**ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

Глава I. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

1.1. Понятие договора коммерческого найма

1.2. Предмет договора коммерческого найма

1.3. Объект договора коммерческого найма

1.4. Субъекты договора коммерческого найма

Глава II. ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

2.1. Права и обязанности нанимателя

2.2. Права и обязанности наймодателя

2.3. Права и обязанности лиц, совместно проживающих с нанимателем

Глава III. ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

3.1. Основания расторжения договора коммерческого найма

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

**ВВЕДЕНИЕ**

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

Договор коммерческого найма жилого помещения является весьма актуальной темой в настоящее время, так как получил широкое применение на практике. Распространение коммерческого найма жилых помещений вызвано объективными социально-экономическими причинами, а именно постоянно возрастающими ценами на жилье и снижением объема его строительства, низкими доходами граждан и т.д. Не смотря на свою распространенность данный договор имеет и свои проблемы применения. Регулирование договора найма жилого помещения сразу двумя кодифицированными актами – Гражданским и Жилищным кодексами – не могло не повлечь разночтений и неоднозначных толкований[[2]](#footnote-2).

Объектом исследования данной работы выступает договор коммерческого найма жилого помещения. Целью является изучение этого договора при помощи таких методов как описании, сравнение, анализ. Отсюда вытекают следующие задачи: выявление особенностей договора с помощью сравнительного анализа коммерческого найма со смежными договорами, определение предмета и объекта договора; порядок использования договора коммерческого найма путем обозначения прав и обязанностей сторон в договоре; обозначение оснований прекращения и расторжения договора, рассмотрение спорных моментов и определения решения проблем на практике; а также в связи со вступлением в законную силу нового ЖК РФ (1 марта 2005 г.) прослеживание изменений и анализ новел по отношению к договору коммерческого найма.

# Глава I. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

#

# 1.1. Понятие договора коммерческого найма

Договор найма жилого помещения - традиционный институт гражданского права, оформился как самостоятельный договор из договора имущественного найма. В настоящее время договор коммерческого найма жилого помещения регулируется главой 35 ГК РФ. Однако в силу специфики объекта этого договора, к нему применимы отдельные нормы жилищного законодательства[[3]](#footnote-3). Подчеркнем, что из семнадцати статей, регламентирующих договор коммерческого найма, отсылки к жилищному законодательству содержат шесть. К ним относятся: п. 1 ст. 673 - порядок определения пригодности жилого помещения для проживания, ст. 679, 680 и 685 - об установлении нормы жилой площади на человека, п. 1 ст. 682 - о максимальном размере платы за жилое помещение и п. 3 ст. 687 - о дополнительных основаниях одностороннего расторжения договора в судебном порядке. При этом в одном случае (п. 3 ст. 682 - определение порядка ежемесячной платы за жилое помещение) адресатом отсылки служит конкретный нормативно-правовой акт, входящий в состав жилищного законодательства – ЖК РФ. Примечательно, что в некоторых из приведенных статей ГК РФ употребляется термин «жилищное законодательство». В других используются при отсылке иные термины – «закон, устанавливающий максимальный размер платы за жилое помещение» (п. 1 ст. 682 ГК) или «законодательство о норме жилой площади на одного человека» (ст. 679, 680 и 685 ГК). Однако и в том и в другом случае в качестве адресата имеются в виду акты, входящие в состав жилищного законодательства. При отсутствии на указанный счет императивной нормы в соответствующей статье стороны договора коммерческого найма сохраняют возможность включить в него указание на применение конкретных норм жилищного законодательства и по вопросам, которые входят в остальные статьи гл. 35 ГК РФ. Таким образом, использование жилищного законодательства не исчерпывается случаями прямых отсылок к нему в названных шести статьях[[4]](#footnote-4).

Термин «коммерческий» применительно к договору найма жилого помещения указывает на вид жилищного фонда по целевому назначению, из которого предоставляются жилые помещения и направленность соглашения на извлечение собственником дохода от использования своего имущества в отличие от другой разновидности договора – социального найма. Объектом последнего выступают жилые помещения, входящие в жилищный фонд социального использования. Эти жилые помещения предоставляются для малоимущих и некоторых других, указанных в законе, категорий граждан, нуждающихся в жилье (ст. 672 ГК РФ). Следует отметить, что ни ГК РФ, ни ЖК РФ этот договор коммерческим наймом не именуют. В кодексах он называется договором найма жилого помещения. Понятие «коммерческий наем» используется, в основном, в теории и в законодательстве субъектов РФ[[5]](#footnote-5).

Легальное определение договора коммерческого найма содержится в ст. 671 ГК РФ. Согласно данной норме по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

# 1.2. Предмет договора коммерческого найма

Основное требование, которое законодатель выдвигает для того, чтобы гражданско-правовой договор считался заключенным, - согласование сторонами всех существенных условий. В качестве одного из них выступает, с соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ, предмет договора. Однако легальная дефиниция данной юридической категории в законодательстве отсутствует, что породило ряд разночтений в понимании предмета договора как в научном мире, так и в правоприменительной практике[[6]](#footnote-6).

Современные учебники избегают формулировать дефиницию понятия «предмет договора», предпочитая описывать его содержание на конкретных примерах[[7]](#footnote-7).

В юридической литературе высказаны различные точки зрения соотношении понятий предмета и объекта договора найма жилого помещения. Так, Л. Ю. Грудцына полагает, что объектом договора найма является конкретное жилое помещение, а предметом - предоставление права владения и пользования этим помещением[[8]](#footnote-8). По мнению О. Б. Новиковой указанная точка зрения противоречит ст. 62 ЖК РФ, в которой предметом договора названо само жилое помещение. Также она считает, что в ст. 673 ГК РФ, по существу, определен предмет договора, а не объект. В связи с этим предлагает уточнить название ст. 673 ГК РФ, изменив его на «Предмет договора найма жилого помещения»[[9]](#footnote-9).

В этой связи возникает вопрос: являются ли понятия «предмет договора» и «объект договора» синонимами или представляют собой самостоятельные элементы договора.

Сам ГК РФ их не различает, поскольку именует конкретные блага из числа объектов гражданских прав то «объектами» договора, то его «предметами».

Очень часто российские исследователи отождествляют категории «предмет» и «объект договора». Такая непоследовательность законодателя основана на философском определении понятий «объект» и «предмет», в соответствии с которым не в строгом смысле предмет и объект отождествляются, противопоставление этих понятий является относительным. Основное структурное отличие предмета и объекта заключается в том, что в предмет входят лишь главные наиболее существенные свойства и признаки объекта[[10]](#footnote-10). Например, О. В. Кириченко полагает, что предметом договора коммерческого найма является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, которое в свою очередь является и объектом этого договора[[11]](#footnote-11). Свердлык Г. А. считает предметом договора жилое помещение[[12]](#footnote-12).

В свою очередь мы не можем согласиться с данными высказываниями так как авторы, называя предметом жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, отождествляют договор коммерческого найма с договором социального найма жилого помещения. Необходимо учитывать, что предмет это существенное условие любого договора, по предмету различают виды и разновидности договоров. Поэтому наиболее правильной представляется точка зрения О. С. Иоффе, по его мнению, предмет договора составляют юридический объект – действия и материальный объект – вещь или иное благо, на которое направлено поведение[[13]](#footnote-13).

# 1.3. Объект договора коммерческого найма

Объектом гражданского правоотношения является то, на что направлено или, на что воздействует гражданское правоотношение.

Согласно п. 1 ст. 673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Статья 673 ГК РФ устанавливает лишь общие требования к жилому помещению и не содержит определения самого жилого помещения и отдельных его видов. Данный законодательный пробел восполняется нормами ЖК РФ.

ЖК РФ в п. 2 ст. 15 говорит о том, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)[[14]](#footnote-14).

Заключение договора коммерческого найма допускается при соблюдении двух указанных в п. 1 ст. 673 ГК РФ условий: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. Вопрос об изолированности жилого помещения возникает, если договор заключен по поводу части квартиры или части дома. В таких случаях из ст. 673 ГК РФ следует, что в договоре, заключенном по поводу части квартиры или дома, предметом могут быть комната или помещение из нескольких комнат, но непременно имеющие самостоятельный выход.

Статья 673 ГК РФ по вопросу определения пригодности жилого помещения для проживания отсылает к жилищному законодательству. В соответствии с ч. 4 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ. В частности, непригодными для проживания согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»[[15]](#footnote-15), находящиеся в ветхом или аварийном состоянии и в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания. Кроме того, в силу ч. 2 ст. 15 ЖК РФ пригодное для постоянного проживания жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Если жилое помещение не соответствует санитарным и техническим требованиям, оно подлежит сносу или переоборудованию в нежилое. Таким образом, пригодность для проживания определяется следующими параметрами: свойствами и состоянием самого строения, в котором находится жилое помещение; уровнем благоустройства, в том числе наличием определенных коммуникаций; безопасностью окружающей среды[[16]](#footnote-16).

Из сказанного можно сделать вывод, что объектами договора коммерческого найма жилого помещения могут выступать жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, а также изолированные жилые комнаты в домах либо в квартирах. Смежная комната либо объекты общего имущества многоквартирного дома не могут быть объектом договора коммерческого найма, т.к. не признаются в качестве самостоятельного жилого помещения.

# 1.4. Субъекты договора коммерческого найма

Наименование сторон в жилищных правоотношениях, их правовое положение зависят от того, в силу каких оснований указанные правоотношения возникают[[17]](#footnote-17).

Сторонами договора коммерческого найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель.

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

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

Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин (п. 1 ст. 677 ГК РФ).

Каких-либо особых требований, касающихся дееспособности граждан – нанимателей, нет. Существует мнение, что нанимателем может выступать только совершеннолетний гражданин. Такой вывод делается из п.1 ст. 686 ГК РФ, устанавливающего право на замену нанимателя одним из совершеннолетних лиц, проживающих совместно с нанимателем. Однако эта норма рассчитана на конкретную ситуацию – замену нанимателя. В то же время, в случае смерти нанимателя допускается его замена одним из постоянно проживающих с ним лиц без указания о совершеннолетии лица. Поскольку по достижении 14 лет гражданин может проживать отдельно от родителей, усыновителей, попечителей, за ним следует признать возможность быть нанимателем по договору найма жилого помещения. Этот вывод подкрепляется и тем, что с 14 лет гражданин сам, пусть и с согласия родителей, усыновителей или попечителей, совершает сделки, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам[[18]](#footnote-18).

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

В договоре коммерческого найма круг постоянно проживающих с нанимателем лиц определяется исключительно по усмотрению нанимателя и самих этих лиц. Такой подход законодателя представляется вполне логичным, поскольку не ограничивает нанимателя в выборе лиц, с которыми он желал бы совместно проживать и за которых он готов отвечать перед наймодателем. Поэтому нельзя согласиться с негативной оценкой некоторыми авторами круга постоянно проживающих граждан как «конгломерата случайных лиц»[[19]](#footnote-19).

В данном случае имеются в виду, прежде всего лица, которые вселялись в жилое помещение вместе с нанимателем.

Статус постоянно проживающих в силу закона могут приобрести и те, кто вселился позднее. Однако для этого необходимо наличие двух условий (ст.679 ГК РФ). Первое – получение согласия на вселение от обеих сторон (наймодателя и нанимателя). Второе условие связано с тем, что подобное вселение не должно за собой нарушение требований законодательства о норме жилого помещения на одного человека. И лишь в виде исключения установлено, что ни то, ни другое условие не распространяются на случаи, когда речь идет о несовершеннолетних детях[[20]](#footnote-20).

Помимо лиц, имеющих право пользования жилым помещением наравне с нанимателем, в качестве сторон в жилых правоотношениях могут выступать и такие лица, которым самостоятельное право пользования жилым помещением не принадлежит. Их права зависимы и производны от прав тех лиц, которые пользуются жилым помещением самостоятельно, в первую очередь от прав нанимателя[[21]](#footnote-21). В соответствии со ст. 680 ГК РФ наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев.

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

# Глава II. ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

#

# 2.1. Права и обязанности нанимателя

В качестве пользователя жилым помещением наниматель наделяется следующими правами:

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

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

Передавать с согласия наймодателя часть или все жилое помещение в поднаем[[22]](#footnote-22);

С согласия наймодателя произвести переустройство и реконструкцию жилого помещения (ст. 678 ГК РФ). При этом необходимо также согласование предполагаемых изменений с уполномоченными государственными органами[[23]](#footnote-23).

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

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

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

Заключения договора найма на новый срок по истечении срока действия существующего договора найма жилого помещения. Такое право закон называет преимущественным (ст. 684 ГК РФ);

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

Замены его (при согласии наймодателя и граждан, постоянно проживающих с ним) одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с ним (п. 1 ст. 686 ГК РФ)[[24]](#footnote-24).

Замена первоначального нанимателя при отказе наймодателя допускается, т.к. разрешается жилищным законом. Требуется исключительно взаимная согласованность сторон на перемену первоначального нанимателя: и совершеннолетних лиц, совместно с ним проживающих, с одной стороны, и наймодателя, с другой. Хотя споры, возникающие связи с признанием какого-либо из постоянно проживающих с нанимателем, разрешаются в судебном порядке, суд, руководствуясь ст. 686 ГК РФ, не может обязать наймодателя заключить договор с новым нанимателем при возражениях со стороны наймодателя[[25]](#footnote-25).

На объем прав нанимателя влияет классификация договоров на долгосрочный и краткосрочный. Закон выделяет в особую группу договоры краткосрочного найма, которые заключаются на период до одного года. Краткосрочный коммерческий наём уменьшает объем жилищных прав и обязанностей у их носителей. Они лишаются ряда прав: права быть вписанными персонально в договор найма жилого помещения (п. 2 ст. 677 ГК РФ). Вселение граждан осуществляется по правилам ст. 697 ГК РФ, т.е. с согласия наймодателя, нанимателя и совместно с ним постоянно проживающих; права вселять временных жильцов и поднанимателей; преимущественного права возобновить договор на новый срок; права на замену нанимателя в договоре; льготного годичного срока, отводимого судом для устранения разрушений или порчи жилья (чтобы приостановить выселение)[[26]](#footnote-26).

Однако эти правила диспозитивны: по соглашению сторон наниматель в договоре краткосрочного найма может быть наделен соответствующими правами[[27]](#footnote-27).

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

Жилое помещение предоставляемое для проживания, и поэтому наниматель обязан использовать жилое помещение по назначению, целевому использованию[[28]](#footnote-28).

Не все авторы соглашаются с положением об использовании жилого помещения только для проживания. Это связано с принятием нового ЖК РФ, который разрешает использовать жилые помещения лицами, проживающими в них на законном основании, не только для целей проживания, но и для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Единственное ограничение, предусмотренное ЖК РФ, - это запрет на размещение в жилых помещениях промышленных производств. Следует напомнить, что ранее использование жилых помещений допускалось исключительно для целей проживания[[29]](#footnote-29).

В свою очередь мы придерживаемся мнения П. И. Седугина о том, что предоставляемое наймодателем нанимателю жилое помещение по договору коммерческого найма имеет назначением удовлетворение жилых потребностей нанимателя[[30]](#footnote-30). Также следует отметить, что договор коммерческого найма относят к гражданско-правовым договорам, а не к жилищным и следовательно необходимо руководствоваться ст. 678 ГК РФ. А действие ст. 17 ЖК РФ должно распространяться только на жилищные договоры, на наш взгляд это должно быть обозначено в самой статье.

Под обязанностью обеспечивать сохранность жилого помещения следует понимать бережное отношение к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность; устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонтировать либо заменять поврежденное санитарно-техническое или иное оборудование, если такие повреждения произошли по вине нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих[[31]](#footnote-31).

Что касается текущего ремонта, то этот ремонт заключается в проведении планово-предупредительных работ по сохранению конструкций, отделки помещений, предотвращающих преждевременный их износ; работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилья, а также для обеспечения безопасности и комфорта проживания (например, покраска потолков, оклейка стен обоями, ремонт покрытий полов и т.п.)[[32]](#footnote-32).

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. Наниматель, допустивший самовольное, без разрешения наймодателя, переустройство жилого, подсобного помещений, балконов, лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан за свой счет привести жилое помещение в прежнее состояние. Кроме того, в случае если нанимателем при самовольном переустройстве или перепланировке был причинен ущерб жилому помещению и (или) имуществу наймодателя, наниматель будет нести гражданско-правовую ответственность, связанную с возмещением причиненных убытков (ст. 15, гл. 59 ГК)[[33]](#footnote-33).

Внесение наемной платы – одна из основных обязанностей нанимателя. Размер платы за жилое помещение определяется по соглашению сторон в договоре коммерческого найма (ст. 682 ГК РФ). В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре не должна превышать этот размер. Если договором срок внесения платы не предусмотрен, она вноситься нанимателем ежемесячно в порядке в порядке, установленном ЖК РФ (п. 3 ст. 682 ГК РФ). Одностороннее изменение размера платы не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором (п. 3 ст. 682 ГК РФ)[[34]](#footnote-34).

# 2.2. Права и обязанности наймодателя

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

В ГК РФ отсутствуют нормы, посвященные правам наймодателя, которые соответственно усматриваются из корреспондирующих им обязанностей нанимателя жилого помещения. Так, наймодатель имеет право требовать от нанимателя использования жилого помещения только для проживания, обеспечения его сохранности и поддержания его в надлежащем состоянии. При этом наниматель не может без согласия наймодателя производить переустройство и реконструкцию жилого помещения, требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальных платежей (ст. 678)[[36]](#footnote-36).

Целевое назначение жилого помещения предопределяет характер и объем обязанностей наймодателя[[37]](#footnote-37). По договору коммерческого найма жилого помещения наймодатель обязан:

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

Помещение должно быть свободным, то есть в нем на момент передачи не должны находиться, постоянно или временно, иные лица[[38]](#footnote-38).Также помещение должно быть юридически свободным от прав третьих лиц. Передача жилого помещения, несвободного от прав иных (третьих) лиц, может привести к серьезному ущемлению прав нанимателя и невозможности пользования жилым помещением ввиду сохранения на него прав третьих лиц. Так жилое помещение может быть обременено правом отказополучателя на пользование данным жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу (ч. 1 ст. 33 ЖК, п. 1, 2 ст. 1137 ГК). Обременение жилого помещения правом отказополучателя также ведет к существенному ущемлению прав нанимателя по договору коммерческого найма, который при заключении договора не знал о данном обстоятельстве.

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

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

В-четвертых, не позднее, чем за 3 месяца до истечения срока договора предложить нанимателю заключить договор на тех же условиях или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем (ст. 684 ГК РФ)[[39]](#footnote-39).

# 2.3. Права и обязанности лиц, совместно проживающих с нанимателем

Совместно с нанимателем обычно проживают супруг, дети, родители и другие члены семьи. Но это могут быть и лица, не относящиеся к членам семьи. Заключая договор найма жилого помещения на коммерческих началах, гражданин сам определяет, кто будет проживать совместно с ним в нанятом им помещении. В числе этих лиц может вообще и не быть его родственников[[40]](#footnote-40).

ГК РФ в п. 2 ст. 677 говорит о том, что граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

Равенство прав этих лиц с правами нанимателя означает, что граждане, постоянно проживающие с нанимателем, так же как и наниматель, имеют право проживать в нанимаемом жилом помещении, хранить там свои вещи, пользоваться коммунальными услугами и общим имуществом многоквартирного дома.

ГК РФ закрепляет за постоянно проживающими гражданами не только право пользования жилым помещением, но и ряд распорядительных прав, а именно: право давать согласие на вселение в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих (ст. 679 ГК РФ); право давать согласие и разрешение на вселение временных жильцов (ст. 680 ГК РФ); право на замену нанимателя в договоре (ст. 686 ГК РФ); право давать согласие на расторжение договора найма по инициативе нанимателя (ст. 687 ГК РФ).

Одна из важнейших особенностей правового положения постоянно проживающих граждан заключается в том, что они не несут перед наймодателем никаких обязанностей и, как следствие - и ответственности за нарушение условий договора найма[[41]](#footnote-41). В договоре коммерческого найма наниматель возлагает на себя ответственность за действия постоянно проживающих с ним граждан, нарушающих условия договора (п.3 ст.677 ГКРФ)[[42]](#footnote-42).

# Глава III. ПРЕКРАЩЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА

#

# 3.1. Основания расторжения договора коммерческого найма

Прекращение жилищного правоотношения, возникающего из договора найма жилого помещения, может иметь место как в следствие расторжения договора найма, так и по другим основаниям (смерть одинокого нанимателя). Поэтому понятие «прекращение договора найма» шире понятия «расторжение договора найма». Расторжение договора найма жилого помещения – это волевой акт, являющийся по своей юридической природе односторонней или двусторонней сделкой. Как любой гражданско-правовой договор, договор найма жилого помещения может быть расторгнут по соглашению сторон[[43]](#footnote-43).

Таким образом, договор коммерческого найма, как и любой гражданско-правовой договор, может быть прекращен при наличии волеизъявления сторон (стороны) договора - расторжение договора и независимо от их волеизъявления (в случае утраты жилого помещения, смерти одиноко проживающего гражданина-нанимателя, объявления его умершим, признания безвестно отсутствующим).

Общие основания прекращения договора коммерческого найма жилого помещения изложены в гл. 26 ГК «Прекращение обязательств», выделим некоторые из них: прекращение обязательства его надлежащим исполнением (ст. 408 ГК); прекращение обязательства совпадением должника и кредитора в одном лице, например, наниматель как наследник становится собственником нанятого жилого помещения (ст. 413 ГК); прекращение обязательства невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает, например разрушение жилого помещения, его утрата в связи со сносом дома и т.д. (ст. 416 ГК); прекращение обязательства смертью гражданина (в данном случае только одиноко проживающего нанимателя в силу п. 2 ст. 686, ст. 675 ГК) (ст. 418 ГК); прекращение обязательства ликвидацией юридического лица (в данном случае юридического лица - наймодателя) (ст. 419 ГК).

 Прекращение договора может наступить по причине отказа от продления договора наймодателем в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение в наем. В этом случае наймодатель обязан не позднее чем за три месяца предупредить об этом нанимателя (Ст. 684 ГК РФ).

ГК содержит специальные правила, посвященные основаниям и порядку расторжения договора коммерческого найма (ст. 687 ГК). Особенность данной статьи состоит в том, что она допускает субсидиарное применение жилищного законодательства (п. 3 ст. 687 ГК). При этом согласно ст. 688 ГК последствием расторжения договора коммерческого найма является выселение из жилого помещения на основании решения суда как самого нанимателя, так и других граждан, которые к моменту расторжения договора проживали в указанном помещении[[44]](#footnote-44).

Основания и порядок расторжения договора коммерческого найма устанавливаются ст. 687 ГК РФ:

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

 Невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

Разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Любая из сторон договора коммерческого найма жилого помещения может потребовать расторжения договора в судебном порядке по основаниям, указанным в п. 3 ст. 687 ГК и в жилищном законодательстве, в частности в ст. 83 ЖК. К сожалению, в этом пункте содержится лишь общая отсылка к жилищному законодательству, что нельзя признать правильным. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения влечет серьезные последствия для сторон, поэтому в самой ст. 687 ГК следовало бы указать исчерпывающий перечень оснований такого расторжения, а не ограничиваться указанной отсылкой. Для нанимателя право на расторжение договора, установленное настоящим пунктом, не столь актуально, поскольку он в соответствии с п. 1 ст. 687 ГК РФ и так вправе в любое время без объяснения причин во внесудебном порядке односторонне расторгнуть договор. Таким образом, это право в основном - для наймодателя.

Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению, либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения (п. 4 ст.687).

В качестве последствия расторжения договора коммерческого найма, как уже отмечалось ранее, ст. 688 ГК называет выселение. Выселение - это принудительное изъятие жилой площади у лиц, которые не имеют на нее права или право которых прекратилось по установленным законом основаниям. Данное последствие как принудительная мера применимо только к случаям расторжения договора по инициативе наймодателя.[[45]](#footnote-45).

Можно сделать вывод о том, что наниматель по договору коммерческого найма жилого помещения более защищен, чем наймодатель. Во-первых это проявляется в том, что расторжение договора по инициативе наймодателя возможно только в судебном порядке, а по инициативе нанимателя в любое время. Во-вторых, при задолжности по оплате суд исследует причины образовавшейся задолжности и если он посчитает их уважительными договор не расторгается. В-третьих при разрушении или порче жилого помещения судебным решением нанимателю предоставляется срок для восстановления пригодности жилого помещения для проживания.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучив в своей дипломной работе договор коммерческого найма жилого помещения, мы определили следующие выводы, что он отличается от договоров аренды и социального найма жилого помещения по предмету договора, правовому регулированию, объекту договора, субъектному составу, сроку действия договора и другим особенностям.

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

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

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

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

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

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

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Законодательство

Конституция Российской Федерации: Принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. // Рос. газ. 1993 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2. от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. 26.06.2007 № 118-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - № 5. - Ст. 410.

Жилищный кодекс Российской Федерации. от 22.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ.- 03.01.2005. - № 1.-(Часть 1). - Ст. 14.

Об утверждении правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 // Собрание законодательства РФ. - 30.01.2006.- № 5. - Ст. 546.

Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения не пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - № 6. - Ст. 702.

Специальная литература

Аполлонов А. О. О правилах пользования жилыми помещениями / А. О. Аполлонов, Э. Л. Страунинг // Жилищное право. – 2006. – № 5 – С. 10 – 16.

Бойченко В. Н. Законные основания использования жилого помещения не по назначению // Жилищное право. – 2005. – № 8. – С. 2-4.

Брагинский М. И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. изд. 3-е, стереотипное. – М.: Статут, 2000. – 800 с.

Гетман Е. С. Наем жилого помещения // ЭЖ – Юрист.–2006.–№ 7.–С. 4-7.

Гражданское право: учеб. Ч. 2. / под. ред. А. Г. Калпиной. – М.: Статут, 2000. – 354 с.

Гражданское право: В 2.Т. Том 2. Полутом 1: учеб. / Отв.ред. Е. А. Суханов – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2000. – 529 с.

Грудцына Л. Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. Н. М. Коршунова. – М.: ЭКСМО, 2005. – 335 с.

Журавлев Т. О соотношении гражданского и жилищного законодательства в регулировании договора найма жилого помещения // Консультант Плюс. Версия Проф.: справ. прав. Система.

Калемина В. В. Договорное право: учеб. пособие / В. В. Калемина, Е. А. Рябченко. – М.: ОМЕГА-Л, 2006. – 240 с.

Кириченко О. В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере // Современное право. – 2007. – № 7. – С. 24-31.

Кириченко О. В. Основания и порядок изменения, прекращения договора коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. – 2007. –№ 3.–С. 22-25.

Кириченко О. В. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. – 2007. – № 6. – С. 18 – 23.

Кириченко О. В. Права, обязанность и ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. – 2007. – № 1. – С. 21 – 25.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. – М.: НОРМА, 1997. – 376 с.

Корецкий А. Д. Договорное право России. Основы теории и практика реализации. – М.: Март, 2004. – 528 с.

Новикова О. Б. Предмет договора найма жилого помещения: проблемы теории и судебной практики // Российский судья. – 2007. – № 2. – С. 15-21.

Обыденов А. Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. – 2003. – № 8. – С. 61-67.

 Рузанова В. Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. – 2005. – № 3. – С. 15-20.

Рузанова В. Д. Правовое положение лиц, проживающих с нанимателем по договорам социального и коммерческого найма: сравнительный анализ // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 4. – С. 22 – 26.

Свердлык Г. А. Договор коммерческого найма жилых помещений // Жилищное право. – 2007. – № 7. – С. 33-43.

Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. – 2005. – № 6. – С. 65-71.

Свит Ю. П. Жилищное право: учеб. пособие / отв. ред. В. П. Мозолин. – М.: Юристъ, 2005. – 2007 с.

Северова М. А. Договор найма жилого помещения: содержание, права и обязанности сторон // Современное право. – 2007. – № 6. – С. 24-29.

Седугин П. И. Жилищное право: учеб. для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: НОРМА, 2002. – 384 с.

Советское гражданское право / под ред. О. С. Иоффе, Ю. К. Толстого, Б. Б. Черепыхина Т. 1. Л.: Изд-во ЛГУ, 1971. – 465 с.

Толстой Ю. К. Жилищное право: учеб.- М.: Статут, 2007.- 216 с.

Философский энциклопедический словарь / Гл. ред. Л. Ф. Ильичев, П. Н. Федосеев, С. М. Ковалев, В. Г. Панов. – М.: БЕК, Советская энциклопедия. 1983. – 738 с.

1. Конституция Российской Федерации: Принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. // Рос. газ. 1993 25 дек. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гетман Е. С. Наем жилого помещения // ЭЖ – Юрист. 2006. № 7. С. 6. [↑](#footnote-ref-2)
3. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. 2005. № 6. С. 65. [↑](#footnote-ref-3)
4. Журавлев Т. О соотношении гражданского и жилищного законодательства в регулировании договора найма жилого помещения // Консультант Плюс. Версия Проф.: справ. прав. система. [↑](#footnote-ref-4)
5. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. 2005. № 6. С. 65. [↑](#footnote-ref-5)
6. Обыденов А. Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права. 2003. № 8. С. 61. [↑](#footnote-ref-6)
7. Корецкий А. Д. Договорное право России. Основы теории и практика реализации. М., 2004. С. 34 – 35. [↑](#footnote-ref-7)
8. Грудцына Л. Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / Под ред. Н. М. Коршунова. М., 2005. С. 162. [↑](#footnote-ref-8)
9. Новикова О. Б. Предмет договора найма жилого помещения: проблемы теории и судебной практики // Российский судья. 2007. № 2. С. 18. [↑](#footnote-ref-9)
10. Философский энциклопедический словарь / Гл. ред. Л. Ф. Ильичев, П. Н. Федосеев, С. М. Ковалев, В. Г. Панов. М., Советская энциклопедия. 1983. С. 525. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Кириченко О. В. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2007. № 6. С.18. [↑](#footnote-ref-11)
12. Свердлык Г. А. Договор коммерческого найма жилых помещений // Жилищное право. 2007. № 7. С. 33. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Советское гражданское право / Под. ред. Иоффе О. С., Толстого Ю. К., Черепыхина Б. Б. Т. 1. Л., 1971. С. 168 – 172. (автор главы - Иоффе О.С.) [↑](#footnote-ref-13)
14. Кириченко О. В. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2007. № 6. С. 18 – 19. [↑](#footnote-ref-14)
15. Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // Собрание законодательства РФ. - 06.02.2006. - № 6. - Ст. 702. [↑](#footnote-ref-15)
16. Кириченко О. В. Понятие и предмет договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2007. № 6. С. 18. [↑](#footnote-ref-16)
17. Толстой Ю. К. Жилищное право: Учеб. М., 2007. С. 75. [↑](#footnote-ref-17)
18. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. 2005. № 6. С. 66. [↑](#footnote-ref-18)
19. См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О. Н. Садикова. М., 1997. С. 248. [↑](#footnote-ref-19)
20. Брагинский М. И. Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е, стереотипное. М., 2000 С. 518.;Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. 2005. № 6. С. 66.

См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. О. Н. Садикова. М., 1997. С. 248.

 Брагинский М. И. Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е, стереотипное. М., 2000 М. С. 694. [↑](#footnote-ref-20)
21. Толстой Ю. К. жилищное право: учеб. М., 2007. С. 80. [↑](#footnote-ref-21)
22. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 №25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ 30.01.2006. № 5. Ст. 546. [↑](#footnote-ref-22)
23. Свит Ю.П. Жилищное право: учеб. пособие/ Отв. ред. В. П. Мозолин М., 2005. С.135. [↑](#footnote-ref-23)
24. Свердлык Г. А. Договор коммерческого найма жилых помещений // Жилищное право 2007. № 7. С. 41. [↑](#footnote-ref-24)
25. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ Ч.2. (постатейный). – 4-е изд., испр. и доп. / Рук. авт. коллектива и отв. ред. О. Н. Садиков М., 2004. С. 307. [↑](#footnote-ref-25)
26. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ Ч.2. (постатейный). – 4-е изд., исп. и доп. с использованием судебно-арбитражной практики / Рук. авт. коллектива и отв. ред. Садиков О. Н. М., 2004. С. 303. [↑](#footnote-ref-26)
27. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. 2005. № 6. С.65. [↑](#footnote-ref-27)
28. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ Ч.2. (постатейный). – 4-е изд., испр. и доп. / Рук. авт. коллектива и отв. ред. Садиков О. Н. М., 2004. С. 297. [↑](#footnote-ref-28)
29. Бойченко В. Н. Законные основания использования жилого помещения не по назначению // Жилищное право. 2005. № 8. С. 2. [↑](#footnote-ref-29)
30. Седугин П. И. Жилищное право: Учеб. для вузов. Изд. 2-е., перераб. и доп. М., 2002. С. 192. [↑](#footnote-ref-30)
31. См.: Кириченко О. В. Права, обязанности и ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. 2007. № 1. С. 22. [↑](#footnote-ref-31)
32. См.: Аполлонов А. О., Страунинг Э. Л. О правилах пользования жилыми помещениями // Жилищное право. 2006. № 5. С. 12. [↑](#footnote-ref-32)
33. Кириченко О. В. Права, обязанности и ответственность нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. 2007. № 1 С. 23 – 24. [↑](#footnote-ref-33)
34. Северова М. А. Договор найма жилого помещения: содержание, права и обязанности сторон // Современное право. 2007. № 6. С. [↑](#footnote-ref-34)
35. Свит Ю. П. Жилищное право: Учеб. пособие/ отв. ред. Мозолин В. П. М., 2005. С.133. [↑](#footnote-ref-35)
36. Кириченко О. В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере // Современное право. 2007 № 7 С. 34. [↑](#footnote-ref-36)
37. Седугин П. И. Жилищное право: Учеб. для вузов. Изд. 2-е., перераб. и доп. М., 2002. С. 193. [↑](#footnote-ref-37)
38. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. 2005. № 6. С. 69. [↑](#footnote-ref-38)
39. Калемина В. В. Договорное право: учеб. пособие / В. В. Калемина , Е. А. Рябченко М., 2006. С. 126. [↑](#footnote-ref-39)
40. Гражданское право: В 2.Т. Том 2. Полутом 1: учеб./Отв.ред. Суханов Е.А. – 2-е изд., перераб. и доп. М., 2000. С.434. (автор главы – Корнеев С.М.) [↑](#footnote-ref-40)
41. Рузанова В. Д. Правовое положение лиц, проживающих с нанимателем по договорам социального и коммерческого найма: сравнительный анализ. // Семейное и жилищное право, 2006, № 4. С. 23 – 24. [↑](#footnote-ref-41)
42. Гражданское право. Ч.2.: учеб./ под общ. Ред. А. Г. Калпина М., 2000. С. 173. [↑](#footnote-ref-42)
43. Рузанова В. Д. Расторжение договора найма жилого помещения. // Жилищное право 2005. № 3. С.14 - 15. [↑](#footnote-ref-43)
44. Кириченко О. В. Основания и порядок изменения, прекращения договора коммерческого найма жилого помещения.// Нотариус. 2007. № 3. С. 24 – 25. [↑](#footnote-ref-44)
45. Кириченко О. В. Основания и порядок изменения, прекращения договора коммерческого найма жилого помещения.// Нотариус. 2007. № 3 С. 24 -25. [↑](#footnote-ref-45)