем правовое регулирование пошло по пути их детализации и усложнения. В ГК 1922 г. предусматривалось, что срок найма не должен превышать двенадцати лет. По истечении условленного срока наем мог быть продлен путем заключения нового договора. При фактическом продолжении пользования нанятым имуществом с молчаливого согласия наймодателя, договор считался возобновленным на неопределенный срок (ст. 154). Вскоре данные нормы были дополнены правилом о том, что срок найма государственными органами и кооперативными организациями государственных, в том числе коммунальных, предприятий и строений не должен превышать двадцати четырех лет. По истечении срока найма указанные категории нанимателей, при исправном выполнении принятых на себя по договору найма условий, получали преимущественное право на возобновление договора на новый срок[[13]](#footnote-13). Допускалась ГК 1922 г. и модель бессрочного договора найма: если договор заключался без указания срока, то он считался заключенным на неопределенный срок и каждая из сторон была вправе прекратить действие договора во всякое время, предупредив о том другую сторону: при найме жилья - за три месяца, а при найме прочего имущества - за один месяц (ст. 155). ГК 1964 г. (ст. 277) сократил общий предельный срок жилищного найма до девяти лет.

Наем жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда осуществлялся путем заключения нанимателем договора найма жилого помещения с органом местного самоуправления (ст. 51 Жилищного кодекса РСФСР 1983 г.), а в домах частных собственников - путем заключения договора аренды (ст.ст. 17, 18 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики»[[14]](#footnote-14). Порядок, сроки и условия аренды определялись договором между арендатором и собственником.

В конце 80-х годов, когда в СССР приступили к проведению экономических реформ, поискам путей и способов их осуществления, ученые-экономисты решили использовать в этих целях классический гражданско-правовой договор жилищного найма, который подвергся существенной модернизации и предстал в совершенно новом качестве - как основное средство «разгосударствления». Обеспечение граждан жильем в СССР и в РСФСР в доперестроечный период было одной из центральных и наиболее острых социально-экономических проблем. В середине 1980-х годов государством была поставлена задача обеспечить к 2000 г. каждую семью отдельной квартирой или индивидуальным домом, однако решение этой задачи практически не состоялось, нуждаемость в жилье существенно не изменилась. В списках очередников на получение жилых помещений на начало 1990 г. в СССР состояло более 14 млн. семей или одиноких граждан (23% всех городских семей, в том числе в РСФСР - 25%).[[15]](#footnote-15)

Таким образом, в целом, если брать основные параметры договора жилищного найма, в гражданском праве советского периода указанный договор сохранил свои основные черты и признаки, отличающие жилищный наем от иных типов гражданско-правовых договоров. В то же время в отечественной юридической литературе этого периода сложно найти серьезные научные исследования, специально посвященные договору жилищного найма. Поэтому при подготовке проекта нового Гражданского кодекса стояла задача вернуть договору жилищного найма нормальный цивилистический «облик».

# 1.2 Аренда жилых помещений в истории российского законодательства

В российском дореволюционном гражданском законодательстве имущественным наймом признавался договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование. Есть упоминания, что договор найма имел и другие названия. Например, назывался он отдачей в содержание, отдачей в оброчное, арендное, кортомное содержание, арендой прокатом; говорили также нередко о снятии какого-либо имущества, допустим, мельницы. Все эти названия указывают на один и тот же договор имущественного найма, хотя и есть между ними некоторая разница в употреблении, так что большей частью каждое имя дает договору особый оттенок: так, арендой, называется обыкновенно наем земли, дома, вообще имущества недвижимого, а прокатом наем мебели, платья, вообще имущества движимого[[16]](#footnote-16).

Субъектами договора найма по российскому гражданскому законодательству являлись, с одной стороны хозяин (лицо отдающее имущество в наем), с другой – наниматель (лицо, нанимающее имущество). И хозяином и нанимателем могли стать люди имеющие общую правоспособность и дееспособность.

Законодательство того периода исходило из положения, что внаем могли передаваться только непотребляемые вещи. Так Г.Ф. Шершеневич отмечал, что не всякая вещь может быть отдана внаем, потому что не всякая допускает пользование без повреждения ее существа. Вещи потребляемые неспособны составить содержание имущественного найма, потому что пользование ими соединено с уничтожением их цельности, например, съестные припасы можно занять, но не нанять. Вещи заменимые также непригодны для найма, потому что, передавая их другому, отдающий ожидает получить не те же вещи, а толь подобные, а следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности, что противоречит сущности договора найма, например, нельзя говорить о найме денег[[17]](#footnote-17).[[18]](#footnote-18)1

Вообще в российском дореволюционном гражданском праве предмет договора найма понимался более широко, чем это имеет место в современном законодательстве.

Действовавшее в ту пору законодательство предусматривало, что срок найма недвижимости не может превышать двенадцати лет. Причины столь краткого предельного срока найма недвижимого имущества объяснялись российскими правоведами по-разному. Д.И.Мейер считал, что причина заключается, вероятно, в опасении, чтобы наем не прикрывал собой перехода права собственности. Это было бы убыточно для казны, так как переход права собственности по недвижимому имуществу доставляет ей значительный доход[[19]](#footnote-19).

Признаком, характеризующим имущественный наем в дореволюционном праве, является вознаграждение за предоставленное пользование. Отсутствие данного признака превращало предполагаемый договор аренды в ссуду. Вознаграждение чаще всего выражалась в форме денег, но это было не обязательно. Плата могла быть определена известной частью произведений, собранных с нанятой земли, выражено в известных личных услугах и тому подобное. Особую форму вознаграждения составлял известный нашему законодательству ''наем из выстройки''. Наниматель, за пользование в течение известного числа лет отданную ему в наем землю, обязывается, по окончании срока найма, оставить все возведенные им постройки, дачи, мельницу, ригу в пользу собственника.

В качестве основной обязанности нанимателя рассматривалось своевременное внесение наемной платы. Сроки внесения платежей за пользование нанятым имуществом должны были определяться договором, а при отсутствии соглашения сторон о сроках внесения наемной платы они должны были определяться местными обычаями.

Для характеристики договора аренды (имущественного найма) по советскому гражданскому праву нужно воспользоваться нормами Гражданского кодекса РСФСР 1922 года, а также Гражданского кодекса РСФСР 1964 года.

Договором имущественного найма признавался такой договор, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется передать другой (нанимателю) имущество во временное пользование за плату (ст. 275 ГК). Договор являлся консенсуальным возмездным, двусторонним.

Не изменился и подход к определению предмета договора имущественного найма: таковым могло служить любое непотребляемое индивидуально определенное имущество. Вещи, являющиеся предметом договора имущественного найма, могли принадлежать на праве собственности. Сузился круг объектов имущественного найма. В ГК 1964 года отсутствуют нормы регулирующие отношения, связанные с передачей в наем жилых помещений[[20]](#footnote-20).

Форма договора имущественного найма могла быть и устной и письменной. Закон (ст. 276) ставил форму договора между гражданами в зависимость не от суммы, как это было предусмотрено для других договоров, а от срока его действия, устанавливая, что договор на срок более одного года должен был заключаться в письменной форме под страхом лишения сторон права в случае спора ссылаться в подтверждение договора на свидетельские показания (ст. 46 ГК).

Существование особого правила не отменяло правила общего, установленного ч.2 ст. 44 ГК, т.е. если цена имущества свыше 100 рублей, а срок договора менее одного года, то сделка должна была совершаться в письменной форме.

Что касается договоров с участием организаций, то действовало общее правило, в соответствии с которым сделка во всех случаях должна была быть облечена в письменную форму независимо от срока и суммы договора (п. 1 ст.44).

По сравнению с ГК 1922 года ст. 277 ГК 1964 года сократил общий предельный срок имущественного найма с двенадцати до девяти лет и ввел специальные (менее продолжительные) сроки для отдельных групп правоотношений. В результате срок заключенного между государственными, кооперативными и общественными организациями договора найма строения или нежилого помещения не должен был превышать пяти лет.

При этом государственная, кооперативная или общественная организация, надлежащим образом выполнявшая принятые на себя по договору найма обязательства, по окончании действия договора получала преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора (ст. 280).

Поскольку договор имущественного найма относится к категории возмездных, обязанность своевременно вносить наемную плату оставалась одной из основных обязанностей нанимателя, предусмотренных законом. Наемная плата, как правило выражалась в периодических денежных выплатах. В ряде случаев, когда хотя бы одной из сторон является социалистическая организация, действовали государственные тарифные ставки, за пределы которых не могли выходить участники договора имущественно найма.

Подводя итог основным характеристикам договора имущественного найма, в гражданском праве советского периода, можно отметить, что рассматриваемый договор сохранил свои основные черты и признаки, отличающие его от иных типов гражданско - правовых договоров.

Вследствие экономических и политических изменений, произошедших в 90-х годах ХХ в., государство стало рассматривать жилье в качестве не только блага, но и товара. В результате изменилось отношение государства к найму жилых помещений - появилась такая разновидность договора найма жилого помещения, как коммерческий наем, который стал функционировать параллельно со "старым", "потребительским" договором найма жилого помещения, сфера применения которого значительно сузилась. До принятия нового ГК РФ отношения по коммерческому использованию жилого помещения назывались арендой жилья[[21]](#footnote-21). В статье 1 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" было приведено следующее определение договора аренды жилого помещения: договор аренды - это соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется использовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

Договор аренды применялся в отношениях, как между юридическими лицами, так и между гражданами - во всех случаях, когда речь шла о коммерческом использовании жилья. Гражданский кодекс не воспринял такую форму договора, как аренда, в отношении возмездного пользования чужими жилыми помещениями с участием граждан. В аренду жилые помещения могут предоставляться только юридическим лицам, которые в соответствии с п. 2 ст. 671 ГК РФ используют их только для проживания граждан. Гражданам жилые помещения предоставляются в пользование за плату только на основании договора найма жилого помещения. Следует также указать, что целью договора найма жилого помещения (независимо от его разновидности) всегда является удовлетворение потребности нанимателя в жилье. Поэтому юридическое лицо не может быть нанимателем по договору найма жилого помещения.

ГЛАВА 2. ВИДЫ ДОГОВОРОВ НАПРАВЛЕННЫХ НА ПЕРЕДАЧУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИЕ И ОСОБЕНОСТИ ИХ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

# 2.1 Социальный и коммерческий наем

Наем жилого помещения является одним из способов осуществления предусмотренного Конституцией РФ (ст. 40) права граждан на жилище. Конституционное право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина РФ возможность быть обеспеченным постоянным жилищем. Это право предполагает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также возможность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилья.

Право на жилище обеспечивается посредством предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, на условиях найма жилых помещений у собственников, кооперативного жилищного строительства, а также приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения размеров площади.

Существенные условия договора найма жилого помещения как общие нормы для всех его разновидностей - оплата, наниматель и объект договора.

Договор возмездный (ст.682). Безвозмездное пользование жильем выводит его из-под регулирования норм настоящей главы и переводит в регулирование гл.36 ГК. «Безвозмездное пользование» и жилищного законодательства.

В отличие от аренды нежилых помещений (ст.608) в качестве нанимателя в договоре жилищного найма всегда выступает гражданин (ст.672, 677), хотя ст. 671 его не называет, но этот признак следует из требований п.2 данной статьи. При этом на стороне нанимателя может быть множество лиц в жилищном обязательстве, проживающих с ним по этому договору найма в занимаемом жилом помещении на условиях, указанных в ст.672, 677 ГК. Это множество лиц определено - в социальном найме как члены семьи и лица, утратившие семейные связи с нанимателем (ст.672), - в коммерческом найме как постоянно проживающие совместно с нанимателем (ст.677). В социальном найме названные лица - сонаниматели, в коммерческом найме - или сонаниматели (если названные лица заключили с нанимателем договор о солидарной ответственности перед наймодателем), или остающиеся в положении постоянно проживающих совместно с нанимателем.

От аренды этот договор отличается также специальным объектом - жилым помещением (ст.288, 650, 673), которое удовлетворяет требованиям нанимателя и совместно с ним постоянно проживающих и на котором сторона остановила свой выбор.

В соответствии со ст. 673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Оно должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям (ст.40 ЖК).

Жилое помещение здесь - обобщенное понятие (ст.673). Перемена объекта с жилого помещения на его противоположность - нежилое помещение - прекращает договор найма жилого помещения и трансформирует его в договор аренды нежилого помещения[[22]](#footnote-22). Переоборудование жилого дома, в котором находится нанятое жилое помещение, не допускается без согласия нанимателя, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением (ст.681).

В отношениях найма жилья может участвовать юридическое лицо, но лишь в качестве наймодателя. Вместе с тем юридическому лицу жилое помещение может быть предоставлено, но не на условиях жилищного найма, а на условиях договора аренды (ст.650) или договора безвозмездного пользования (ст.689). По договору аренды юридическое лицо обязано использовать жилье по его назначению, сдав помещение, уже в качестве наймодателя, например, своему сотруднику как нанимателю по договору найма (ст.240).

Вместе с тем имеют место факты, когда юридические лица, став в этом случае арендаторами, заключают с пользователями арендованного жилого помещения не договор его найма, а договор субаренды, что ущемляет жилищные права граждан в сравнении с жилищными правами нанимателя.[[23]](#footnote-23)

Таким образом, цель договора жилищного найма - обеспечение права гражданина на жилище. Суть жилищного обязательства - во взятой на себя обязанности наймодателя передать нанимателю жилое помещение, занять которое последний согласился. Наниматель обязуется нести расходы по оплате наймодателю данного ему во владение и пользование жилья.

С введением в действие части второй ГК РФ в правовом регулировании отношений по найму жилых помещений произошли существенные изменения.

Согласно ст.7 Федерального закона о жилищной политике к государственному жилищному фонду относится:

1) ведомственный фонд, состоящий в федеральной собственности и находящийся в хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной собственности;

2) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.

Муниципальный жилищный фонд включает в себя фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, и ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

Наем гражданами жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется посредством заключения нанимателем с органом местного самоуправления договора социального найма жилого помещения, а в домах частных собственников - посредством заключения нанимателем с собственником жилого помещения договора коммерческого найма (что соответствует складывающимся рыночным отношениям в жилищной сфере).

Разница между социальным и коммерческим наймом, помимо целевой направленности, состоит в том, что социальный наем может быть использован исключительно в государственном и муниципальном жилищном фонде, а коммерческий наем - в этих разновидностях и частном жилищном фонде. В основании договора социального найма лежит административный акт - ордер, выданный гражданам с соблюдением очередности или выделенный по основаниям, названным законом. Договор коммерческого найма заключается в силу волеизъявления сторон без нормированного предоставления жилого помещения. Договор социального найма - бессрочный, договор коммерческого найма - срочный. Квартирная плата в социальном найме лимитирована, в коммерческом - нет. И в том, и в другом найме разный правовой режим для участников отношений[[24]](#footnote-24).

В юридической литературе отдельно выделяются также наем жилого помещения в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива и наем служебного жилого помещения и общежития.

Как правило, договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен на срок, не превышающий пять лет (долгосрочный договор), и на срок до одного года (краткосрочный договор). Краткосрочный наем уменьшает объем жилищных прав и обязанностей у нанимателя и совместно с ним проживающих.

Таким образом, договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения - это две разновидности найма жилых помещений применительно к различным видам жилищных фондов.

# 2.2 Договор аренды жилых помещений

Введение в действие второй части Гражданского кодекса явилось поистине революционным событием в развитии правовой системы нашей страны. Правовые нормы были сформулированы с учетом социально - экономических перемен в российском обществе. Изменилась юридическая техника, обновлена специальная терминология. В результате всего этого некоторые давно известные положения зазвучали совершенно по-новому.

Норма об аренде жилья, как может показаться, изменила весь смысл одного из основных институтов жилищного права - аренды жилого помещения. Однако в действительности она подтвердила тенденцию развития советского и российского гражданского законодательства. Имеется в виду п. 2 ст. 671 ГК РФ, который гласит: "2. 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". Речь также идет о логически связанном с ним п. 1 ст. 677 ГК РФ: "1. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин".

На основе приведенных положений был сделан вывод о том, что "по существу, Гражданский кодекс выделяет договор найма жилого помещения, по которому жилье предоставляется гражданам, и арендный или иной договор..., по которому жилое помещение предоставляется юридическому лицу"[[25]](#footnote-25).

В таком же ключе рассматривалась ст. 671 ГК РФ при комментировании Гражданского кодекса. Как отмечает В.Н. Литовкин, "юридическому лицу жилое помещение может быть предоставлено... на условиях договора аренды"[[26]](#footnote-26). Такого же мнения придерживается и П. Седугин. Он отмечает, что согласно ГК РФ договор аренды жилого помещения "является лишь основанием для предоставления жилого помещения во владение и (или) использование юридическим лицам"[[27]](#footnote-27).

Пожалуй, только профессор Ю.К. Толстой не стал занимать столь жесткой позиции и изложил свое видение этого вопроса следующим образом: "По договору аренды арендатором согласно п. 2 ст. 671 ГК вроде бы может быть только юридическое лицо"[[28]](#footnote-28). Причем его сомнение в справедливости такого утверждения проявилось не только в использовании слов "вроде бы", но и в специальной оговорке о том, что "арендатором по договору может быть и гражданин"[[29]](#footnote-29). Ниже попробуем разобраться в причинах посубъектного деления обязательств по предоставлению жилых помещений в аренду и наем.

На стороне арендодателя (наймодателя) в обоих обязательствах (аренда и наем) может выступать только собственник имущества либо иное лицо, управомоченное законом или самим собственником (ст. 608, 671 ГК РФ). Разница в субъектном составе проявляется на стороне арендатора (нанимателя) жилого помещения, которым должно быть только физическое лицо.

Считается общепринятым, что понятия "наем" и "аренда", в принципе, синонимичны. Заметим, что ныне действующий ГК исходит из этих же позиций (см. ст. 606). Предшествовавшее российское гражданское законодательство не выделяло аренду как особый вид обязательства, используя иной термин - "имущественный наем". При этом определения имущественного найма и его разновидности - найма жилого помещения - были максимально унифицированы (гл. 27, 28 ГК РСФСР 1964 г.).

«По договору имущественного найма наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество во временное пользование за плату» (ст. 275 ГК РСФСР 1964 г.). «По договору найма жилого помещения наймодатель обязуется предоставить нанимателю за плату жилое помещение для проживания в нем» (абз. 1 ст. 295 ГК РСФСР 1964 г.).

Вместе с тем цивилисты русской дореволюционной школы, оставаясь в рамках единого понятия договора имущественного найма, отмечали, что арендой обыкновенно назывался наем недвижимого имущества[[30]](#footnote-30), проводя тем самым деление по предмету обязательства - движимое или недвижимое имущество.

Советские исследователи гражданского права, в том числе Г.И. Петрищева, под давлением административных методов как в экономике, так и в праве в качестве особенности аренды выделяли ее "планово - регулируемый характер"[[31]](#footnote-31). При этом не отрицался принцип, согласно которому нанимателем жилого помещения может быть только гражданин: "Если, например, организация арендует жилое помещение в доме местного Совета, то здесь имеет место договор имущественного найма; если же определенная квартира в этом арендованном помещении предоставлена работнику данной организации, то налицо договор жилищного найма"[[32]](#footnote-32).

Той же точки зрения придерживался и профессор С.М. Корнеев, утверждавший, что "если жилой дом (или отдельные квартиры) арендует организация... то она является стороной по договору имущественного найма, а не жилищного найма..."[[33]](#footnote-33). Правда, позднее тот же автор провел различие между рассматриваемыми видами обязательств по цели использования жилого помещения. "Если речь идет о сдаче жилых помещений под офис, торговое предприятие и т.п., то подобные отношения регулируются правилами о договоре аренды имущества (имущественного найма). Если же жилое помещение предоставляется в пользование для удовлетворения жилищной потребности гражданина и его семьи, то налицо договор жилищного найма или жилищной аренды"[[34]](#footnote-34).

Итак, с любой точки зрения, деление договоров найма и аренды жилого помещения в зависимости от преследуемой цели видится не вполне обоснованным, так как оба вида обязательств в качестве конечной цели использования жилого помещения указывают на проживание граждан. В роли альтернативного критерия был выдвинут субъектный состав правоотношений, складывающихся вокруг жилых помещений. Исходя из того, что по договору найма имущество передается в пользование, приходим к следующему заключению: поскольку жилое помещение предназначено только для проживания, то пользование жилым помещением именно юридическим лицом становится в силу этого невозможным[[35]](#footnote-35).

Несмотря на текстуальное законодательное уравнивание понятий имущественного найма и аренды, а также их принадлежность к одному виду обязательств, законодатель всегда обособлял наем жилого помещения в отдельную главу Гражданского кодекса, используя для этого различные основания, оставляя в тени главную причину - необходимость выполнения данным видом обязательства функции первоначальной точки отсчета для довольно развитого жилищного законодательства[[36]](#footnote-36). Центральное место договора найма жилого помещения в жилищном законодательстве определяется кругом отношений, подлежащих регулированию данной отраслью законодательства (предоставление жилого помещения на основании договора найма, обеспечение сохранности и ремонта жилья в соответствии с обязанностями сторон по договору).

# 2.3 Правовые особенности заключения договоров жилищного найма и аренды

Предусмотренный ст. 672 ГК договор социального найма жилого помещения следует отличать от договора найма жилого помещения, заключаемого на коммерческих началах, которому посвящены ст. 673-688 ГК. Если для заключения договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда необходимыми требованиями являются постановка гражданина на учет в органах местного самоуправления на улучшение жилищных условий, выдача ордера на жилое помещение, то для заключения договора коммерческого найма жилого помещения этого не требуется. Кроме того, договор социального найма жилого помещения заключается бессрочно, в то время как договор коммерческого найма заключается на определенный срок. Для этих разновидностей договоров характерны также различия относительно размеров предоставляемой жилой площади и размеров ее оплаты. Так, по договору социального найма жилое помещение предоставляется в пользование бесплатно по установленной норме жилой площади и оплачивается по установленным ставкам квартирной платы, а в договоре коммерческого найма жилого помещения такие ограничения отсутствуют и условия договора определяются соглашением сторон[[37]](#footnote-37).

В то же время договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения характеризуются рядом общих положений. В частности, договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения должны заключаться в письменной форме (ст. 674). При отчуждении собственником жилого помещения, в котором проживает наниматель, договор найма жилого помещения сохраняет силу для нового собственника (ст. 675). Установлены общие обязанности нанимателей, связанные с использованием жилого помещения: обеспечение сохранности жилья, текущий ремонт, своевременное внесение платы за помещение и др. (ст.ст. 678, 681). Наниматели жилых помещений вправе разрешать проживание временным жильцам (ст. 680), а также сдавать жилое помещение в поднаем (ст. 685). Другие положения ГК применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

По договору социального найма жилого помещения для сдачи нанимателем жилого помещения в поднаем необходимо согласие не только наймодателя, но и совместно проживающих с нанимателем совершеннолетних членов его семьи. Это объясняется тем, что члены семьи нанимателя имеют равное с ним право пользования жилым помещением, а проживание поднанимателя без их согласия может существенно ущемить их права[[38]](#footnote-38).

В отличие от этого по договору коммерческого найма жилого помещения для сдачи нанимателем занимаемого им жилого помещения в поднаем необходимо лишь согласие наймодателя-собственника и не требуется согласия граждан, проживающих совместно с нанимателем.

По договору социального найма жилого помещения размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размера квартирной платы, уплачиваемой за это помещение самим нанимателем, и платы за коммунальные услуги (ст. 78 Жилищного кодекса)[[39]](#footnote-39).

По договору коммерческого найма жилого помещения размер платы при поднайме жилого помещения определяется соглашением между нанимателем и поднанимателем.

Наниматель не может предоставить другому лицу право пользования жилым помещением без согласия наймодателя. Кроме того, договор поднайма не может быть заключен на срок, превышающий договор найма жилого помещения.

Поднаниматель не имеет самостоятельного права пользования жилым помещением, и его права производны от прав нанимателя.

В связи с этим при досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно прекращается договор поднайма жилого помещения.

По истечении срока договора поднайма поднаниматель не вправе требовать возобновления договора и при отказе освободить занимаемое жилое помещение по требованию нанимателя подлежит выселению в судебном порядке.

По договору социального найма жилого помещения совершеннолетний член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных совершеннолетних членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. При этом согласия наймодателя не требуется. Если вместо первоначального нанимателя по ранее заключенному договору найма нанимателем признан его совершеннолетний член семьи, наймодатель обязан заключить с ним договор найма жилого помещения.

По-иному решается вопрос по договору коммерческого найма жилого помещения, где замена нанимателя в договоре найма жилого помещения не связана с членством в семье и может иметь место только с согласия наймодателя - собственника жилого помещения.

По договору социального найма жилого помещения споры, возникающие после смерти нанимателя разрешаются в судебном порядке. Между тем по договору коммерческого найма жилого помещения в случае, если после смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения между постоянно проживающими с ним гражданами не достигнуто согласие по вопросу замены нанимателя, они становятся сонанимателями жилого помещения.

Неизвестный до недавнего времени коммерческий наем отождествляется с договором аренды (абз.5.6. ст.1 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики»). Родовым понятием для договора аренды в нашем законодательстве и литературе выделяется имущественный наем (п.27 ГК РСФСР 1964 г., гл.10 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г.).

В соответствии с действующим ГК РФ договор коммерческого найма жилого помещения заключается между физическими лицами. Как правило, стороны договора коммерческого найма жилого помещения ограничиваются при его заключении простой письменной формой. Вместе с тем договоры коммерческого найма жилых помещений достаточно распространены и в нотариальной практике.

При нотариальном удостоверении, по желанию сторон договора коммерческого жилищного найма, нотариус для обозрения истребует правоустанавливающий документ о принадлежности сдаваемого внаем жилого помещения и его государственной регистрации. Данные документы проверяются нотариусом и возвращаются собственнику жилого помещения.

Для нотариального удостоверения договора необходима также справка бюро технической инвентаризации, из содержания которой можно наиболее точно определить и охарактеризовать в договоре сдаваемый внаем объект, дополнительно оценить информацию об отсутствии препятствий к заключению договора (например, наличие несанкционированной перепланировки жилого помещения, самовольно возведенных объектов и т.п.).

При оформлении договора нотариус должен удостовериться также в отсутствии арестов и иных ограничений (обременений) прав собственника. Подтверждением этого является выписка из Единого государственного реестра регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В истребовании справки налогового органа об отсутствии задолженности по налогообложению необходимости не имеется, поскольку перехода права собственности на жилое помещение при сдаче его внаем не происходит, однако по желанию участников договора указанные сведения могут быть затребованы нотариусом.

На заключение договоров найма жилых помещений, приобретенных в период брака на совместные средства супругов, целесообразно получить согласие супруга наймодателя. Подобное согласие может не удостоверяться нотариально, так как в соответствии с п. 3 ст. 35 СК нотариально удостоверенное согласие супруга требуется лишь в случаях совершения сделок по распоряжению недвижимостью и сделок, требующих обязательного нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации.

Вместе с тем согласно п. 1 ст. 35 СК владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов, поэтому отсутствие такого согласия влечет оспоримость заключенного договора. Согласие супруга наймодателя на сдачу жилого помещения внаем может быть выражено в простой письменной форме.

Если внаем сдается жилое помещение, собственником (сособственником) которого является несовершеннолетний гражданин, на оформление договора требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Договор коммерческого найма жилого помещения обязательно является возмездной сделкой. Плата за жилое помещение, сдаваемое в коммерческий наем, устанавливается соглашением сторон. Законом не установлены конкретные виды и способы внесения платы за пользование жилым помещением. Чаще всего плата по договору жилищного найма производится деньгами как в виде периодических платежей, так и в виде определенной твердой денежной суммы, вносимой единовременно. Однако совершенно очевидно, что сторонами договора коммерческого найма жилого помещения могут быть избраны иные способы и формы внесения платы. Представляется, что это может быть, в частности, предоставление нанимателем наймодателю определенных услуг, передача в собственность либо в пользование обусловленных договором вещей, возложение на нанимателя предусмотренных договором затрат на улучшение нанимаемого жилого помещения и т.п. Стороны вправе также использовать сочетание названных форм оплаты либо определить иные формы и порядок оплаты предмета договора.

Срок договора определяется соглашением сторон, однако он не может превышать пять лет. Срок договора жилищного найма к существенным или необходимым условиям договора не относится; если он в договоре не указан, то договор считается заключенным на пять лет.

Договором устанавливаются права и обязанности как нанимателя, так и наймодателя. Договором предусматривается также ответственность нанимателя, при этом следует учитывать, что по общему правилу (п. 3 ст. 677 ГК) наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все проживающие в жилом помещении несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем.

Особым условием договора жилищного найма является преимущественное право нанимателя на заключение договора найма на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора 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 года жилое помещение внаем. Если эта обязанность наймодателем не выполнена, договор считается продленным нa тот же срок и на тех же условиях. Данная норма не относится к договорам краткосрочного найма, т.е. договорам, заключенным на срок до одного года. Преимущественного права на возобновление договора на новый срок наниматели по таким договорам по общему правилу не имеют, за исключением случаев, когда самим договором краткосрочного найма стороны установили иное.

Отдельные условия договора в силу закона имеют диспозитивный характер. Например, проведение в сдаваемом внаем жилом помещении текущего ремонта, обязанность производить который в силу закона возложена на нанимателя (однако сторонами может быть установлено иное). В договоре может быть определен также порядок сдачи жилого помещения в поднаем, порядок вселения в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем, возможность переустройства и реконструкции жилого помещения и т.п.

Заключению договора коммерческого найма жилого помещения предшествует процедура преддоговорных контактов, которая, в отличие от других договоров, имеет свою специфику. В целом процесс переговоров по заключению договора начинается с момента, когда необходимость в передаче внаем помещения и принятия его во временное пользование уже осознана сторонами, т.е. просчитана экономическая эффективность и коммерческая выгода будущей сделки и стороны обладают достаточной информацией друг о друге как о будущих контрагентах. Вместе с тем совсем не обязательно, чтобы каждая из сторон имела свой проект будущего договора для его дальнейшего обсуждения и выработки приемлемого варианта. Но в пользу именно этого варианта существует несколько весомых аргументов: во-первых, это старые традиции: практика заключения договора социального найма жилья на основании ордера еще оказывает свое влияние; во-вторых, на переговорах, которые происходят конфиденциально, проекты удобно использовать в процессе согласования, чтобы следовать прямо по их условиям.

Продолжая анализ процедуры заключения договора, следует обратить внимание на такой весьма спорный вопрос, как момент вступления в силу рассматриваемого договора и его зависимость от момента передачи жилья нанимателю.

Согласно общему правилу, закрепленному в п.1 ст.425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, а таковым в силу правила п.1 ст.433 ГК РФ признается момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Поэтому, если договор составляется в виде одного документа, он вступает в силу в момент его подписания сторонами. Таким образом, для вступления договора в силу совсем не обязательно, чтобы передача жилого помещения была уже свершившимся фактом. Стороны, например, вправе оговорить в договоре срок, в течение которого наймодатель обязуется передать жилое помещение нанимателю в пользование. Весьма удачным представляется вариант, зафиксированный правительством города Москвы в Положении о порядке и условиях аренды и найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г.Москвы, утвержденном постановлением от 21 января 1997 г. Основные моменты этого документа таковы.

Фактическая передача жилого помещения должна осуществляться на основании акта передачи жилого помещения; наймодатель в месячный срок после подписания договора обязан передать нанимателю свободное жилое помещение, соответствующее условиям договора найма и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный доступ нанимателю в жилое помещение; наниматель в соответствии со ст.676 ГК РФ вправе потребовать от наймодателя передачи ему жилого помещения, а также возмещения убытков в случае, если наймодатель не предоставил нанимателю жилое помещение в срок, указанный в договоре.

Представляется, что на момент заключения договора наймодатель - собственник находится в более выгодных условиях, нежели наниматель, поскольку в любой момент, если условия будущего договора его не устраивают и путем переговоров не удается устранить разногласия или вызывает сомнение платежеспособность нанимателя, он может отказаться от заключения договора. Ведь наймодатель заинтересован в том, чтобы извлечь прибыль, а не в том, чтобы сдать жилое помещение конкретному лицу. Поэтому не случайно его стремление к заключению договора с надежным, платежеспособным нанимателем. Наниматель же хочет получить во временное пользование более благоустроенное жилье при наименьших затратах, поскольку договор коммерческого найма по своей правовой природе является, как уже отмечалось, срочным договором (даже если он заключен и на 5 лет). Наниматель по договору коммерческого найма и наниматель по договору социального найма - две в корне различные фигуры. Один из них (по договору социального найма) фактически имеет возможность пользоваться предоставленным жильем на протяжении всей своей жизни, не беспокоясь при этом, что по истечении определенного периода времени ему придется освободить благоустроенное жилье, в которое он вложил немалые материальные затраты. В то время как другой (по договору коммерческого найма) не имеет такой гарантированной уверенности в завтрашнем дне и по истечении срока договора вновь начнет поиски жилья, испытывая при этом не только материальные затруднения, но и моральный дискомфорт.

Согласно определению договора коммерческого найма жилых помещений (п.1 ст.671 ГК РФ) основной и первоочередной обязанностью наймодателя является передача нанимателю жилого помещения во временное владение и пользование для проживания в нем. Эта же обязанность более подробно охарактеризована в ст.676 ГК РФ, в которой говорится о том, что «наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания». Таким образом, законодатель подразумевает, что к моменту передачи жилого помещения нанимателю в нем не только не должны проживать другие граждане, сам собственник, но необходимо, чтобы оно было "свободным" юридически, т.е. жилое помещение не должно быть никому отчуждено, заложено, состоять под арестом, запрещением либо другим обременением. Жилое помещение обязательно должно быть пригодным для проживания в нем. Во-первых, оно должно быть изолированным, во-вторых, уровень его санитарной и технической пригодности должен соответствовать возможности постоянного проживания в нем.

Наряду с обязательством по передаче помещения наймодатель также обязан "осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение", а именно содержать и ремонтировать жилой дом, обеспечивать бесперебойную подачу проживающим коммунальных услуг. С указанным обязательством тесно связана другая обязанность собственника - производить капитальный ремонт. Представляется, что перед тем как передать нанимателю жилье, он должен произвести и текущий его ремонт, с тем, чтобы помещение отвечало предъявляемым к нему требованиям.

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. Как правило, размер оплаты устанавливается в зависимости от качества и месторасположения жилого помещения. Если же сдаваемое внаем жилье находится, например, в собственности приватизированных организаций, оплата жилья и коммунальных услуг работниками данных организаций, членами их семей, а также пенсионерами регулируется с учетом соответствующих коллективных договоров. В отличие от договора социального найма законодатель ввел правило, защищающее интересы обеих сторон в договоре. Это правило касается одностороннего изменения размера квартирной платы. Видимо, имеется в виду либо увеличение платы наймодателем, либо ее уменьшение нанимателем. Изменение размера платы за жилье может быть произведено как по закону, так и по договору.

Следует отметить, что на стадии заключения договора коммерческого найма жилого помещения ведущее место отведено его собственнику. Он определяет юридическую судьбу жилья, возлагает на себя ответственность за его сохранность, принадлежность и прочие казусы, которые могут возникнуть в любой момент действия договора. Поэтому наряду с соблюдением письменной формы, установленной в качестве императивного правила для данного договора, было бы целесообразно предложить, чтобы законодатель в качестве дополнений к главе 35 ГК РФ закрепил норму, устанавливающую необходимость государственной регистрации договора или его нотариального удостоверения. Это позволит не только защитить интересы собственника и нанимателя, предотвратить совершение незаконных действий в отношении жилья, находящегося в собственности различных субъектов гражданского права, но и производить учет заключения подобных договоров.

Таким образом, основные условия и существенные моменты коммерческого найма жилья непосредственно определяются сторонами обязательства в ходе преддоговорных контактов по заключению договора, который становится основным документом, регулирующим правоотношения сторон.

Следует отметить, что в научной литеpатуpе на сегодняшний день уделяется очень мало внимания изучению договоpа аpенды жилого помещения. В большинстве случаев только упоминается о том, что на основании договоpа аpенды жилое помещение может быть пpедоставлено юpидическим лицам, пpи условии использования этого помещения для пpоживания гpаждан[[40]](#footnote-40).

В свою очередь договор аренды достаточно широко освещен отечественными цивилистами в своих работах.[[41]](#footnote-41) И все же договор аренды жилого помещения имеет свою специфику и применением к нему только общих положений договоpа аренды ограничиваться, по нашему мнению, нельзя.

Введение в действие части второй ГК РФ влечет за собой значительные изменения в правовом режиме арендованных жилых помещений. Достаточно сказать, что аренда жилья является теперь исключительной прерогативой юридических лиц (ст. 671 ГК РФ), но целевое использование арендованных жилых помещений остается неизменным - только для проживания граждан.

Фирмы имеют право арендовать у города жилье только для использования по его прямому назначению: арендовать квартиру под офис нельзя, для этого необходимо перевести ее в разряд жилых помещений. К объекту договора аренды предъявляются те же требования, что и к жилым помещениям по договору найма. Впрочем, в аренду может быть сдан даже целиком многоквартирный дом либо его часть.

В обязанность арендатору вменяется сдача гражданам жилого помещения для проживания по договору субаренды, который не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды (максимальный срок действия арендного договора пять лет).

При сдаче жилого помещения в субаренду ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. Если жилое помещение сдается в субаренду за плату, превышающую арендную, арендодатель имеет право на часть доходов, которые получает арендатор от сдачи жилого помещения в субаренду. Размер доходов определяется договором субаренды или дополнительным соглашением сторон.

При ликвидации юридического лица, арендующего жилое помещение, субарендатор имеет право заключить с собственником жилой площади договор найма на жилое помещение - то, что находилось в его пользовании в соответствии с договором субаренды, - при условии добросовестного исполнения своих обязательств по договору субаренды в пределах оставшегося срока субаренды на условиях договора найма[[42]](#footnote-42).

Договор аренды считается заключенным с момента его регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Объемы жилой площади государственного и муниципального жилищного фонда, которые будут сдаваться в аренду, должны ежегодно определяться субъектами РФ на основании потребностей и конъюнктуры рынка жилья в регионе.

Более того, когда фирма освобождает арендуемое помещение, она обязана сдать жилье в исправном состоянии либо оплатить арендодателю стоимость не произведенного ею и входящего в ее обязанность текущего ремонта или сделать его за свой счет. Арендатор обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания граждан, а также содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии собственными силами или путем заключения договоров с организациями, осуществляющими ремонт и эксплуатацию жилого дома. Арендатор не должен производить перепланировку и переоборудование без письменного разрешения арендодателя и межведомственной комиссии, но обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого жилого помещения.

В случае освобождения арендатором помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока договора он обязан оплатить арендодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности текущего ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее. Арендатор обязан сдать жилое помещение в исправном состоянии. Он принимает долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории. При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично по договору субаренды арендатор обязан согласовать договор с арендодателем.

# ГЛАВА 3. ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА ЖИЛИЩНОГО НАЙМА И АРЕНДЫ

# 3.1 Содержание договора жилищного найма

Причиной существования родового обязательства (найма) без обособления его видовых особенностей (социальный и коммерческий) выступал не в последнюю очередь единый предмет обязательства - жилое помещение, которое должно отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и быть пригодным для проживания[[43]](#footnote-43).

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 (ч.2 п.1 ст.673 ГК, п.1 ст.62 ЖК), во-вторых, целевое назначение- постоянное проживание в нем физических лиц ( ч.1 п.1 ст.673 ГК) и, в-третьих, изолированность помещения (ч.1 п.1 ст.673 ГК, п.2 ст. 62 ЖК )[[44]](#footnote-44).

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.

Перемена предмета в смысле перевода жилого помещения в нежилое трансформирует рассматриваемое обязательство в договор аренды нежилого помещения, прекращая таким образом жилищные правоотношения. Нынешний ГК утратил "нежилое помещение" как самостоятельное, используемое наряду со "строением", понятие (ст.277 ГК РСФСР 1964 года). Оба упомянутых термина заменены на "здания" и "сооружения" (ст.650 ГК). Наряду с этим нельзя не отметить, что предметом договора аренды может быть все-таки и жилое помещение. Особенность в данном случае заключается в том, что субъектом аренды выступает юридическое лицо, которое получает жилое помещение во временное владение и (или) пользование для проживания граждан.

Специфика предмета договора найма жилого помещения во многом влияет на его характеристику как консенсуального (п.1 ст.671 ГК), возмездного (ст.682 ГК, п.1 ст.65 ЖК), 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.

Стороны договора - наймодатель и наниматель.

Наймодатель - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо.

В случае перемены собственника жилого дома или квартиры для нового собственника обязательны заключенные предыдущим собственником условия договоров жилищного найма (ст.675 ГК РФ). Это правило действует как в отношении нанимателей жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, так и в отношении нанимателей в домах частных собственников.

Аналогичным образом при переходе права собственности на дом (часть дома), в котором находится сданное внаем жилое помещение, к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника (ст. 64 ЖК)[[45]](#footnote-45).

Относительно контрагента наймодателя, т.е. нанимателя, вопрос решается еще проще. Ибо и в социальном, и в коммерческом найме нанимателем может быть только гражданин (естественно, дееспособный).

Поэтому субъектом договора социального найма жилого помещения, равно как и договора коммерческого найма жилого помещения, может быть только гражданин.

Юридическое лицо не может быть стороной договора найма - жилого помещения, что не исключает возможности приобретения таким лицом права владения и пользования им, но на основе иного договора (как правило, договора аренды). Однако фактическое пользование арендованным юридическим лицом жилым помещением может осуществлять только гражданин.

Социальный наем всегда, в отличие от коммерческого, характеризуется множественностью субъектов на стороне нанимателя, так как проживающие совместно с ним члены его семьи являются сонанимателями независимо от того, заключен ли по этому поводу договор между ними и нанимателем.

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.

Юридические лица участвуют в договоре жилищного найма только в качестве наймодателей. В соответствии с п. 2 ст. 671 ГК в случаях, когда жилое помещение предоставляется во владение и (или) пользование юридическим лицам, должен заключаться договор аренды жилого помещения (при возмездном характере договора) либо иной договор, к примеру договор безвозмездного пользования имуществом (при безвозмездности отношений). При этом согласно п. 2 ст. 671 ГК юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан, что необходимо отражать в тексте договора жилищного найма.

Сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным использованием жилых помещений, не связанным с проживанием граждан, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным ст. 168 ГК (п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

При заключении договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда наниматель указывает в качестве постоянных пользователей членов своей семьи, включенных в ордер на жилое помещение (супруг, дети, родители, иждивенцы). Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением[[46]](#footnote-46).

В отличие от этого в договоре коммерческого найма жилого помещения в качестве пользователей жилья могут быть указаны любые граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем.

Следует отметить, что граждане, включенные в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением.

Определенную сложность для судов, как показывает проверка судебных дел в Верховном Суде РФ, составляет разрешение дел о признании лица членом семьи нанимателя жилого помещения при рассмотрении жилищных споров в случаях, когда в качестве заинтересованных лиц выступают лица, проживающие совместно с нанимателем жилого помещения, имевшие с ним общее хозяйство, но не являвшиеся его (нанимателя) супругом, детьми.

Семенихин - наниматель однокомнатной квартиры - умер. Исполком Карачаевского городского Совета народных депутатов выдал ордер на указанную квартиру Семенихиной - матери умершего, которая до этого в упомянутой квартире не проживала.

Теслина предъявила в суд иск и просила признать выданный Семенихиной ордер недействительным. В обоснование иска она сослалась на то, что с 1985 г. проживала с Семенихиным в спорной квартире одной семьей. Хотя брак у них зарегистрирован не был, они вели общее хозяйство. Семенихин принимал меры к ее прописке, но ему было отказано со ссылкой на недостаточную жилую площадь в квартире.

Решением Карачаевского городского народного суда Карачаево-Черкесской республики в иске Теслиной было отказано и удовлетворен встречный иск Семенихиной о выселении Теслиной из спорной квартиры.

Дело неоднократно рассматривалось различными судебными инстанциями.

Рассмотрев дело в порядке судебного надзора, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила решение народного суда и все последующие постановления судов по делу и направила дело на новое рассмотрение, указав, в частности, следующее.

Отказывая Теслиной в иске, суд в решении сослался на то, что она не являлась членом семьи умершего Семенихина, поскольку не состояла с ним в браке. Однако такой вывод сделан без учета конкретных обстоятельств дела. Судом не принято во внимание, что Теслина вселена в спорную квартиру в 1985 г. нанимателем этой квартиры Семенихиным, который имел право произвести такое вселение, соблюдая требования ст.54 ЖК РСФСР, и проживала там по день смерти Семенихина в течение 6 лет. По утверждению Теслиной, они жили одной семьей и вели общее хозяйство. В суде это обстоятельство подтвердили многочисленные свидетели, показавшие, что Теслина и Семенихин проживали совместно, вели общее хозяйство, проявляли заботу друг о друге, как муж и жена. Однако суд этим показаниям надлежащей оценки не дал, хотя они имели существенное значение для правильного разрешения спора. В соответствии со ст.53 ЖК РСФСР к членам семьи нанимателя жилого помещения могут быть отнесены не только супруг нанимателя, их дети, родители и другие родственники, но в исключительных случаях и иные лица, если они проживали совместно с нанимателем и вели с ним общее хозяйство. Суд же, вопреки требованиям приведенного закона, при решении вопроса о признании Теслиной членом семьи Семенихина исходил лишь из того, что брак между ними не зарегистрирован, оставив без внимания их длительное совместное проживание и ведение ими общего хозяйства, с которыми закон связывает возможность признания лица членом семьи нанимателя[[47]](#footnote-47).

Размер платы за жилое помещение является существенным условием договора найма жилого помещения, и потому, согласно общим положениям ст. 450 ГК, изменение размера платы возможно лишь по соглашению сторон или в случаях, предусмотренных законом или договором.

Плата за жилое помещение по договору социального найма строго регламентирована и устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги. При этом предусмотрена широкая программа субсидий и льгот для нанимателей жилья по договорам социального найма[[48]](#footnote-48).

По договору социального найма жилого помещения наниматель обязан вносить ежемесячно, не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца, квартирную плату, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая и тепловая энергия и другие услуги) по утвержденным в установленном порядке тарифам[[49]](#footnote-49).

Существенным отличием договора коммерческого найма жилого помещения от договора социального найма является и то, что плата за пользование жилым помещением устанавливается по соглашению нанимателя с наймодателем.

В соответствии со ст. 674 ГК договор найма жилого помещения, как и договор социального найма, заключается письменно и оформляется в простой письменной форме (ст. 161 ГК, ст. 63 Жилищного кодекса).

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).

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).

Никаких других требований (кроме письменного оформления) к форме закон не содержит. Гражданским законодательством не установлено, что договор найма жилого помещения подлежит государственной регистрации. Таким образом, приведенная норма устанавливает допускаемое законом исключение из предусмотренного ст. 609 правила об обязательной государственной регистрации аренды недвижимости. Вместе с тем, в силу самой сущности данного договора, в результате его заключения возникает известное ограничение права на объект договора. Более того, это ограничение распространяется и на новых собственников объекта договора в случае его отчуждения.

Согласно ст. 675 ГК переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Таким образом, при заключении договора жилищного найма у наймодателя, несомненно, возникает ограничение (обременение) права собственности. В соответствии же с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации. Представляется, что на основании этого заключенный договор найма жилого помещения подлежит представлению в органы государственной регистрации недвижимости для соответствующей регистрации возникшего ограничения прав на объект договора.

Договор социального найма жилого помещения носит бессрочный характер и может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным зaконом, и только в судебном порядке.

Бессрочность договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда вытекает из самой сущности конституционного права граждан на жилище, которое предполагает юридическую возможность стабильного пользования предоставленным гражданину жилым помещением.

В отличие от этого договор коммерческого найма жилого помещения носит срочный характер, ибо сдача собственником внаем жилого помещения бессрочно, по существу, означала бы для него ограничение права собственности. Поэтому порядок, сроки и условия найма жилого помещения определяются договором между нанимателем и собственником.

Как правило, договор коммерческого найма жилого помещения может быть заключен на срок, не превышающий пять лет (долгосрочный договор), и на срок до одного года (краткосрочный договор)[[50]](#footnote-50).

Если договор коммерческого найма жилого помещения заключен на срок до одного года (краткосрочный наем), то в этом случае права нанимателя ограничены. В частности, наниматель не вправе: поселить в нанимаемом помещении временных жильцов; сдавать нанимаемое помещение в поднаем; заменить себя в договоре другим нанимателем, а также не имеет преимущественного права на заключение договора найма на новый срок, если договором не предусмотрено иное.

По договору социального найма жилого помещения наймодатель предоставляет нанимателю жилое помещение в бессрочное пользование, и потому вопрос о продлении срока договора вообще не возникает.

В целях создания стабильности в жилищных правоотношениях в долгосрочном договоре наниматель по истечении указанного в нем срока имеет преимущественное право на возобновление договора на новый срок. Статья 684 ГК, закрепляя преимущественное право нанимателя на возобновление договора, устанавливает и порядок реализации этого права.

На наймодателя возлагается обязанность за три месяца до истечения срока договора найма предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. Какими могут быть эти "иные условия", в ГК РФ не указано. Очевидно, в этих случаях должны быть применены общие принципы преимущественного права, закрепленные в ст. 250 ГК.

Руководствуясь по аналогии этой нормой, следует признать, что наймодатель вправе предложить нанимателю иную цену и другие "иные условия", на которых он реально может заключить договор с третьими лицами. Наймодатель также вправе отказаться от продления договора при условии, что он на протяжении одного года не будет сдавать внаем жилое помещение. Об этом он также обязан уведомить нанимателя за три месяца до истечения срока договора. То есть, если собственник решил не сдавать в дальнейшем жилое помещение внаем в течение не менее года, он вправе отказать нанимателю в продлении договора, предупредив его об этом не позднее, чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения.

Если наймодатель не предупредил нанимателя, а наниматель не отказался от продления договора, договор продлевается на тех же условиях и на тот же срок. Если наймодатель все же в течение года заключит договор найма жилого помещения с другим лицом, бывший наниматель вправе потребовать расторжения договора и взыскания убытков, причиненных отказом продлить договор. В статье 684 ГК права нанимателя ограничены названными требованиями. Однако и в этих случаях, исходя из ст. 613 ГК, нанимателю должно быть предоставлено право потребовать в судебном порядке помимо расторжения договора найма, заключенного с третьим лицом, перевода на него прав и обязанностей по договору. Наниматель, утративший интерес к возобновлению договора, вправе потребовать лишь возмещения убытков.

В статье 684 ГК содержится еще одно правило, устанавливающее, что при согласовании условий договора на новый срок наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно проживающих с ним по договору найма. Очевидно, названная норма должна применяться в совокупности со ст. 679 ГК, то есть речь может идти лишь о лицах, на вселение которых наймодатель не дает согласия, либо о необходимости соблюдения требования о норме жилой площади. Приведенные ограничения не должны относиться к случаям увеличения числа проживающих за счет вселения несовершеннолетних детей.

Содержание договора жилищного найма как правоотношения образуют права и обязанности субъектов данного договора.

Договор найма жилого помещения является консенсуальным договором, то есть права и обязанности сторон возникают с момента заключения договора.

Статья 676 ГК предусматривает, что 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.

Предоставляемое нанимателю в пользование жилое помещение должно быть свободным юридически и фактически одновременно. Поэтому если, например, орган местного самоуправления выдал гражданину ордер на несвободное жилое помещение в доме государственного или муниципального жилищного фонда и тем самым были нарушены права других граждан или организаций, то такой ордер может быть признан недействительным в судебном порядке.

Предоставляемое нанимателю для проживания жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Не подлежат заселению двумя и более семьями квартиры, которые по своему размеру и санитарным требованиям предназначены для проживания одной семьи (например, малогабаритные квартиры с совмещенным санузлом).

Обязанности наймодателя носят длящийся характер. В период действия договора найма он обязан обеспечивать пригодность жилого помещения для проживания, осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, предоставлять или обеспечивать предоставление (в зависимости от условий договора) необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома (крыши, лифтов, лестничных маршей и площадок, подвалов и др.) и устройств для оказания коммунальных услуг.

В соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда наймодатель обязан обеспечивать бесперебойную работу находящегося в доме санитарно-технического и иного оборудования и своевременную подготовку к эксплуатации его в зимних условиях, ибо это непосредственно связано с обязанностью наймодателя предоставлять нанимателю необходимые коммунальные услуги.

Наймодатель обязан также обеспечивать надлежащее содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории.

Обязанности нанимателя предусмотрены ст. 678 Кодекса. В них входят: использование жилого помещения только для проживания, обеспечение его сохранности, своевременное внесение платы за пользование жилым помещением и, если иное не предусмотрено договором, коммунальных платежей.

По договору найма жилого помещения наниматель обязан пользоваться жилым помещением в соответствии с его назначением; бережно относиться 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. Переоборудование и перепланировка жилых помещений и мест общего пользования, перестановка отопительных и санитарно-технических приборов могут производиться только с письменного разрешения наймодателя.

Категорически запрещается переоборудовать под жилые помещения ванные и душевые комнаты, застраивать пожарные проходы, а также переоборудовать под жилые помещения террасы, веранды и лоджии.

Наниматель обязан вносить квартирную плату, а также плату за коммунальные услуги - водоснабжение, газ, электрическую и тепловую энергию и другие услуги.

По договору социального найма жилого помещения наниматель вправе вселить в установленном порядке в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия членов семьи не требуется.

Несколько по-иному решается этот вопрос по договору коммерческого найма жилого помещения. Вселение в жилое помещение в качестве постоянно проживающих лиц, не предусмотренных договором коммерческого найма, допускается только с согласия наймодателя - собственника жилья, а также с согласия нанимателя и постоянно проживающих с ним лиц при соблюдении нормы жилой площади (кроме случая вселения несовершеннолетних детей).

По договору социального найма жилого помещения наниматель вправе разрешить по взаимному согласию с проживающими с ним совершеннолетними членами его семьи временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением. Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения установленной нормы жилой площади (ст. 80 Жилищного кодекса).

Временное проживание - это безвозмездное пользование жилой площадью, оно ограничено сроком, конкретная часть жилого помещения в пользование не выделяется. Временные жильцы могут быть вселены на срок не более шести месяцев. Для этого не требуется согласия наймодателя. Наниматель обязан лишь уведомить наймодателя о вселении временных жильцов. Наймодатель может запретить проживание временных жильцов лишь в одном случае: если не соблюдено требование о норме жилой площади.

По договору коммерческого найма жилого помещения условия проживания временных жильцов в жилом помещении нанимателя несколько иные. В частности, для проживания временных жильцов требуется предварительное уведомление об этом наймодателя - собственника жилого помещения, соблюдение установленной нормы жилой площади на одного человека независимо от срока временного проживания, а также ограничение проживания временных жильцов шестимесячным сроком. Если срок проживания временных жильцов не был согласован, они обязаны освободить помещение в семидневный срок по требованию нанимателя или постоянно проживающих с ним граждан. Хотя предварительное уведомление наймодателя-собственника о вселении временных жильцов является всего лишь сообщением ему об этом, тем не менее собственник, получив эту информацию, может и отказать нанимателю (например, в случае несоблюдения установленной нормы жилой площади).

Договор поднайма жилого помещения - это возмездный договор. Его предельный срок ограничен сроком действия самого договора найма. Однако если договор найма заключается на новый срок, это не влечет за собой автоматически продления срока договора поднайма. Заключить договор поднайма можно только с согласия наймодателя. Предметом договора поднайма может быть либо все помещение, либо его часть. Вне зависимости от этого ответственным по договору найма перед наймодателем всегда остается наниматель. Для заключения договора поднайма обязательно соблюдение требования о норме жилой площади.

Обязанность по ремонту жилого помещения возложена как на наймодателя, так и на нанимателя (ст. 681). Если иное не установлено договором, капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения должен обеспечить наймодатель, а текущий ремонт - наниматель.

К текущему ремонту относятся следующие виды работ: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирной электропроводки. Однако если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта жилого дома, то они производятся за счет наймодателя.

По договору коммерческого найма жилого помещения стороны могут установить иные условия производства текущего ремонта сданного внаем помещения и указанные работы могут производиться за счет наймодателя - собственника жилого помещения.

По договору социального найма жилого помещения указанные работы производятся за счет наймодателя. Кроме того, за счет наймодателя производится также текущий ремонт жилых помещений в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей отдельных, конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо с производством капитального ремонта (например, когда в связи с ремонтом крыши дома у нанимателя в квартире "отстали" обои).

Невыполнение нанимателем обязанностей по производству текущего ремонта может привести к досрочному расторжению договора найма.

Наниматель не вправе осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя (ст. 678), а наймодатель, в свою очередь, - производить без согласия нанимателя переоборудование жилого помещения, если такое переоборудование существенно изменит условия пользования жилым помещением (ст. 681 ГК). В соответствии со ст. 84 Жилищного кодекса переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений могут производиться только в целях повышения благоустройства квартир. Иными словами, переоборудование жилых помещений не должно ухудшать жилищных условий нaнимателей. Поэтому и переоборудование жилого дома, которое приведет к существенным изменениям сданного внаем жилого помещения и условий пользования этим помещением, может производиться лишь с согласия нанимателя.

Следует отметить, что к договору аренды жилого помещения должны, по нашему мнению, применяться ноpмы общих положений об аренде, если они не пpотивоpечат специфике pассматpиваемого договоpа, а также ноpмы гл. 35 ГК РФ - договоpа найма жилья в части тpебований, пpедъявляемых к пеpедаваемому по договоpу жилому помещению.

Объектом договора аренды жилого помещения являются правоотношения, связанные с передачей жилого помещения собственником юридическим лицом для проживания.

Предметом договора аренды жилого помещения может быть в соответствии с п. 1 ст. 673 ГК РФ изолированное жилое помещение, пригодное для проживания. Кроме этого, помещение, безусловно, должно быть благоустроенным, в виде кваpтиpы или комнаты и отвечающее санитарным и техническим нормам. В аренду может быть передан целиком дом либо его часть.

Специфика жилых зданий (помещений) как объектов недвижимого имущества заключается в их целевом назначении. Это находит свое отражение и в правовом регулировании арендных отношений, предметом которых является жилье. Согласно ст. 7 ЖК РФ жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений, жилых помещений из фондов жилья для временного поселения, общежитий и других специализированных жилых помещений[[51]](#footnote-51).

Жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, служебные и специализированные жилые дома и квартиры, предназначенные для проживания определенных категорий граждан могут быть предметом договора аренды только в случае, если арендатором выступает юридическое лицо. Для регулирования правоотношений по владению и пользованию жилыми домами (помещениями) между гражданами применяются правила о договоре найма жилого помещения. Формулировка ст. 671 ГК РФ исключает возможность заключения договора аренды жилого помещения между гражданами.

Сторонами по договору аренды жилого помещения являются: арендодатель - с одной стороны и арендатор - с другой стороны. Арендодателем по договору аренды жилого помещения может быть собственник либо орган, уполномоченный собственником или законом сдавать жилое помещение в аренду. Арендатором жилого помещения может быть любое юридическое лицо.

На основании ст. 15 ФЗ от 28.08.1995 г. № 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"[[52]](#footnote-52) установление порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью находится в исключительном ведении представительных органов местного самоуправления.

Арендная плата за жилое муниципальное помещение вносится арендатором на счет местного бюджета в срок и в размере, установленных договором. Арендная плата, плата за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы вносятся арендатором независимо от факта пользования жилым помещением. Плата за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы перечисляются в установленном законодательством порядке.[[53]](#footnote-53)

Как указывает Г.П. Макаpов, увеличение размера арендной платы производится в соответствии с изменением суммы оплаты одного кв. м, устанавливаемой уполномоченным государственным органом, но не чаще двух раз в год. Арендные платежи, отмечает он далее, вносятся арендатором независимо от факта пользования арендованным жилым помещением. Арендные платежи, плата за коммунальные услуги и услуги по эксплуатации, содержанию и ремонту жилищного фонда в соответствии с договором аренды перечисляются в установленном порядке на расчетный счет арендодателя[[54]](#footnote-54). По нашему мнению, они должны использоваться на восстановление и капитальный ремонт жилищного фонда и расчета с ресурсоснабжающими и иными подрядными предприятиями (организациями).

Договоp аpенды жилого помещения - это срочный договоp. Он заключается на определенный сторонами срок. Максимальный сpок pассматpиваемого договоpа соответствует максимальному сpоку договоpа коммеpческого найма жилого помещения и pавен пяти годам (п. 1 ст. 683 ГК РФ).

Фактическая передача жилого помещения по договору аренды осуществляется на основании акта передачи жилого помещения.

Договоp аpенды жилого помещения заключается в письменном виде. Жилые помещения относятся к недвижимому имуществу, а это, означает, что сделки с таким имуществом необходимо pегистpиpовать в соответствии с ноpмами законодательства. Поэтому pассматpиваемый договор аренды считается заключенным с момента его регистрации в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество[[55]](#footnote-55).

Субаренда жилого помещения возможна лишь при передаче жилья от одного юридического лица - арендатора другому юридическому лицу субарендатору. Регистрация субаренды подчиняется общим правилам государственной регистрации.[[56]](#footnote-56)

Порядок и условия аренды жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, устанавливаются законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

Сдача жилого помещения в аренду не влечет передачу права собственности на него. Переход права собственности на сданное в аренду жилое помещение не является основанием для изменения или расторжения договора. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в аренду, лежит на арендодателе в соответствии с действующим законодательством.

Договор аренды жилого помещения может быть заключен с правом выкупа. Заключение такого договора не влечет передачу права собственности на жилое помещение до внесения всей суммы выкупа и регистрации перехода права собственности на него в установленном законом порядке. Выкупная стоимость жилого помещения определяется по результатам независимой оценки или по результатам конкурса. Арендатор обязан в установленные договором сроки вносить платежи в счет выкупа, а также арендную плату. Выкупные платежи вносятся ежеквартально, арендная плата - ежемесячно.[[57]](#footnote-57)

Срок выкупа жилого помещения не может превышать срока окончания действия договора аренды. Течение срока внесения первого платежа в счет выкупа начинается по истечении 1-го календарного года с момента заключения договора аренды с правом выкупа. Выкупная стоимость жилого помещения может быть оплачена как до наступления срока внесения первого платежа в счет выкупа, так и до окончания срока действия договора аренды с правом выкупа. В случае досрочного внесения арендатором всей выкупной стоимости жилого помещения и отсутствия обязательств у арендатора перед арендодателем, оформление права собственности на жилое помещение до окончания срока действия договора аренды с правом выкупа осуществляется по соглашению сторон и оформляется дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью договора аренды с правом выкупа. Переход права собственности на жилое помещение, предоставленное по договору аренды с правом выкупа, оформляется на основании дополнительного соглашения сторон и акта передачи и подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

Г.П. Макаpов отмечает, что в обязанность арендатору вменяется сдача гражданам жилого помещения для проживания по договору субаренды, который не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды[[58]](#footnote-58). В то же вpемя некоторые авторы обращают внимание на то, что передача жилого помещения юpидическим лицом-аpендатоpом гpажданину не должна оформляться в рамках договора аренды, т.е. отношения с ним не должны быть отношениями субаренды, поскольку жилищные отношения по ГК РФ строятся на основе договора найма жилого помещения. Отношения субаренды были бы уместны, если бы это помещение не относилось к категории жилого, допустим, дачное помещение. На наш взгляд, эта точка зpения является более веpной хотя бы потому, что в отличие от договоpа аренды в жилищном найме на стороне нанимателя, кроме его, единственного титулодержателя, имеется множественность лиц, связанных с ним личными узами, которые и определяют их участие в жилищном обязательстве, да к тому же на равных, без дискриминации, независимо от возраста. Стало быть заключается договор найма жилого помещения, а не договор субаренды жилого помещения.

Вместе с тем, есть попытки ввести сосуществование этих договоров: и аренды, и коммерческого найма одновременно. В юридической литературе указывается, что "арендатор обязан сдать гражданам жилое помещение для проживания по договору субаренды"[[59]](#footnote-59), что, по нашему мнению, принципиально, в сравнении с договором найма жилого помещения, ущемляет интересы и права пользователя. Считаем, что применение в этих случаях договора аренды жилого помещения в отношениях с гражданами необоснованно ограничивает их гражданские права, что может иметь место только в силу федерального закона и лишь по основаниям, названным в ст. 55 Конституции РФ.

При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично, по договору найма жилого помещения, арендатор обязан согласовать этот договор с арендодателем. Ответственным за нанимателя перед арендодателем остается арендатор. Арендатор несет ответственность перед арендодателем за нанимателей, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

Арендатор обязан в установленные договором аренды сроки вносить арендную плату, а также своевременно вносить платежи за коммунальные услуги на расчетный счет арендодателя.

Безусловно самой важной, на наш взгляд, обязанностью арендатора является использование жилого помещения по назначению, исключительно для проживания граждан. Считаем, что в обеспечение этой обязанности аpендатоp должен содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии собственными силами или путем заключения договоров с организациями, осуществляющими ремонт и эксплуатацию жилого дома.

Арендатор не должен производить перепланировку и переоборудование жилого помещения без письменного разрешения арендодателя, но обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого жилого помещения.

Более того, аpендатоp возвpащает арендуемое жилое помещение, в надлежащем состоянии. В противном случае он обязан оплатить арендодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанность текущего ремонта или сделать его за свой счет.

Пpеимущественное пpаво аpендатоpа на заключение договоpа аpенды жилого помещения на новый сpок осуществляется по пpавилам, пpедусмотpенным законодателем в ст. 621 ГК РФ. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (п. 1 ст. 621 ГК РФ).

Наиболее важной обязанностью аpендодателя является пpедоставление аpендатоpу жилого помещения, соответствующего условиям договора аренды жилья и его назначению и обеспечение в месячный срок после подписания договоpа свободного доступа арендатору в жилое помещение.

Арендатор вправе потребовать от арендодателя предоставления жилого помещения в соответствии со ст. 611 ГК РФ, а также потребовать возмещения убытков в случае, если арендодатель не предоставил арендатору жилое помещение в срок, указанный в договоре аренды. Если срок не указан в договоре, то он определяется дополнительным соглашением сторон, которое является неотъемлемым приложением договора.[[60]](#footnote-60)

Кроме этого, в случае аварий, произошедших после заключения договора аренды жилого помещения, арендодатель обязан немедленно принимать все необходимые меры к их устранению. На нем лежат обязанности содержания в надлежащем порядке мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которой входит арендуемое жилое помещение, и обеспечения арендатора необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами. В соответствии с п. 1 ст. 616 ГК РФ общих положений о договоpе аpенды арендодатель обязан производить капитальный ремонт переданного в аренду жилого дома, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды жилого помещения. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором или, если он вызван неотложной необходимостью, в разумные сроки. Арендодатель обязан пpедваpительно уведомить арендатора в pазумные сpоки о предстоящем капитальном ремонте.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения (п. 2 ст. 612 ГК РФ).[[61]](#footnote-61)

Следует отметить, что и последствия не возвpащения аpендатоpом арендованного жилого помещения pегулиpуются ноpмами общих положений о договоpе аpенды. Так, в соответствии со ст. 622 ГК РФ арендодатель вправе потребовать от арендатора, не возвратившего арендованное имущество либо возвратившего его несвоевременно, внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

Таким обpазом, объектом договоpа аpенды жилья является жилое помещение. Рассматpиваемый договоp заключается в письменной фоpме и подлежит госудаpственной pегистpации. Сpок договоpа аpенды жилого помещения не может пpевышать пяти лет. Арендодателем по договору может быть собственник жилого помещения либо орган, уполномоченный собственником или законом сдавать жилое помещение в аренду. Арендатором по договоpу аpенды жилого помещения может быть только юридическое лицо. Аpендатоp обязан использовать жилое помещение по назначению, исключительно для проживания граждан, содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии, осуществлять текущий ремонт помещения, если иное не пpедусмотpено законом или договоpом, а также в установленные договором аренды сроки вносить арендную плату. Аpендодатель обязан пpедоставить аpендатоpу жилое помещение, соответствующее условиям договора аренды жилья и его назначению, содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которой входит арендуемое жилое помещение, а также производить капитальный ремонт переданного в аренду жилого дома, если иное не предусмотрено законом или договоpом.

# 3.2 Ответственность по договору

Невыполнение сторонами договора жилищного найма обязанностей по договору может привести к его расторжению. Статья 687 ГК определяет условия и порядок расторжения договора найма жилого помещения. Договор найма может быть расторгнут в случаях:

- невыполнения обязанности по внесению платы за жилое помещение за шесть месяцев, а если договор был заключен на срок менее одного года - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа.

По договору социального найма жилого помещения, в отличие от договора коммерческого найма, расторжение договора за невнесение нанимателем платы за жилое помещение не предусмотрено;

- разрушения или порчи жилого помещения как самим нанимателем, так и любыми другими постоянно или временно проживающими лицами, а также поднанимателем.

Следует отметить, что в договоре коммерческого найма жилого помещения сделан значительный шаг вперед в вопросе судебной защиты прав нанимателей жилых помещений. В частности, в случае предъявления наймодателем иска в суде о расторжении с нанимателем договора найма жилого помещения за невнесение платы за жилое помещение, разрушение или порчу жилого помещения, использование жилого помещения не по назначению либо систематическое нарушение прав и интересов соседей суд при рассмотрении иска наймодателя может в своем решении предоставить нанимателю срок (не более года) для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора. И лишь в случае, если в течение этого срока наниматель не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года. В таком случае все права и обязанности по договору найма сохраняются на указанный в решении суда срок.

По договору социального найма жилого помещения не предусмотрен такой двойной процесс обращения наймодателя в суд по вопросу расторжения с нанимателем договора найма.

Так, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание в одной квартире или в одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (ст. 91 Жилищного кодекса).

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 (п. 4 ст. 687 ГК). 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.

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. По договору социального найма жилого помещения расторжение договора и выселение нанимателя в связи с аварийностью дома производится в административном порядке с санкции прокурора (ст. 90 Жилищного кодекса). Это вызвано необходимостью быстрого и оперативного решения вопроса о переселении нанимателя из аварийного дома в предоставляемое ему другое, благоустроенное жилое помещение.

По договору коммерческого найма жилого помещения собственник аварийного дома не обязан предоставлять нанимателю другое жилое помещение, и потому вопрос о срочности выселения нанимателя в административном порядке с санкции прокурора отпадает. Расторжение договора найма и выселение нанимателя производится в судебном порядке.

В случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор найма считается расторгнутым со дня выезда.

Законом могут быть установлены и другие случаи расторжения договора найма.

Важной гарантией конституционного права граждан на жилище является указание в законе, что договор социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным законом, и только в судебном порядке. По договору коммерческого найма жилого помещения выселение нанимателя по инициативе наймодателя допускается только по решению суда. Судебная процедура рассмотрения жилищных споров основана на началах устности, гласности, публичности и состязательности, что способствует наиболее полному установлению истины и надлежащей защите жилищных прав нанимателей.

Статья 688 ГК устанавливает последствия расторжения договора найма жилого помещения: 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. Однако порядок выселения имеет принципиальные отличия. Особенностью является и то, что в 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.

Общим последствием невыполнения или ненадлежащего выполнения стороной своих обязательств является возмещение причиненных убытков (ст. 393 ГК). Помимо возмещения убытков наниматель вправе требовать компенсации морального вреда. Возможность предъявления указанных требований установлена ст. 15 Закона о защите прав потребителей и постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 года «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей», разъяснившего, что Закон о защите прав потребителей распространяется и на отношения между нанимателем и наймодателем, который является одновременно исполнителем услуг: по ремонту жилищного фонда, обеспечению работы инженерного оборудования, по обеспечению коммунальными услугами, которые он обязан предоставлять, поскольку это является одним из условий договора жилищного найма (аренды) (п. 2 постановления).

По договору социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда наниматель или совершеннолетние члены его семьи, виновные в нарушении условий договора (например, систематическое нарушение правил общежития), несут индивидуальную ответственность вплоть до выселения из занимаемого жилого помещения. Между тем по договору коммерческого найма жилого помещения ответственность перед наймодателем за нарушение условий договора гражданами, проживающими совместно с нанимателем, несет сам наниматель. И это естественно, поскольку собственнику жилого помещения важно, чтобы наниматель обеспечил неуклонное соблюдение условий договора найма жилья независимо от того, кто конкретно из постоянно проживающих нарушает условия договора.

По договору социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора.

При солидарной ответственности (ст.ст. 322, 323 ГК) наймодатель вправе привлечь к ответственности за нарушение договора социального найма жилого помещения (например, за неуплату квартплаты) любого из совершеннолетних членов семьи нанимателя как в полном объеме, так и в любой ее части.

Солидарная ответственность совершеннолетних членов семьи нанимателя перед наймодателем предусмотрена в самом договоре социального найма жилого помещения. Что же касается договора коммерческого найма жилого помещения, то постоянно проживающие с нанимателем граждане, уведомив наймодателя, должны заключить с нанимателем договор о солидарной совместно с нанимателем ответственности перед наймодателем, после чего они становятся сонанимателями жилого помещения.

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 (см. п.2 ст.330, пп.1 и 2 ст.401 ГК). В гражданском праве, как известно, действует, за отдельными исключениями, презумпция вины. Иначе говоря, в нашем примере 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.

Наступление же ответственности при так называемом неполном составе правонарушения, т.е. при отсутствии вины, возможно лишь в случаях, предусмотренных договором или законом.

Расторжение и прекращение договора аренды производятся по соглашению сторон. Как указывает Е.Н. Войтович, стороны договора аренды в любое время по обоюдному согласию могут до истечения срока действия договоpа аренды расторгнуть его, прекратив тем самым свои взаимные обязательства. Соглашение о расторжении договора, а также об изменении его условий должно быть совершено в той форме, в которой совершен и сам договор[[62]](#footnote-62). На наш взгляд, это самая простая и не требующая судебного вмешательства ситуация.

Но pассматpиваемый договоp может быть pастоpгнут и по тpебованию одной из стоpон. Так, по требованию арендодателя договор аренды подлежит досрочному расторжению в случаях:

- использования жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если арендатор или наниматель, за действия которого он отвечает, умышленно портит или по неосторожности разрушает жилое помещение;

- если арендатор не внес платежи, указанные в договоре, в течение шести месяцев;

- если арендатор систематически нарушает обязательства по договору;

- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Договор аренды подлежит досрочному расторжению в случае ликвидации юpидического лица-арендатора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в течение месяца.

Договор аренды может быть расторгнут также и по требованию арендатора:

- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств (но не по вине арендатора) в состоянии, непригодном для использования по назначению, арендодатель обязан в течение трех месяцев заключить с арендатором договор аренды на иное жилое помещение либо по желанию арендатора расторгнуть договор аренды;

- если арендодатель не предоставляет жилое помещение в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию жилым помещением, расторгнутый договор не возобновляется.

Арендатор обязан письменно не позднее, чем за три месяца уведомить арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого жилого помещения как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном расторжении договора (п. 2 ст. 610 ГК РФ).

Как нам кажется, в приведенной норме отражается одна из особенностей договора аренды, а именно - возможность решения вопроса о расторжении договора аренды по инициативе одной из сторон без обращения в суд. Однако, следует отметить, что если у другой стороны имеются основания считать, что такое расторжение нарушает ее права или законные интересы, она вправе обратиться в суд с требованием прекратить неправомерные действия другой стороны.

Пpи этом С.П. Кузнецов отмечает, что в случае расторжения договора по соглашению сторон, обязательства считаются прекращенными с момента заключения соответствующего письменного соглашения. Стороны также могут установить любую другую дату расторжения договора в самом тексте соглашения. Если же договор расторгается в одностороннем порядке, он считается расторгнутым с даты получения одной из сторон соответствующего уведомления от другой стороны. Также возможно указание конкретной даты расторжения договора в таком уведомлении. А если договор расторгается в судебном порядке, то обязательства считаются прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда[[63]](#footnote-63).

В судебной практике отмечается, что при расторжении договора, суд, рассматривая иск об освобождении жилого помещения, должен был проверить, не будут ли в данном случае затронуты интересы граждан

Как следует из материалов дела, между заводом (арендодателем) и предприятием (арендатором) заключен договор аренды жилого помещения - шести жилых комнат лощадью 96 кв. метров, кухни, коридора, туалета и умывальной комнаты), находящегося в здании ведомственного общежития Установлен срок действия договора установлен с 01.01.99 по 30.12.99.

Письмом от 03.08.99 № 689 арендатор заявил об отказе от аренды комнаты N 3 площадью 11,2 кв. метра. Письмом от 28.08.99 N 562 арендодатель принял отказ арендатора. Поскольку в двухнедельный срок, установленный сторонами в договоре от 04.01.99, указанное помещение освобождено не было, завод обратился с настоящим иском.

Суд, удовлетворяя исковые требования, руководствовался ст. 622 ГК РФ, согласно которой при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В соответствии с условиями договора жилые помещения, переданные в аренду, предназначались для проживания граждан, что не противоречит норме, содержащейся в п. 2 ст. 288 ГК РФ. Поэтому, рассматривая иск об освобождении жилого помещения, суду следовало проверить, не будут ли в данном случае затронуты интересы граждан.

Между тем в спорном помещении проживал гражданин Е.П.Григорьев, который был выселен из этого помещения в результате исполнения решения арбитражного суда.

Таким образом, неполное исследование обстоятельств дела привело к вынесению решения, затрагивающего интересы гражданина Е.П.Григорьева. Поэтому решение, подлежит отмене.[[64]](#footnote-64)

Таким образом, особенностью договора аренды жилого помещения является то, что в качестве аpендатоpа по такому договору может выступать только юридическое лицо, а жилое помещение обязательно должно быть сдано гражданину по договору коммерческого найма.

Рассматриваемый договор является видом договоpа аренды. Но к нему применяются нормы pегулиpующие как договор аренды так и договор найма жилого помещения.

И все же считаем, что законодателю необходимо отдельно выделить нормы, pегулиpующие договор аренды жилого помещения. Необходимость в этом объясняется тем, что жилое помещение используется строго для проживания граждан и положения договоpа, заключенного наймодателем-аpендатоpом с арендодателем так или иначе отражаются на отношениях наймодателя-аpендатоpа с нанимателем. На наш взгляд, в ЖК РФ следует пpедусмотpеть главу, посвященную договору аренды жилого помещения. В эту главу необходимо внести все те нормы договоров аренды и найма жилого помещения, которые применяются к pассматpиваемому договору, а также нормы, присущие только договору аренды жилого помещения. К таким нормам, по нашему мнению, должны относится положения точно опpеделяющие те госудаpственные или муниципальные органы, котоpые могут быть аpендодателями по этому договоpу и закpепляющие обязанность аpендатоpа сдавать жилое помещение гражданину в найм, а не в субаpенду.

Также следует пpедусмотpеть нормы защищающие пpава нанимателя в случае pастоpжения или пpекpащения договоpа аpенды жилого помещения.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение исследования темы работы можно сделать следующие важные выводы.

Реформирование сферы жилищных услуг, обусловленное принятием нового Жилищного кодекса РФ, предопределило концептуально новый подход к сущности складывающихся жилищных правоотношений, основанных на договоре найма, условий аренды, приобретения или строительства жилья за счет собственных средств.

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

Согласно ст.672 ГК РФ в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения. Проживающие по такому договору совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности, наравне с нанимателем. Причем основания, условия и порядок заключения договора должны базироваться на жилищном законодательстве. Это означает, что регулирование жилищных правоотношений, основанных на договоре социального найма жилого помещения, регламентируется, по общему правилу, нормами жилищного законодательства. В остальных случаях главенствующую роль играют нормы ГК РФ, ориентированные на рыночные отношения в сфере жилищных услуг.

Однако ГК РФ предъявляет более жесткие требования к форме договора социального найма жилого помещения (ст.671), правилам сохранения договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение (ст.675), правовому положению временных жильцов и поднанимателей (ст.680, пп.1 - 3 ст.685) и т.д. Как записано в п.3 ст.672 ГК РФ, другие положения настоящего Кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Именно это положение порождает трудности в понимании и правильном применении конкурирующих норм, регулирующих сходные жилищные правоотношения. Остановимся на некоторых из них.

1. Гражданский и Жилищный кодексы Российской Федерации предусматривает более широкие возможности удовлетворения жилищных потребностей граждан России, в том числе на основе договоров коммерческого и социального найма жилого помещения, аренды жилья и других оснований. Вместе с тем следует признать, что вопросы социального найма регламентирован в большей степени жилищным законодательством. Этот дуализм следует устранить включив все нормы в жилищной законодательство, как один из составных институтов.

2. Согласно п. 1 ст. 51 ЖК гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются, в частности, граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы. В соответствии с п. 2 ст. 51 ЖК при наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений. По нашему мнению это неверно. П. 2 ст. 51 ЖК устанавливает зависимость между правом одного из членов семьи на предоставление ему жилого помещения по договору социального найма и имущественным положением других членов семьи.

3. Согласно п. 4 ст. 60 Семейного кодекса РФ (далее - СК) ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, а родители не имеют права на имущество ребенка. Возможность проживания ребенка в квартире родителей, как и пользования иным имуществом родителей, обусловлена исключительно согласием родителей, поскольку СК не возлагает на родителей обязанность содержать совершеннолетних трудоспособных детей. Следует обратить внимание, что предусмотренные п. 2 ст. 51 ЖК последствия наступают независимо от того, ведет ли ребенок совместное с родителями хозяйство. Таким образом, наличие в собственности у родителей жилых помещений не влечет возникновение у ребенка каких-либо имущественных прав, но препятствует улучшению ребенком своих жилищных условий. Тем самым право ребенка на улучшение жилищных условий оказывается поставлено в зависимость от независящего от него обстоятельства - имущественного положения его родителей.

4. На наш взгляд, в ЖК РФ следует пpедусмотpеть главу, посвященную договору аренды жилого помещения. В эту главу необходимо внести все те нормы договоров аренды и найма жилого помещения, которые применяются к pассматpиваемому договору, а также нормы, присущие только договору аренды жилого помещения.

5.Необходимо установить положения точно опpеделяющие те госудаpственные или муниципальные органы, которые могут быть аpендодателями по этому договоpу аренды и закрепляющие обязанность аpендатоpа сдавать жилое помещение гpажданину в найм, а не в субаpенду.

6. Следует пpедусмотpеть ноpмы защищающие пpава нанимателя в случае pастоpжения или пpекpащения договоpа аpенды жилого помещения

Жилищное и гражданское законодательство обязано решать и детально регламентировать сложные вопросы найма жилого помещения, относящегося к любой форме собственности. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации ориентирована на рыночные отношения в сфере жилищных услуг, и это нашло отражение в новом Жилищном кодексе.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации. – М. Закон. 1994. - 96 с.

Гражданский кодекс Российской Федерации ч.1-3. – М. ТК Велби. 2005. - 442 с.

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М. Проспект. 2005. - 122 с.
2. Жилищный кодекс РСФСР. – М. Городец. 2004.- 138 с.

Семейный кодекс Российской Федерации. – М. ТК Велби. - 136 с.

ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 5 марта, 12 апреля 2001 г.) // СЗ РФ. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.

1. ФЗ от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (с изм. и доп. от 30 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г.) // СЗ РФ. - 1996. - № 25. - ст. 2963.
2. ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 июля 1994 года // СЗ РФ. - 1994. - № 16. - Ст.1864.
3. ФЗ от 24.12.2002 г. № 179-ФЗ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» //СЗ РФ. - 2002. - № 52 (часть I). - Ст. 5135.
4. Федеральный закон от 28 августа 1995 года № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (В ред. от 21 июля 2005 г .).// СЗ РФ. - 1995. - № 35.- Ст. 3506.

Закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1. «Об основах федеральной жилищной политики» (в редакции Федеральных законов от 12,01.1996 № 9-ФЗ, от 21.04.1997 № 68-ФЗ, от 10.02.1999 №29-ФЗ) // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. - 1993. - № 3. - Ст.99.

Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утв. Приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5.11.85 г. № 529.

Закон Самарской области от 05.07.2005 № 139-ГД. «О жилище» // Волжская коммуна. – № 124. – 07.07.2005.

Положение о порядке и условиях аренды жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы от 17.06.1997. // Вестник мэрии Москвы. - 1997. - № 9. - С.36-44.

Положение о порядке и условиях аренды с правом выкупа жилых помещений, находящихся в собственности г. Москвы и предназначенных для продажи от 12.09.1997. // Вестник мэрии Москвы.- 1997. - № 18. - С.33-43.

Специальная научная и учебная литература

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут. 2000. – 432 с.
2. Васильев П.П. Основания возникновения права пользования служебным жилым помещением //Проблемы теории и юридической практики в России. – Самара. Изд-во Самарской государственной экономической академии. 2005. 384 с.
3. Васильев П.П. Права и обязанности нанимателя служебного жилого помещения // Проблемы теории и юридической практики в России. – Самара. Изд-во Самарской государственной экономической академии. 2005. – 326 с.
4. Витpянский В.В. Договор аренды и его виды.- М.Статут. 1999. – 382 с.
5. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений, предприятий, лизинг. – М.: «Статут». 2001. – 420 с.
6. Войтович Е.Н. Договор аренды - досрочное расторжение // Финансовая газета. - 2004. - № 31. – С. 11.
7. Гетман Е. Два кодекса – две эпохи. // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 14. – С. 28.
8. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному Кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный) – М. ЗАО Юстицинформ. 2005. - 456 с.

Гражданское право: Учебник. Часть II. / / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М. Норма. 2004. – 562 с.

1. Гражданское право: В 2 т.: Учебник Т.2. / Под ред. Суханова Е.А. – М. БЕК. 1993. – 524 с.
2. Гражданское право. Часть вторая. / Под ред. Залесского В.В. - М. МТК Восточный экспресс, 1998. – 456 с.

Данилов Е.П. Справочник адвоката: Консультации, защита в суде, образцы документов. - М.: Юрайт-Издат, 2004. – 164 с.

Ерш А.В. Проблемы оборота недвижимости // ЭЖ-Юрист. – 2004. – № 46. С. 17.

1. Завидов Б.Д. Договорное право России. - М. ИПК Лига Разум. - 1998. – 472 с.
2. Касаткина Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве // Законодательство. – 2004. – № 4. – С. 38.
3. Кислякова М.А. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости // Современное право. – 2003. – № 10. – С. 34.
4. Кичихин А.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н.А. Жилищные права.

Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). / Под ред. Садикова О.Н. - М.: Инфра-М. 1998. – 562 с.

Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. - М.: Статут. 1996. – 482 с.

Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – М. Статут, 1999. – 468 с.

Кудашкин А.В. О служебной жилплощади «служивых» людей // Право в Вооруженных Силах. – 2005. – № 4. – С. 32.

Мальков А.Б. Вселение к нанимателю по договору социального найма жилья: старое законодательство в новых условиях // Адвокат. – 2002. – № 7. – С. 25.

Маркова И.В. Проблемы правового регулирования договоров аренды и найма жилого помещения // Актуальные проблемы частноправового регулирования. – Самара. Самарский университет. 2004. – 284 с.

Макаров Г.П. Законодательство о договорах найма и аренды жилых помещений // Гражданин и право. – 2000. – № 3-4. – С. 11.

Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Ч. 2. – М.: Статут, 1997. Серия «Классика российской цивилистики». – 620 с.

Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. - 2003. - № 2. - С. 14-17.

Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. – 2003. – № 2. – С. 28.

Невоструев А.Г. Судебное решение по делам о признании права пользования жилым помещением по договору социального найма // Законодательство. – 2005. – № 8. – С. 27.

Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие - М. Юринформцентр. 2003 – 218 с.

Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации Под ред. Крашенинникова П.В. – М. Статут. 2005. –464 с.

Потапова Н.С., Илюшина М.Н. Круг субъектов вещных и обязательственных прав в отношении жилища // Нотариус. – 2005. - № 1. – С. 26.

Потяркин Д.Е. Аренда жилого помещения. // Журнал российского права. - 1999. - № 7/8. - С. 78-82.

Потяркин Д.Е. Государственная регистрация договора субаренды жилого помещения // Жилищное право. -2003. - № 4. - С. 45-46.

Потяркин Д.Е. Новые договоры в жилищной сфере// Журнал российского права. - 2002. - № 12. - С. 17-20.

Пчелинцева Л. Предоставление жилья по договору социального найма // Законность. – 2004. – № 5. – С. 33.

Римское частное право./ Под ред. Проф. Новицкого И.Б. и проф. Перетерского И.С. – М.: Юристъ, 1996. – 564 с.

Седугин П.И. Жилищное право. - М. БЕК. 2000. – 484 с.

Семенова Е. Жилье и бизнес - не пара? // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 12. – С. 21.

Советское гражданское право / Под ред. проф. Красавчикова О.А. Т. 2. - М. Юрлитиздат. 1969. – 568 с.

Советское гражданское право: Учебник. Т. 2. / Под ред. Красавчикова О.А. - М. Юридическая литература. 1980. – 542 с.

Сонин С. Споры о расторжении договора социального найма жилья // Российская юстиция. – 2002. - № 3. – С. 23.

Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) – М. Юрайт-Издат, 2005. – С. 145.

Тихомиров М.Ю. Социальный наем жилых помещений: Новые правила – М. Изд. Тихомирова М.Ю. 2005 – С. 68.

Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация.// Хозяйство и право. - 2000. - № 10. - С. 10-14.

Чаленко А.Ю. Права членов семьи военнослужащих на жилое помещение // Право в Вооруженных Силах. – 2005. - № 6. – С. 32.

Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. - СПб., 2001 (по изд. 1902.) – 642 с.

Материалы юридической практики

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6/8 от 01.07.1996. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. - № 9.
2. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 ноября 2002 г. № 7232/02. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2003. - № 3. - С. 34.
3. Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2003. - № 2. - С.13.
4. Решение Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.11.04. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ №1. 2005.
5. Решение Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.01.05. Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ №2. 2005.

# Приложения

ДОГОВОР

СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМАХ

ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО

ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (населенный пункт)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (число, месяц, год - прописью)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование собственника или управомоченного им лица)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (положения, устава)

Утвержденного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (дата, номер)

именуемый в дальнейшем «НАЙМОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (фамилия, имя, отчество)

с другой стороны, на основании ордера на жилое помещение No.\_\_\_\_\_\_ ,серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (число, месяц, год)

именуемый в дальнейшем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование)

«НАНИМАТЕЛЬ», заключили настоящий Договор о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Наймодатель предоставляет нанимателю и членам его семьи во владение и пользование для проживания в нем изолированное жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ комнат(ы) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (отдельной, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартире общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, в том числе коммунальной) жилой \_\_\_\_\_\_ кв. м по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (проспект, улица, переулок и пр.) дом No. \_\_\_\_, корпус No. \_\_\_\_, квартира No. \_\_\_\_\_.

Характеристика и техническое состояние предоставляемого жилого помещения, санитарно - технического и иного оборудования указаны в прилагаемом паспорте.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Переход права собственности на занимаемое по настоящему Договору жилое помещение не влечет расторжения или изменения настоящего Договора.

2.2. Проживающие с нанимателем члены его семьи имеют такие же права и несут те же обязанности, как и наниматель. В случае, если какие-либо лица перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом нанимателем жилом помещении, за ними сохраняются права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, как за нанимателем и членами его семьи.

3. ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ

Наниматель обязан:

3.1. Использовать жилое помещение только для проживания.

3.2. Производить переустройство и реконструкцию жилого помещения только с согласия наймодателя.

3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Российской Федерации, а также правила предоставления коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, вывоза твердых и жидких бытовых отходов).

3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей, кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.5. Производить своевременно текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире не реже одного раза в пять лет.

3.6. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.7. Своевременно вносить плату за пользование жилыми помещениями и коммунальные услуги.

3.8. Допускать в занимаемое жилое помещение работников жилищной ремонтно-эксплуатационной организации, обслуживающей дом, для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также ликвидации аварий, а также, в случае необходимости, представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны.

3.9. Производить в домах, где нет центрального отопления, в период отопительного сезона отопление жилого помещения. При временном отсутствии нанимателя и членов его семьи наниматель не освобождается от обязанности по отоплению жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем в целях обеспечения сохранности жилого дома.

3.10. При выезде из помещения на другое постоянное место жительства со всей семьей освободить и сдать наймодателю жилое и подсобные помещения, санитарно-техническое и иное оборудование по акту в надлежащем состоянии.

Невыполнение нанимателем работы по текущему ремонту, а также по устранению имеющихся неисправностей фиксируются в акте сдачи жилого помещения. Стоимость указанного ремонта и расходы по устранению повреждений возмещаются нанимателем.

Акт сдачи жилого помещения нанимателем составляется и подписывается наймодателем и нанимателем.

3.11. Выполнять иные обязанности, обусловленные Договором найма.

4. ПРАВА НАНИМАТЕЛЯ

Наниматель имеет право:

4.1. Вселить в установленном порядке в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев, а в случаях, предусмотренных законодательством, и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия членов семьи не требуется.

Лица, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, но не являющиеся членами семьи нанимателя, самостоятельного права на пользование этим жилым помещением не приобретают.

4.2. С письменного согласия членов своей семьи, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, разрешить проживание в жилом помещении другим гражданам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением.

4.3. Передать в соответствии с действующим законодательством по Договору с согласия наймодателя на определенный срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. При этом сохраняется ответственность нанимателя перед наймодателем по настоящему Договору.

4.4. В порядке, установленном жилищным законодательством, во владение и пользование жилое помещение, освобожденное другим нанимателем (пункт применяется для коммунальных квартир).

4.5. Сохранить за собой и членами своей семьи жилое помещение в случае своего (их) временного отсутствия на срок, в случаях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством.

4.6. С письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести в установленном законодательством порядке обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем, членом жилищно-строительного кооператива, а также собственником жилого помещения, в том числе с проживающими в другом населенном пункте.

4.7. С согласия совершеннолетних членов семьи требовать от наймодателя предоставления в установленном законодательством порядке жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого.

4.8. На получение коммунальных услуг установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу, при соблюдении условий Договора найма.

4.9. На проведение экспертизы потребительских свойств и качества коммунальных услуг за свой счет с последующим возмещением, при установлении нарушений, за счет виновной стороны.

4.10. На устранение выявленных недостатков в предоставлении коммунальных услуг в установленные Договором сроки.

5. ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ

Наймодатель обязуется:

5.1. Предоставить нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.

5.2. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт жилого дома, не допуская снижения установленного уровня качества обслуживания.

5.3. Предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности, соответствующих уровню их оплаты и состоянию основных фондов коммунального хозяйства.

5.4. Не допускать переоборудования жилого дома без согласия нанимателя, если такое переоборудование существенно изменит условия пользования жилым помещением.

5.5. Поставить нанимателя в известность о порядке осуществления жилищно - коммунального обслуживания на территории муниципального образования, включая порядок снижения размера платы за жилье и коммунальные услуги в случае нарушения параметров их качества, надежности и экологической безопасности.

5.6. Производить \_\_\_\_\_ раз в квартал осмотр жилых помещений и осуществлять профилактическое обслуживание санитарно - технического и иного оборудования, находящегося в них.

5.7. Выполнять заявки нанимателя по устранению неисправностей и аварий в установленные сроки.

5.8. Выполнять иные обязательства, вытекающие из настоящего Договора.

6. ПРАВА НАЙМОДАТЕЛЯ

Наймодатель вправе:

6.1. Своевременно получать плату за жилье и коммунальные услуги.

6.2. В порядке и в случаях, установленных законодательством, выселить нанимателя из занимаемого им жилого помещения.

6.3. Предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей.

6.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в жилом помещении нанимателя, поставив последнего в известность о дате и времени такого осмотра.

6.5. Осуществлять иные права, не нарушающие предусмотренные законодательством гражданские права нанимателя.

7. ПОРЯДОК ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

7.1. Расчетный период для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей - до 10 числа следующего за отчетным месяца.

7.2. Плата за отопление вносится равномерно в течение года / за каждый месяц отопительного сезона.

7.3. Размер платы за найм жилого помещения на момент заключения Договора составил \_\_\_\_ тыс. руб. за 1 кв. м общей площади.

7.4. Оплата содержания и ремонта мест общего пользования жилого дома, а также коммунальных услуг осуществляется по ставкам и тарифам, установленным органами местного самоуправления, и составляет на момент заключения Договора:

- содержание и ремонт жилого дома - \_\_\_\_\_ тыс. руб./кв. м общей площади;

- в т.ч. вывоз ТБО - \_\_\_\_\_ тыс. руб./чел.;

- холодное водоснабжение и канализация - \_\_\_\_\_ тыс. руб./чел.;

- горячее водоснабжение - \_\_\_\_\_\_ тыс. руб./чел.;

- отопление - \_\_\_\_\_ тыс. руб./кв. м общей площади;

- электроснабжение - \_\_\_\_ тыс. руб./кВтч;

- газоснабжение - \_\_\_\_\_\_ тыс. руб./куб. м чел.

7.5. В случае несвоевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги (п. 7.1) с нанимателя взимается пеня в размере \_\_\_\_\_\_ процента за каждый день просрочки.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть изменен только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя.

8.2. Случаи и порядок изменения настоящего Договора без согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя устанавливаются жилищным законодательством.

9. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи и других граждан, постоянно проживающих с ним, расторгнуть настоящий Договор с письменным предупреждением за три месяца.

9.2. Наймодатель может требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случае:

- невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев;

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

- использования жилого помещения не по назначению либо систематического нарушения прав и интересов соседей.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию наймодателя или нанимателя в судебном порядке, если помещение перестает быть пригодным для проживания или других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Адреса и подписи сторон:

«НАНИМАТЕЛЬ» «НАЙМОДАТЕЛЬ»

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 М.П. М.П.

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР НАЙМА (КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании

(наименование юридического лица)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем (Ф.И.О., занимаемая должность)

«Наймодатель», с одной стороны, и гражданин

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О., адрес места жительства)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (паспортные данные)

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (решение органа местного самоуправления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 муниципального образования Московской области)

Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение, являющееся муниципальной собственностью, расположенное по адресу:

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом No. \_\_\_\_\_\_, квартира

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящая из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт БТИ No.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ для использования в целях проживания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наниматель)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (члены семьи)

1.2. Наниматель уплачивает ежемесячную плату за пользование жилым помещением в порядке и на условиях, предусмотренных в разделе 3 настоящего договора.

1.3. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в техническом паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемой частью договора.

1.4. Срок найма жилого помещения устанавливается на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.5. Основанием для заселения и проживания Нанимателя в жилом помещении, указанном в п. 1.1, является настоящий договор.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. В \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ срок после подписания договора предоставить указанное в п. 1.1 жилое помещение Нанимателю с подписанием соответствующего акта (приложение).

2.1.2. Обеспечить в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ срок свободный доступ Нанимателю в жилое помещение.

2.1.3. Производить капитальный ремонт жилого дома и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

2.1.4. В случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.1.5. Содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.2.2. Содержать жилое помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Наймодателя.

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.5. В случае освобождения Нанимателем помещения до истечения срока договора найма или в связи с окончанием срока договора он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения или произвести его за свой счет, а также оплатить иные имеющиеся по договору задолженности.

2.2.6. При сдаче жилого помещения с соблюдением требований (пп. 2.2.1-2.2.5) по договору поднайма согласовать договор с Наймодателем.

2.2.7. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за наем жилого помещения.

2.2.8. Своевременно вносить платежи за содержание и ремонт жилья, производить оплату коммунальных услуг.

2.2.9. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение с изменениями, составляющими принадлежность жилого помещения и не отделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение п. 2.2.3.

Произведенные Нанимателем с письменного согласия Наймодателя улучшения за собственные средства Нанимателя подлежат возмещению Наймодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение.

3. РАЗМЕР ОПЛАТЫ ЖИЛЬЯ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. За указанное в п. 1.1 договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Плата вносится ежемесячно не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца.

3.2. Разница по перерасчету доплачивается Нанимателем при очередном взносе платежей. Перерасчет производится исходя из требований нормативных актов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За непредоставление в месячный срок по вине Наймодателя жилого помещения он уплачивает Нанимателю \_\_\_\_\_\_\_\_\_% суммы годовой платы за жилое помещение за каждый день просрочки, начисляемой с первого дня следующего после истечения месяца.

4.2. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере \_\_\_\_\_\_\_% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения возложенных на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Московской области Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном порядке.

4.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

4.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в установленном порядке.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, - выселению в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помещения в нарушение п. 1.1 настоящего договора.

5.2.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.2.3. Если Наниматель не внес платежи, указанные в пунктах 2.2.7, 2.2.8, в течение шести месяцев.

5.2.4. Если Наниматель нарушает обязательства по договору.

5.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон:

5.3.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в непригодном для проживания состоянии, а также подлежит сносу, Наймодатель обязан в течение 3 месяцев заключить с Нанимателем договор найма на иное жилое помещение либо по желанию Нанимателя расторгнуть настоящий договор.

5.3.2. Возобновление расторгнутого договора не производится.

5.4. Наниматель, выполняющий принятые на себя по договору найма обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Для заключения настоящего договора Наниматель представляет Наймодателю следующие документы:

- паспорта совершеннолетних членов семьи;

- свидетельства о рождении несовершеннолетних членов семьи;

- выписку из решения органа местного самоуправления муниципального образования Московской области о предоставлении Нанимателю жилого помещения, указанного в настоящем договоре.

6.2. Заключение настоящего договора не влечет изменения права собственности на жилое помещение.

6.3. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в наем, лежит на Наймодателе в соответствии с федеральным законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все изменения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются федеральным законодательством.

7.4. Договор вступает в законную силу с момента его подписания обеими сторонами.

7.5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один - у Наймодателя, один экземпляр хранится в жилищно-эксплуатационной организации.

Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

От лица Наймодателя: От лица Нанимателя:

Наименование юридического лица Физическое лицо\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(индекс, почтовый адрес, тел.) (фамилия имя,отчество)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись руководителя, печать) (паспортные данные,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Nо., когда и кем выдан)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (адрес)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ( телефон)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись)

1. Римское частное право./ Под ред. Проф. Новицкого И.Б. и проф. Перетерского И.С. – М.: Юристъ. 1996. - С. 445-446. [↑](#footnote-ref-1)
2. Римское частное право./ Под ред. Проф. Новицкого И.Б. и проф. Перетерского И.С. – М.: Юристъ. 1996. - С. 447. [↑](#footnote-ref-2)
3. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Ч. 2. – М.: Статут. 1997. Серия «Классика российской цивилистики». - С. 260. [↑](#footnote-ref-3)
4. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. - СПб., 2001 (по изд. 1902.) - С. 159. [↑](#footnote-ref-4)
5. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Ч. 2. – М.: Статут. 1997. Серия «Классика российской цивилистики». - С. 262. [↑](#footnote-ref-5)
6. Там же. - С. 264. [↑](#footnote-ref-6)
7. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. - СПб., 2001 (по изд. 1902.) - С. 160. [↑](#footnote-ref-7)
8. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. Ч. 2. – М.: Статут, 1997. Серия «Классика российской цивилистики». - С. 264. [↑](#footnote-ref-8)
9. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. - СПб., 2001 (по изд. 1902.) - С. 161. [↑](#footnote-ref-9)
10. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений, предприятий, лизинг. – М.: «Статут». 2001. - С. 45. [↑](#footnote-ref-10)
11. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Т. 2. - СПб., 2001 (по изд. 1902.) - С. 162. [↑](#footnote-ref-11)
12. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: «Статут». 2000. - С. 84. [↑](#footnote-ref-12)
13. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений, предприятий, лизинг. – М.: «Статут». 2001. - С. 50-51. [↑](#footnote-ref-13)
14. Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. - 1993. - № 3. - Ст. 99. [↑](#footnote-ref-14)
15. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений, предприятий, лизинг. - М.: «Статут». 2001. - С. 51. [↑](#footnote-ref-15)
16. Брагинский М.И., Витрянский В.В.Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. - М. Статут. 2001. - С. 390. [↑](#footnote-ref-16)
17. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С.356. [↑](#footnote-ref-17)
18. Мейер Д.И. Указ. соч. Ч. 2. - С. 263. [↑](#footnote-ref-18)
19. Шершеневич Г.Ф.Указ. соч. - С. 356. [↑](#footnote-ref-19)
20. Кислякова М.А. Особенности правового регулирования оборота жилой недвижимости // Современное право. – 2003. – № 10. – С. 34; Ерш А.В. Проблемы оборота недвижимости // ЭЖ-Юрист. – 2004. – № 46. – С. 17. [↑](#footnote-ref-20)
21. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 1993. - № 3. - Ст.99. [↑](#footnote-ref-21)
22. Гетман Е. Два кодекса – две эпохи. // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 14. – С. 28. [↑](#footnote-ref-22)
23. Положение о порядке и условиях аренды жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы от 17.06.1997. // Вестник мэрии Москвы. - 1997. - № 9. - С.36-44.; Положение о порядке и условиях аренды с правом выкупа жилых помещений, находящихся в собственности г. Москвы и предназначенных для продажи от 12.09.1997. // Вестник мэрии Москвы.- 1997. - № 18. - С.33-43. [↑](#footnote-ref-23)
24. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. - 2003. - № 2. - С. 14-17. [↑](#footnote-ref-24)
25. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. - М. Статут. 1996. - С. 28. [↑](#footnote-ref-25)
26. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Отв. ред. проф. Садиков О.Н. - М. Инфра-М. 1996. - С. 242. [↑](#footnote-ref-26)
27. Седугин П.И. Жилищное право. – М. БЕК. 2000. - С. 83. [↑](#footnote-ref-27)
28. Гражданское право: Учебник. Часть II / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. - М. Норма. 2004. - С. 221. [↑](#footnote-ref-28)
29. Там же. [↑](#footnote-ref-29)
30. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. Ч. 2. По испр. и доп. 8-му изд., 1902. - М. Статут. 1997. - С. 260. [↑](#footnote-ref-30)
31. Советское гражданское право Т. 2. / Под ред. проф. Красавчикова О.А. - М. Юрлитиздат. 1969. - С. 98. [↑](#footnote-ref-31)
32. Там же. - С. 128. [↑](#footnote-ref-32)
33. Советское гражданское право: Учебник. Т. 2. / Под ред. Красавчикова О.А. - М. Юридическая литература. 1980. - С. 132. [↑](#footnote-ref-33)
34. Гражданское право: Учебник. Т. 2 / Под ред. Суханова Е.А.. М. БЕК. 1993. - С. 160. [↑](#footnote-ref-34)
35. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. – М. Статут, 1999. – С. 146. [↑](#footnote-ref-35)
36. Чаленко А.Ю. Права членов семьи военнослужащих на жилое помещение // Право в Вооруженных Силах. – 2005. - № 6. – С. 32. [↑](#footnote-ref-36)
37. Семенова Е. Жилье и бизнес - не пара? // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 12. – С. 21. [↑](#footnote-ref-37)
38. Потапова Н.С., Илюшина М.Н. Круг субъектов вещных и обязательственных прав в отношении жилища // Нотариус. – 2005. - № 1. – С. 26. [↑](#footnote-ref-38)
39. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // Под ред. Крашенинникова П.В. – М. Статут. 2005. – С. 146. [↑](#footnote-ref-39)
40. Гражданское право. Часть вторая. / Под ред. Залесского В.В. - М. МТК Восточный экспресс, 1998. - С. 190. [↑](#footnote-ref-40)
41. Витpянский В.В. Договор аренды и его виды.- М.Статут. 1999. – С. 123; Завидов Б.Д. Договорное право России. - М. ИПК Лига Разум. - 1998. – С. 115. [↑](#footnote-ref-41)
42. Кудашкин А.В. О служебной жилплощади «служивых» людей // Право в Вооруженных Силах. – 2005. – № 4. – С. 32. [↑](#footnote-ref-42)
43. Касаткина Ю.О. Понятие и сущность договора найма жилого помещения в российском гражданском праве // Законодательство. – 2004. – № 4. – С. 38. [↑](#footnote-ref-43)
44. Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) – М. Юрайт-Издат, 2005. – С. 145. [↑](#footnote-ref-44)
45. Глазов В.В. Комментарий к Жилищному Кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (постатейный) – М. ЗАО Юстицинформ. 2005. - С. 156. [↑](#footnote-ref-45)
46. Пчелинцева Л. Предоставление жилья по договору социального найма // Законность. – 2004. – № 5. – С. 33; Сонин С. Споры о расторжении договора социального найма жилья // Российская юстиция. – 2002. - № 3. – С. 23. [↑](#footnote-ref-46)
47. Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2003. - № 2. - С.13. [↑](#footnote-ref-47)
48. Невоструев А.Г. Судебное решение по делам о признании права пользования жилым помещением по договору социального найма // Законодательство. – 2005. – № 8. – С. 27. [↑](#footnote-ref-48)
49. Тихомиров М.Ю. Социальный наем жилых помещений: Новые правила – М. Изд. Тихомирова М.Ю. 2005 – С. 68; Мальков А.Б. Вселение к нанимателю по договору социального найма жилья: старое законодательство в новых условиях // Адвокат. – 2002. – № 7. – С. 25. [↑](#footnote-ref-49)
50. Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. – 2003. – № 2. – С. 28. [↑](#footnote-ref-50)
51. В редакции Федерального Закона от 24.12.2002 г. N 179-ФЗ «О внесении в некоторые акты законодательства Российской Федерации изменений и дополнений, направленных на развитие системы ипотечного жилищного кредитования (заимствования)» //Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 52 (часть I). - Ст. 5135. [↑](#footnote-ref-51)
52. Федеральный закон от 28 августа 1995 года № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (В ред. от 21 июля 2005 г .).// Собрание законодательства РФ. - 1995. - № 35.- ст. 3506; 2005. - № 30 (часть I) - ст. 3108. [↑](#footnote-ref-52)
53. Потяркин Д. Е. Аренда жилого помещения. // Журнал российского права. - 1999. - № 7/8. - С. 78-82. [↑](#footnote-ref-53)
54. Макаров Г.П. Законодательство о договорах найма и аренды жилых помещений // Гражданин и право. – 2000. – № 3-4. – С. 11. [↑](#footnote-ref-54)
55. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 30 декабря 2004 г.). // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594; 2005. - № 1 (часть I). - Ст. 43. [↑](#footnote-ref-55)
56. Потяркин Д.Е. Государственная регистрация договора субаренды жилого помещения //Жилищное право. -2003. - № 4. - С. 45-46. [↑](#footnote-ref-56)
57. Оглоблина О.М. Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие - М. Юринформцентр. 2003 – С. 41. [↑](#footnote-ref-57)
58. Макаров Г.П. Законодательство о договорах найма и аренды жилых помещений// Гражданин и право. - 2000.- № 3-4.- С.11. [↑](#footnote-ref-58)
59. Потяркин Д.Е. Государственная регистрация договора субаренды жилого помещения // Жилищное право. -2003. - № 4. - С. 45-46. [↑](#footnote-ref-59)
60. Васильев П.П. Основания возникновения права пользования служебным жилым помещением //Проблемы теории и юридической практики в России. – Самара. Изд-во Самарской государственной экономической академии. 2005. - С. 53 – 56. [↑](#footnote-ref-60)
61. Васильев П.П. Права и обязанности нанимателя служебного жилого помещения // Проблемы теории и юридической практики в России. – Самара. Изд-во Самарской государственной экономической академии. 2005. - С. 50-53. [↑](#footnote-ref-61)
62. Войтович Е.Н. Договор аренды - досрочное расторжение // Финансовая газета. - 2004. - № 31. – С. 11. [↑](#footnote-ref-62)
63. Маркова И.В. Проблемы правового регулирования договоров аренды и найма жилого помещения // Актуальные проблемы частноправового регулирования. – Самара. Самарский университет. 2004. - С. 304-306. [↑](#footnote-ref-63)
64. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 ноября 2002 г. № 7232/02. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2003. - № 3. - С. 34. [↑](#footnote-ref-64)