**Содержание**

1. Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан

2. Государственный контроль за использование и сохранностью жилищного фонда

3. Задание. Составить договор безвозмездного пользования жилым помещением

1. **Права и обязанности собственника жилого помещения и иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан**

Раздел 2 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» ЖК РФ прежде всего посвящен праву собственности на жилье, которое занимает центральное место среди других вещных прав (аренда, ипотека, право оперативного управления и др.). Если собственник жилого помещения имеет полный объем жилищных прав по отношению к принадлежащему ему жилому помещению (владеет, пользует, распоряжается), то члены его семьи имеют ограниченное вещное право по отношению к данному помещению (им принадлежит только право пользования).[[1]](#footnote-1)

В ст. 30 ЖК РФ не дублируются нормы ГК РФ, а закреплено жилищно-правовое правомочие собственника по отношению к жилому помещению: Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом. [[2]](#footnote-2) В ст. 17 ЖК РФ установлено, что жилое помещение предназначено для проживания граждан, а также может быть использовано для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности. Следует отметить, что в жилищных отношениях граждане и другие участники могут иметь как вещные права, т.е. права, связанные с использованием имущества (жилья), так и права, основанные на обязательствах, например договоре найма жилого помещения и др.

В ЖК РФ делается ссылка на гражданское законодательство. В первую очередь имеется в виду ГК РФ, в разделе которого содержаться основные нормы, касающиеся вещных прав. Конечно, среди этих прав особое место занимает право собственности на имущество, закрепленное в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.[[3]](#footnote-3)

Все остальные права по сравнению с правом собственности являются ограниченными вещными правами.

В соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности, жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать пава и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Анализируя нормы ст.30 ЖК РФ, необходимо отметить следующее.

В ч.2 данной статьи установлено, что собственник жилого помещения может предоставлять его гражданам по договору найма (коммерческого найма) и другим договорам, а юридическим лицам – по договору аренды. Из ч.2 ст.671 ГК РФ следует отметить, что договор аренды может применяться лишь в отношениях с юридическими лицами, которые должны использовать помещение только для проживания граждан.

При этом ст.30ЖК РФ не установлены требования (условия) предоставления жилья другим лицам, в том числе условие о соблюдении нормы площади жилья. Однако такие требования закреплены в отношении членов семьи нанимателя жилого помещения. Ст.70 ЖК РФ: Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя - других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя[[4]](#footnote-4)

Собственник несет бремя содержания жилого помещения, а также бремя содержания общего имущества многоквартирного дома или коммунальной квартиры (ч. № 3 ст. 30 ЖК РФ). Данная норма базируется на положениях ст.210 ГК РФ. Которой установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Кроме того, ст.211 ГК РФ предусмотрено, что по общему правилу и риск случайной гибели (повреждения) имущества несет его собственник.

В соответствии с ч.4 ст.30 ЖК РФ на собственника жилого помещения возложены обязанности (они сформулированы в общем виде). В частности, он не должен допускать бесхозяйного обращения с жильем, нарушать права и интересы соседей. В связи с этим следует обратить внимание, что ст.293 ГК РФ установлена ответственность собственника жилого помещения. Если собственник жилого помещения использует его не по назначению. Систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, назначить также собственнику соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интерес соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику врученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

За нарушение правил пользования жилыми помещениями ст 7 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность. Порча жилых домов, жилых помещений. А равно порча их оборудования. Самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование из не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 10 до 15 МРОТ. Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах предусматривает административный штраф в размере от 20 до 25 МРОТ.

Согласно ст.7.22 КоАП РФ устанавливается ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых помещений. Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника). Если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением. Влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 40до 500 МРОТ; на юридических лиц – от 400 до 500 МРОТ.

В указанной статье называется «собственник»жилого помещения, т.е. подразумевается одно лицо, в том числе гражданин. Между тем необходимо иметь ввиду, что жилое помещение может находиться в общей собственности (долевой или совместной). Наличие нескольких собственников одного жилого помещения предполагает их совместное участие в осуществлении прав и исполнении обязанностей по отношению к данному жилому помещению (ст.244-256 ГК РФ)

Наряду с собственником жилого помещения право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством, имеют члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении (п.1ст.292 ГК РФ)[[5]](#footnote-5), его супруг, а также его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (в соответствии с частью 1 СТ.31 ЖК РФ).

Нормы статьи 31 посвящены правовому регулированию отношений по пользованию жилыми помещениями гражданами, проживающими совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении. Выделяют три группы граждан, которые могут проживать в жилом помещении совместно собственником: члены его семьи; граждане, пользующиеся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения. Например, договора пожизненного содержания с иждивением, договора безвозмездного пользования жилым помещением, договора коммерческого найма.

По общему правилу члены семьи собственника жилого помещения пользуются им наравне с собственником. Однако, может быть установлен иной режим пользования ими жилым помещением (ч.2 ст.31 ЖК РФ) По соглашению собственника с членами его семьи их права могут быть ограничены в части пользования жильем, например, может быть достигнута договоренность о пользовании членом семьи не всем жилым домом (квартирой), а одной из комнат жилого помещения и т.п.[[6]](#footnote-6)

Члены семьи собственника должны использовать жилое помещение (кК и сам собственник) по назначению, а также обеспечивать его сохранность.

В ч.3 ст.31 ЖК РФ закреплено, что дееспособные граждане несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, возникшим из пользования жилым помещением. Это означает, что, например, задолженность по техническому обслуживанию жилого помещения может быть взыскана не только с собственника, но и с члена его семьи.

Что касается членов семьи нанимателя по договору социального найма, то относительно их прав и обязанностей следует руководствоваться ст. 69 ЖК РФ. Данной статьей установлено, что члены семьи нанимателя жилого помещения имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Статьей 31 ЖК РФ (ч.4 и 5) урегулированы и отношения, возникающие между собственником жилого помещения и бывшими членами его семьи. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Однако для бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения ст.19 Вводного закона установлено исключение. На них действие ч.4 ст.31 ЖК не распространяется, если в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим. Следовательно, прекращение семейных отношений в этих случаях не является основанием для лишения граждан, не являющихся собственниками жилого помещения, права пользования данным жилым помещением и вселением из него.

Право проживания в жилом помещении может возникнуть не только из факта совместного проживания собственника и членов его семьи (ст.31 Ж К РФ), из соглашений собственника с бывшим членом его семьи (п.4 ст.31ЖК РФ), но и из завещательного отказа (ст.1137 ГК РФ: Завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ).

Завещательный отказ должен быть установлен в завещании.) и договора пожизненного содержания с иждивением (ст.601 ГК РФ: По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

1. **Государственный контроль за использование и сохранностью жилищного фонда**

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего Кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

4. Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (ФЗ от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗР. I.Гл**.** 2**.** Ст. 19.)

Ответственность за нарушение жилищного законодательства определена ст. 20 ЖК РФ. В которой предусматривается осуществление государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленных требованиям.

В соответствии с указанной статьей государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ.

На основании данной статьи предусматривается государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Соответствием жилых помещений установленным требованиям со стороны органов исполнительной власти на федеральном и региональном уровнях. Такой контроль должен осуществляться по отношению ко всему жилищному фонду (независимо от форм собственности).

В частности, государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляет Государственная жилищная инспекция.[[7]](#footnote-7)

Главной задачей государственной жилищной инспекции в Российской Федерации является контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, отвечающих требованиям федеральных стандартов качества, использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности (пункт в редакции, введенной в действие с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303).[[8]](#footnote-8)

Государственная жилищная инспекция осуществляет контрольные функции в формах и способами, предусмотренными законодательством РФ. С учетом закрепленного в Конституции права местного самоуправления обеспечивать самостоятельное решение населением вопросов владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

Главная государственная жилищная инспекция вполняет следующие основные функции:

координирует и организует работу государственной жилищной инспекции по контролю за использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда;

анализирует отчетные, статистические данные, результаты проверок на местах, другие информационные материалы и на их основе подготавливает предложения по совершенствованию эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве, переходу на договорные отношения, развитию конкурентной среды, улучшению работы государственных жилищных инспекций субъектов Российской Федерации, осуществлению перехода к новой системе оплаты жилья и коммунальных услуг, стимулированию процессов участия населения в управлении жилищным фондом, сохранности и улучшению его использования, содержания и ремонта (абзац в редакции, введенной в действие с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303);

разрабатывает нормативно-методическую документацию по вопросам деятельности государственной жилищной инспекции;

осуществляет контроль за разработкой, совершенствованием и изданием ведомственных нормативных документов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда;

осуществляет работу по подбору, профессиональной подготовке и переподготовке кадров органов государственной жилищной инспекции ;

участвует в разработке нормативно-правовых документов, определяющих порядок использования, ремонта и содержания жилищного фонда.

Органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль:

за использованием жилищного фонда и придомовых территорий;

за техническим состоянием жилищного фонда и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;

за обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;

за санитарным состоянием помещений жилищного фонда в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;

за осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

за рациональным использованием в жилищном фонде топливно-энергетических ресурсов и воды;

за соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т.д.);

за соблюдением правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;

за соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые;

за наличием и соблюдением условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями услуг и потребителями (абзац дополнительно включен с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303);

за проведением конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов (абзац дополнительно включен с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303);

за выполнением жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения (абзац дополнительно включен с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303);

за избранием домовладельцами способа управления кондоминиумом (абзац дополнительно включен с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303);

за наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов (абзац дополнительно включен с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303).

Органы государственной жилищной инспекции имеют право:

проводить инспекционные обследования и проверки подконтрольных объектов в соответствии с задачами и функциями, определенными Положением о жилищной инспекции;

давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений;

давать представления об аннулировании или приостановлении действия лицензий на осуществление деятельности юридическими и физическими лицами, допускающими грубые нарушения жилищного законодательства, правил и нормативов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда;

выносить заключения о пригодности домов и помещений для проживания;

вносить предложения о привлечении должностных лиц и граждан к ответственности в соответствии с Кодексом РСФСР об административных правонарушениях;

в порядке и на условиях, устанавливаемых органами исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга, применять финансовые санкции за несоблюдение нормативно-технических требований по использованию, содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий и неисполнение предписаний об устранении выявленных недостатков;

рассматривать дела о правонарушениях и налагать штраф в случаях, предусмотренных статьей 20 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 25, ст. 2963), на домовладельцев граждан и организации, а также на должностных лиц, уполномоченных представлять интересы собственника в кондоминиуме в порядке, установленном главой 21 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях (абзац дополнительно включен с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303);

участвовать в работе комиссий по приемке в эксплуатацию жилых зданий и их инженерных систем после проведения капитального ремонта или реконструкции (абзац дополнительно включен с 1 ноября 1997 года постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1303).[[9]](#footnote-9)

**3. Задание. Составить договор безвозмездного пользования жилым помещением**

*Договор безвозмездного пользования жилым помещением (квартирой)*

г. Брянск "10" сентября 2009 г.

Мы, гражданка РФ Федичева Евгения Евгеньевна, проживающая по адресу: Российская Федерация, Брянская область, г.Брянск, ул. Молодой гвардии, дом 31, корпус А, квартира 21, именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и граждане РФ Иванов Иван Иванович и Иванова Анна Ивановна, проживающие по адресу: Российская Федерация, Брянская область, г. Брянск, ул. Медведева, дом 80 квартира 65, именуемые в дальнейшем "Наниматели", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель обязуется предоставить

Нанимателям в безвозмездное пользование для постоянного проживания с правом регистрации постоянного места жительства принадлежащее Наймодателю на праве собственности жилое помещение - квартиру, общей площадью 65 кв. м., состоящую из двух комнат, расположенную по адресу: город Брянск, ул. Медведева, дом 65, квартира 75. Наниматели обязуются принять указанное жилое помещение, а в случае прекращения действия настоящего договора - вернуть Помещение в состоянии, пригодном для проживания, с учетом нормального износа.

1.2. Право собственности на жилое помещение, указанное в п. 1.1 настоящего договора, принадлежит Наймодателю на основании Договора передачи квартиры в собственность № 90 от "26"марта 2007 г., заключенного Наймодателем с Обществом с ограниченгой ответственностью «Брянск ГИП», в лице общества с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости ГИП», удостоверенным нотариусом города Брянска Шаталовой Ириной Васильевной, за реестровым Nо. 2354, зарегистрированным "25"апреля 2007 г. и Свидетельства о собственности на жилище, выданного "18 " мая 2007 г., зарегистрированного за Nо. 32-АГ 322927.

1.3. Наймодатель гарантирует, что передаваемое Помещение не является предметом залога, под арестом и запретом не состоит, не передано в пользование по каким-либо основаниям третьим лицам.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наймодатель обязуется предоставить Нанимателям жилое помещение в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора и его назначению.

2.2. Наниматели обязуются:

а) использовать жилое помещение строго по назначению (для проживания);

б) содержать жилое помещение в исправном состоянии;

в) нести все расходы по содержанию жилого помещения, в том числе за свой счет оплачивать коммунальные услуги;

г) не передавать жилое помещение в пользование третьим лицам без предварительного согласия Наймодателя;

д) за свой счет производить текущий и капитальный ремонт жилого помещения;

е) выполнять другие обязанности, вытекающие из права пользования жилым помещением.

2.3. Наниматели вправе в любое время, за своей счет, по своему усмотрению производить в установленном порядке любые улучшения жилого помещения без предварительного согласия Наймодателя.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. Наймодатель отвечает за недостатки Помещения, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении настоящего договора.

3.2. Наниматели несут риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения, если Помещение погибло или было испорчено в связи с тем, что он использовал его не по назначению либо передал его третьему лицу без предварительного согласия Наймодателя.

4. ОТКАЗ ОТ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ЕГО ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

4.1. Каждая из Сторон вправе во всякое время отказаться от настоящего договора, письменно известив об этом другую Сторону за один месяц.

4.2. Наймодатель вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора в случаях, когда Наниматели:

- используют Помещение не в соответствии с настоящим договором;

- не выполняют обязанностей по поддержанию Помещения в исправном состоянии;

- существенно ухудшают состояние Помещения;

- без согласия Наймодателя предоставят Помещение в пользование третьему лицу.

4.3. Наниматели вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора:

- при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование Помещения невозможным или обременительным, о наличии которых они не знали и не могли знать в момент заключения договора;

- если Помещение в силу обстоятельств, за которые Наниматели не отвечают, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

- при неисполнении Наймодателем обязанности передать Помещение.

4.4. В период действия настоящего договора Наймодатель вправе произвести отчуждение Помещение или передать его в возмездное или безвозмездное пользование третьему лицу только с предварительного согласия Нанимателей. Передача Помещения в собственность третьему лицу не влечет за собой прекращения настоящего договора.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Расходы по заключению настоящего договора оплачивают Наниматели.

5.2. Содержание статей 689-701 ГК РФ сторонам нотариусом разъяснено. Статья 35 СК РФ соблюдена.

5.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Брянска по адресу: город Брянск, 241035, г.Брянск, бульвар 50-лет Октября, д.38-а и по одному экземпляру для каждой Стороны.

6. ПОДПИСИ СТОРОН

Наймодатель

Наниматель

Наниматель

"10"сентября 2009 года настоящий договор удостоверен мной Шаталовой Ириной Васльевной, нотариусом города Брянска

Договор подписан Наймодателем Федичевой Егенией Евгеньевной, и

Нанимателями Ивановым Иваном Ивановичем и Ивановой Анной Ивановной в моем присутствии после прочтения текста договора вслух.

Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также принадлежность квартиры Федичевой Е.Е. проверена.

Зарегистрировано в реестре за Nо. 2621.

Взыскано по тарифу 700 рублей.

Нотариус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Лицензия Nо. 7645 выдана "24"июня 2996 года Управлением

юстиции города Брянска.

**Список используемой литературы**

1. Конституция Российской Федерации-М.; ИНФРА – М., 2008 – 512 с Библиотека кодексов

2. Гражданский Кодекс РФ – М.; Инфра-М.,2008 г -512 c – библиотека кодексов

3. Жилищный Кодекс Российской Федерации

4. Жилищное право: учебник для ВУЗов, - М.; ЗАО «Юстизинфом». 2007г. – 448с

5. Титов А.А.Жилищное право РФ, учебник,- 2е издание переработанное и дополненное-М.:Юрайт-издат,2009 – 452 с (основы наук)

6. Российская газета, N 207, 24.10.97.

1. Титов А.А.Жилищное право РФ, учебник,- 2е издание переработанное и дополненное-М.:Юрайт-издат,2009 – 452 с (основы наук) [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации, Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский Кодекс РФ – М.; Инфра-М.,2008 г -512 c – библиотека кодексов [↑](#footnote-ref-3)
4. ## Жилищный Кодекс РФ.Статья 70. Право нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи

 [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищное право: учебник для ВУЗов, - М.; ЗАО «Юстизинфом». 2007г. – 448с [↑](#footnote-ref-5)
6. Титов А.А.Жилищное право РФ, учебник,- 2е издание переработанное и дополненное-М.:Юрайт-издат,2009 – 452 с (основы наук) [↑](#footnote-ref-6)
7. Жилищное право: учебник для ВУЗов, - М.; ЗАО «Юстизинфом». 2007г. – 448с [↑](#footnote-ref-7)
8. ПОЛОЖЕНИЕ о государственной жилищной инспекциив Российской Федерации (с изменениями на 13 октября 1997 года) (Российская газета, N 207, 24.10.97). [↑](#footnote-ref-8)
9. ПОЛОЖЕНИЕ о государственной жилищной инспекциив Российской Федерации (с изменениями на 13 октября 1997 года) (Российская газета, N 207, 24.10.97). [↑](#footnote-ref-9)