Содержание

Введение

1. Понятие договора найма жилого помещения

1.1 Правоотношение сторон по договору социального найма жилого помещения

1.2 Отношения между сопользователями

1.3 Плата за жилое помещение

2. Виды договора найма жилого помещения

2.1 Договор социального найма жилого помещения

2.2 Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда

2.3 Договор коммерческого найма жилого помещения

3. Расторжение договора найма жилого помещения

Заключение

Список использованной литературы

Введение

Исторически наем жилого помещения является разновидностью аренды. Как и при аренде, сдача жилого помещения его права распоряжения своим имуществом, а права нанимателя являются обременением жилого помещения при смене собственника. Однако дальнейшее развитие привело к такому обособлению договора найма жилого помещения, что законодатель вообще не предусматривает даже субсидиарное применение к нему норм о договоре аренды.

Необходимость в отдельном правовом регулировании отношений, связанных с наймом жилья, вызвана их особой социальной значимостью, чем объясняется, к примеру, льготное положение нанимателя при расторжении договора. В тоже время гражданским правом, исходя из принципа равенства сторон, в основном регулируется коммерческий наем жилых помещений. К договору социального найма жилого помещения применяются только некоторые гражданско-правовые положения, а в целом такой договор регулируется нормами жилищного права. В свою очередь из жилищного права в договор найма жилого помещения перешли, например, требования о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

Самостоятельных характер отношений по найму жилья обусловлен также и целевым назначением жилого помещения. Поэтому юридические лица не могут быть нанимателями по договору найма жилого помещения – им жилые помещения предоставляются по другим договорам (аренды), а пользоваться помещением юридическое лицо должно только для проживания граждан.

Цель работы - исследование института найма жилого помещения, который включает в себя социальный найм, коммерческий найм и найм помещения специализированного жилищного фонда.

Историография вопроса - исследованию данной темы посвящены труды таких ученых-правоведов и юристов-практиков, как Гуев А.Н., Филлипова Е.С., Кудашин М.Ю., Гурцына Л.Ю.

1. Понятие договора найма жилого помещения

Нормы ГК, которые непосредственно регулируют жилищные правоотношения, имеют приоритет и перед нормами ЖК, и перед нормами других законов и иных правовых актов.

Лишь в тех случаях, когда жилищные прямо не урегулированы ГК, а так же когда его нормы отсылаются к актам жилищного законодательства, следует руководствоваться предписаниями жилищного законодательства.

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.

Его анализ позволяет указать на следующие важнейшие признаки этого договора:

1. наймодателями по договору найма жилого помещения могут выступатьграждане и юридические лица (как коммерческие, так и некоммерческие организации), обладающие жильем на праве собственности.

От имени Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований в качестве наймодателей выступают госорганы и органы местного самоуправления;

1. нанимателем по этому договору может быть только гражданин. Что же касается юридических лиц, то они могут лишь арендовать жилое помещение по договору аренды;
2. объектом найма является жилое помещение, предназначенное для постоянного проживания, поэтому он не охватывает помещений, расположенных в гостиницах, общежитиях и иных местах пребывания;
3. жилое помещение предоставляется нанимателю на срок не более пяти лет и за плату;
4. жилое помещение передается нанимателю одновременно во владение и пользование. Используется оно только для проживания.

Юридические лица, выступая арендаторами жилого помещения по договору аренды, вправе предоставлять его – уже по договору найма жилого помещения – для проживания граждан[[1]](#footnote-1).

Договор является возмездным, взаимным, консенсуальным, формальным.

Предметом договора может быть помещение, конструктивно предназначенное и пригодное по санитарному и техническому состоянию для постоянного проживания в нем людей.

В зависимости от форм собственности жилищный фонд может быть:

* частным;
* государственным;
* муниципальным.

В зависимости от целей использования установлены 4 вида жилищного фонда:

1. жилищный фонд социального использования;
2. специализированный жилищный фонд;
3. индивидуальный жилищный фонд;
4. жилищный фонд коммерческого пользования.

Жилищные отношения возникаю только в случае, если нанимателем является гражданин.

Основаниями возникновения жилищных отношений в зависимости от вида собственности на жилое помещение являются:

* решение управомоченного органа и договор социального найма;
* договор найма;
* договор аренды.

1.1 Правоотношение сторон по договору социального найма жилого помещения

Права и обязанности сторон установлены как гражданским, так и жилищным законодательством (ст. 676, 678 ГК РФ, ст. 65, 67 ЖК РФ). В частности, по договору найма – наймодатель имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наймодатель обязан:

* передать нанимателю свободное от прав и иных лиц жилое помещение и в состоянии, пригодном для проживания;
* принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
* осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
* обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услугах надлежащего качества;
* несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договоров социального найма жилого помещения.

Наниматель имеет право в установленном порядке:

* вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
* сдавать жилое помещение поднаем;
* разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
* требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг.

Наниматель обязан:

* использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Гражданским кодексом;
* обеспечить сохранность жилого помещения;
* поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
* проводить текущий ремонт жилого помещения;
* своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
* информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользоваться жилым помещение по договору социального найма;
* не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

1.2 Отношения между сопользователями

Сопользователи должны быть указаны в договоре долгосрочного найма. Сопользователи не несут обязанностей перед наймодателем: за их действия, нарушающие условия договора, отвечает наниматель. Вселение в жилое помещение других граждан для постоянного проживания совершается с согласия наймодателя, нанимателя и всех сопользователей. Согласие этих лиц не требуется, если наниматель или один из сопользователей вселяет несовершеннолетних детей.

При долгосрочном найме с согласия наймодателя наниматель в любое время может заменен одним из совершеннолетних сопользователей. В случае смерти или выбытии нанимателя его место занимает из сопользователей с согласия всех других сопользователей.

Сопользователи могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все сопользователи несут солидарную ответственность перед нанимателем по договору. В этом случае сопользователи становятся сонанимателями. При долгосрочном найме сопользователи в силу закона, если после смерти (выбытия) прежнего нанимателя они смогут прийти к соглашению о том, кто из них станет новым нанимателем.

Не могут являться сопользователями временные жильцы, безвозмездно проживающие в жилом помещении сроком до шести месяцев, вселенные по соглашению нанимателя и всех сопользователей с предварительным уведомлением наймодателя.

1.3 Плата за жилое помещение

Устанавливается по соглашению сторон, но не выше максимального размера, если таковой установлен в соответствии с законом. Одностороннее изменение размера платы по общему правилу не допускается. Плата за жилое помещение вносится в сроки, установленные договором, а если сроки не установлены – ежемесячно. Коммунальные платежи, если иное не предусмотрено договором, не включаются в плату за жилое помещение и вносятся нанимателем самостоятельно.

Виды договора найма жилого помещения.

Договор найма в зависимости от принадлежности жилого помещения делится на:

* договоры социального найма – в государственном имуниципальном жилищном фонде;
* договоры найма в специализированном жилом фонде;
* договоры (коммерческого) найма – в любом фонде;
* договоры аренды – в домах любых фондов, по которому наниматель является юридическим лицом, которое берет в аренду для передачи гражданам в пользование.

2. Виды договора найма жилого помещения

2.1 Договор социального найма жилого помещения

По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда. По договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленным ст. 60 ЖК РФ.

Малоимущим гражданам, признанным по установленным настоящим кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещения, предоставляемых по договорам социального найма, жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются в установленном ЖК РФ порядке.

Малоимущие граждане – это граждане признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Жилые помещения жилищного фонда РФ или жилищного фонда субъекта РФ по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом или законом субъекта РФ категориям граждан, признанных по установленным ЖК РФ или федеральным законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом или законом субъекта РФ. Категориями граждан, указанным в норме ч. 3 ст. 49 ЖК РФ, могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жилищного фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями.

Согласно ст. 6 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» принятие на учет граждан в целях последующего предоставления им по договорам социального найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде осуществляется по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации[[2]](#footnote-2).

Жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном ЖК РФ порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом или законом субъекта РФ. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором РФ не предусмотрено иное.

Действующее законодательство предусматривает следующие виды жилищных норм:

1. норма предоставления (норма предоставления жилой площади по договору социального);
2. учетная норма (норма принятия на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий);
3. социальная норма (стандарт социальной нормы для расчетакомпенсаций по оплате коммунальных услуг).

Согласно статье ч. 1 ст. 50 ЖК РФ нормой представления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилым помещением, предоставляемым по договорам социального найма, и других факторов.

2.2 Договор найма жилого помещения специализированного жилищного фонда

Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются на время по договору найма. Эти помещения предоставляются при наличии специальных условий, не ограничивающихся такими основаниями, как нуждаемость, признание гражданина малоимущим и др. жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются отдельным категориям граждан, определенным жилищным законодательством.

Жилые помещения специализированного жилищного фонда принадлежат государству или муниципальным образованиям. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

Лица, занимающие указанные помещения по договору найма вправе:

* приватизировать эти жилые помещения;
* осуществлять их обмен либо иными способами распоряжаться ими;
* предавать в аренду, сдавать жилые помещения в подаем;
* вселять временных жильцов без разрешения территориального органа по вопросам миграции.

Предоставление жилых помещений специализированного жилищного фонда осуществляется без соблюдения норм предоставления, требований благоустроенности. Специализированные требования к таким жилым помещения могут быть установлены соответствующими нормативными правовыми актами. Жилищным законодательством предусматривается специальный порядок предоставления таких жилищных помещений и порядок их освобождения. Жилые помещения специализированного жилищного фонда полежат государственному учету.

Согласно ст. 92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

1. жилые помещения в общежитиях;
2. жилые помещения маневренного фонда;
3. жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;
4. жилые помещения фондов временного поселения вынужденных переселенцев;
5. жилые помещения для временного поселения лиц, признанных беженцами;
6. жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством РФ. Включение жилого помещения в специализированный жилищный с отнесением такого помещения к определенному виду специализированных жилых помещений и исключение жилого помещения из указанного фонда осуществляются на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Жилые помещения специализированного жилищного фонда предоставляются на время договора найма. Эти помещения предоставляются при наличии специальных условий, не ограничивающихся такими основаниями, как нуждаемость, признание гражданина малоимущим и т.д.

2.3 Договор коммерческого найма жилого помещения

По договору коммерческого найма, при наличии тех же сторон, жилое помещение используется собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, в течение определенного договором срока. Если же срок по такому договору не установлен, законом для такого вида договор определен срок действия договора пять лет.

Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма может в одностороннем порядке и без обращения в суд (с согласия других постоянно проживающих с ним граждан) расторгнуть договор, уведомив письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Особенности договора коммерческого найма жилого помещения:

* предметом договора может быть помещение, находившееся в частном жилищном фонде;
* размер оплаты за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон. Односторонние изменения ее размера не допускаются;
* срок договора не может быть больше пяти лет;

граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, должны быть указаны в договоре;

* в жилое помещение могут быть вселены граждане для постоянного проживания, но с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей;
* по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель может быть заменен одним из граждан, постоянно проживающих с нанимателем;
* в случае смерти нанимателя или его выбытия договор продолжает действовать на тех же условиях, при этом один из граждан, постоянно проживающих в данном жилом помещении, становится нанамателем с согласия остальных граждан.

Правомочия сторон договора коммерческого найма жилого помещения – те же правомочия, которые указаны в первой группе применительно к договору социального найма жилого помещения, а также следующие:

* наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания;
* наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится данное помещение, представлять нанимателю за плату коммунальные услуги, осуществлять ремонт многоквартирного дома;
* нанимателем по договору может быть только гражданин;
* наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок по истечении срока договора найма. Этот вопрос должен быть решен за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения. Наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, с ним проживающих, при повторном заключении договора;
* наниматель вправе с согласия других лиц, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор, предупредив письменно наймодателя за три месяца;
* наймодатель вправе требовать расторжения договора в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за шесть месяцев, а при краткосрочном договоре – более двух раз, а также разрушения или порчи жилого имущества;
* договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон, если жилое помещение стало непригодным для проживания либо оказалось в аварийном состоянии, а также в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством;
* наймодатель вправе расторгнуть договор в судебном порядке, если наниматель или лица, проживающие с ним, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей.

3. Расторжение договора найма жилого помещения

Порядок и основания расторжения договора найма жилого помещения предусмотрены ст. 450-453 ГК РФ, а также жилищным законодательством.

Договор найма, может быть, расторгнут по соглашению сторон.

По инициативе нанимателя договор жилого помещения договор найма может быть расторгнут в любое время независимо от оснований с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Расторжение договора по инициативе сторон и по инициативе нанимателя предполагает внесудебный порядок.

По инициативе наймодателя договор найма, может быть, расторгнут только в судебном порядке. Основаниями такого расторжения являются:

* невнесение нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договор не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
* разрушение и порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действиями которых он отвечает;
* не устранение последствий разрушения и порчи жилого помещения, когда суд предоставлял для этого срок. При этом суд по просьбе нанимателя вправе отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Расторжение договора возможно также в судебном порядке по инициативе любой стороны, если:

* помещения перестает быть пригодным для постоянного проживания;
* в случае аварийного состояния жилого помещения;
* в иных случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Дополнительным условием расторжения договора найма жилого помещения является неисполнение нанимателем обязательств по договору найма специализированного жилого помещения является неисполнение нанимателями проживающими совместно с ним членами его семьи обязательств по договору найма специализированного жилого помещения.

Расторжение договора найма жилого помещения влечет за собой прекращение обязательств по договору.[[3]](#footnote-3)

Законодательства также устанавливает дополнительные основания прекращения отдельных видов договоров.

Договор найма прекращается в связи со смертью нанимателя, если он жил без семьи. Если же после смерти нанимателя в жилом помещении остались проживать члены его семьи, договор найма не прекращает действие.

Договор найма специализированного жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) этого помещения[[4]](#footnote-4).

Договор найма служебных жилых помещений прекращается с бывшим членом семьи нанимателя по основаниям, указанных в положениях жилищного законодательства о прекращении договора найма между собственником – гражданином и бывшим членом его семьи. Договор найма служебных жилых помещений также прекращается в связи с прекращением трудовых отношений либо пребывания на государственной должности Российской Федерации, государственной должности субъекта Российской Федерации или на выборной должности, а также после увольнения нанимателя со службы. Договор найма жилого помещения в общежитии прекращается, если наниматель прекратил трудовые отношения, учебу, а также уволен со службы, в связи с которыми ему было предоставлено такое помещение.

Договор найма жилого помещения прекращается при переходе права собственности на служебное жилое помещение или жилое помещение в общежитии, либо оно передано в хозяйственное ведение или оперативное управление другому юридическому лицу. Исключением являются обстоятельства заключения трудового договора (договора на обучение, преподавание и др.) между нанимателем и новым собственником.

Договор найма жилого помещения маневренного фонда прекращается по окончании его срока.

Возможны также иные основания прекращения договора, предусмотренные гражданским и жилищным законодательствами.

Выселение из жилого помещения.

Выселение из жилого помещения граждан возможно в случае прекращения права пользования по основаниям, предусмотренным законом, договором, или на основании решения суда.

Если гражданин в установленный собственником жилого помещения не освобождает помещение, вопрос о его выселении разрешается в судебном порядке.

Законом установлены определенные основания выселения граждан.

Для жилых помещений, находящихся в собственности граждан, такими основаниями являются:

* прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения;
* по истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда;
* решение суда по иску собственника жилого помещения о том, что бывший член семьи, пользующийся жилым помещением на основании решения суда или при пользовании помещением на основании завещательного отказа, использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или разрушает жилое помещение собственника, после предупреждения собственником о необходимости проведения ремонта в разумный срок.

В то же время невозможно выселение граждан, если:

* имеется соглашение (договор найма) между собственником и бывшим членом семьи о порядке пользования жилым помещением собственника;
* у бывшего члена семьи собственника отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением;
* имущественное положение бывшего члена семьи и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют обеспечить себя другим жилым помещением;
* не истек срок договора найма между собственником и бывшим членом семьи, установленный судом;
* собственником жилого помещения не выполнено решение суда о предоставлении бывшему члену семьи иного жилого помещения.

Для жилых помещений, переданных гражданам по договору социального найма, основаниями выселения с предоставлением другого жилого помещения являются:

* снос дома, в котором находится жилое помещение;
* перевод жилого помещения в нежилое помещение;
* признание жилого помещения непригодным для проживания;
* невозможность сохранения жилого помещения после реконструкции дома или проведении капитального ремонта жилого помещения;
* возможность признания нуждающимся в улучшении жилищных условий в связи со значительным уменьшением общей площади после проведения капитального ремонта дома или после реконструкции жилого помещения;
* увеличение общей площади занимаемого помещения на одного члена семьи после проведения капитального ремонта дома или после реконструкции жилого помещения, если такое увеличение существенно превысит норму предоставления жилья;
* не внесение нанимателем и проживающими совместно членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальных услуг в течении более шести месяцев без уважительной причины. Друге жилое помещение при выселении по данному основанию предоставляется в размере, установленном для вселение в общежитие.

Жилищным законодательством допускается выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения социального пользования без предоставления другого жилого помещения[[5]](#footnote-5). Основаниями такого выселения являются:

1. решение суда по иску наймодателя или другого заинтересованного лица о том, что наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение. Такое решение возможно только после предупреждения о недопустимости указанных противоправных действий, предоставлении разумного срока для противоправных действий этих нарушений и не устранении в такой срок последствий нарушений;
2. лишение родительский прав, если совместно проживание таких граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным.

Основаниями выселения граждан из специализированных жилых помещений являются расторжение или прекращение договоров найма специализированных жилых помещений. Такое выселение производится без предоставления другого жилого помещения. Возникающие споры в связи с таким выселением рассматривают в судебном порядке.

Однако возможны ситуации, когда выселение граждан из специализированных жилых помещений производится с предоставлением другого жилого помещения.

Заключение

Анализ данной темы позволяет нам сделать ряд выводов. Соблюдение установленного законом порядка лишения жилища социально незащищенных категорий граждан имеет большое значение для защиты их жилищных и интересов, обеспечения устойчивости права пользования жилым помещением.

В данной работе мы используем понятие "прекращение" договора социального найма жилого помещения, потому что этот термин является более широким, родовым понятием по отношению к "расторжению" договора и "выселению". Причем выселение нанимателей из жилых помещений может быть как результатом прекращения жилищных правоотношений, так и не сопровождать их прекращение.

Расторжение договора может иметь место только по инициативе одной из сторон, но при этом наниматель жилого помещения по договору социального найма обладает большей самостоятельностью, чем наймодатель и ограничен в своих действиях только получением согласия на расторжение договора от членов его семьи. Права же наймодателя на расторжение договора жилищного найма и выселение нанимателя ограничены целым рядом условий, предусмотренных законом, и подлежащих обязательному соблюдению.

Законом предусмотрен и административный порядок выселения, при котором гарантии прав и законных интересов граждан проявляются в том, что государство контролирует деятельность организаций и должностных лиц по административному выселению через прокуратуру, так как выселение допускается только с санкции прокурора.

Но такой порядок хотя и является более оперативным по сравнению с судебным, все же не лишен недостатков, что приводит к нарушению прав и законных интересов граждан.

В частности, эти недостатки проявляются в том, что проводится неполная и невсесторонняя проверка прокурорами обстоятельств, имеющих значение для дела, в том, что не вызываются для дачи объяснений лица, имеющие непосредственное отношение к делу, остается без реагирования выдача ордеров на квартиры, непригодные для проживания, прокуроры не ставят вопроса о возмещении ущерба, связанного с длительным проживанием граждан в самоуправно занятом жилом помещении и т.д., в том числе прокуроры слабо осуществляют надзор за соблюдением судебными исполнителями требований законодательства об исполнении постановлений. Постановления прокуроров не исполняются длительное время либо их неисполнение часто связано с отказом ответчиков освободить жилое помещение в добровольном порядке.

В связи с этим, целесообразно отнести дела о выселении из самоуправно занятых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда к компетенции судебных органов, так как это, зачастую, дела сложные, связанные с получением, исследованием и оценкой различных доказательств, что говорит об их схожести с гражданско-правовыми спорами. Тем более, что норма закона о праве каждого на судебную защиту даёт полное основание для последующего обращения в суд и в случае административного выселения из самоуправно занятого жилого помещения.

При выселении в судебном порядке с предоставлением гражданам другого жилого помещения также существуют препятствия для исполнения судебных решений. Например, достаточно часто складывается ситуация, когда производится выселение граждан в жилое помещение, которое занято кем-либо. В этом случае в суд должен быть подан иск о выселении из жилого помещения, куда должен переехать гражданин, поэтому исполнение судебного решения откладывается до разрешения судом нового дела. Представляется, что для разрешения таких ситуаций необходима норма, закрепляющая обязанность суда рассматривать иски о выселении из незаконно занятого жилого помещения в более сокращенные сроки.

Иногда договор жилищного найма прекращается без нарушения нанимателем каких-либо обязательств, просто в силу сложившихся обстоятельств, наступления юридических фактов, ведущих к прекращению права пользования жилым помещением, например, в силу выезда нанимателя на постоянное место жительства в другую местность, утраты или изменения объекта договора и т.п.

В других же случаях прекращение права пользования жилым помещением связано с совершением нанимателем определенных право прекращающих действий (разрушение или порча жилого помещения, нарушение правил общежития и т.д.). При этом, в зависимости от оснований выселения, законом предусмотрена обязанность наймодателя одновременно с выселением предоставлять гражданам другое жилое помещение, за исключением случаев, когда выселение производится без его предоставления.

На наш взгляд, данное правило можно рассматривать как одну из юридических гарантий жилищных прав граждан. Причем, важно отметить, что с целью более тщательной охраны интересов нанимателей и членов их семей законодатель установил требования, которым должно отвечать предоставляемое в связи с выселением благоустроенное или просто другое жилое помещение. И эти требования, по нашему мнению, являются необходимым минимумом, допускающим выселение с предоставлением другого жилого помещения. Организация, на которой лежит обязанность предоставления жилого помещения, может, конечно, выделять по своему усмотрению квартиры и с лучшими характеристиками. В первую очередь, как нам кажется, это должно относиться к инвалидам, пенсионерам, семьям, имеющим малолетних детей, что будет соответствовать статье 7 Конституции РФ, которая провозгласила Российскую Федерацию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь человека, поддержку данных категорий граждан.

Таким образом, все нормы, регулирующие отношения по расторжению договора жилищного найма и выселению граждан из жилых помещений имеют большое значение в обеспечении осуществления конституционного права граждан на жилище. Четкое правовое регулирование оснований прекращения и расторжения договора жилищного найма предоставляет нанимателю возможность добиться отклонения судом необоснованных требований наймодателей. Ограничивая круг оснований расторжения договора жилищного найма, обеспечивая предоставление выселяемому другого жилого помещения, жилищное законодательство тем самым гарантирует широкую защиту жилищных прав и интересов граждан.

Список использованной литературы

1. Конституция РФ.- Элит 2006 год.
2. Гражданский кодекс РФ.- Элит 2007 год.
3. Жилищный кодекс РФ.- Элит 2007 год.
4. ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года.- Элит 2007 год.
5. Лихачев Г.Д. Гражданское право. Общая часть: Курс лекций. - ЗАО Юстицинформ, 2005 год.
6. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к части третьей Гражданского кодекса РФ. Экзамен, 2006 год.
7. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - Юстицинформ, 2007 год.
8. Грудцына Л.Ю. Жилищное право. Информационно-справочное издание. - Система ГАРАНТ, 2008 год.
9. Тихомиров М.Ю. Образцы договоров по гражданскому законодательству РФ, 2003 год.
10. Кудашкин А.В. Жилищное право: Учебник. - Изд-во РОД, 2005 год.
11. Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов. - Юстицинформ, 2007 г.
12. Гришаев С.П. Гражданское право в вопросах и ответах. - ООО Новая правовая культура, 2007 год.
13. Абова Т.Е., Абалкина А.Ю. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, Юрайт-Издат, 2006 год.
14. Садиков О.Н.Гражданское право: Учебник. Том 1, ИНФРА-М, 2006 год.

1. Гуев А.Н. Постатейный комментарий Жилищного кодекса, 2005 [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» [↑](#footnote-ref-2)
3. п. 2 ст. 453 ГК РФ [↑](#footnote-ref-3)
4. ст. 35 ЖК РФ [↑](#footnote-ref-4)
5. Ст. 91 ЖК РФ [↑](#footnote-ref-5)