# Содержание

# Введение………………………………………………………………..стр.3

# Глава 1. Понятие и элементы договора найма жилого помещения .стр.4

* 1. Понятие и виды договора найма жилого помещения….стр.4
  2. Предмет договоров найма жилых помещений…….… .стр.8
  3. Стороны в договорах найма жилых помещений…...…стр.11

Глава 2. Содержание договора найма жилого помещения……...…стр.14

2.1. Форма, порядок и условия заключения договоров найма жилых помещений…………………………….…………....стр.14

2.2. Права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения………………………………………………...….стр.21

2.3. Изменение и прекращение договора найма жилого помещения…………………………………………………....стр.23

Глава 3. Сравнительный анализ договоров найма жилых помещений……………………………………………….…………………..стр.32

3.1. Социальный и коммерческий найм………………........стр.32

3.2. Договор найма специализированного жилого помещения…………………………………………………....стр.34

3.3. Договор найма жилого помещения с последующим выкупом…………………………………………………...….стр.38

Заключение……………………….………………………………......стр.44

Библиография………………………………………………………..стр.46

Введение

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

Договор найма жилых помещений – один из самых распространенных гражданско-правовых договоров. И рассмотрение правового регулирования такого договора актуально как никогда.

# Нормы, регулирующие правовое положение договора найма жилых помещений, претерпели в последнее десятилетие существенные изменения.

Анализ статей ГК, посвященных регулированию найма жилого помещения, и норм жилищного законодательства показывает, что существование двух нормативных систем, регулирующих сходные отношения, существенно затрудняет целостное восприятие поведенческой модели правового регулирования жилищных правоотношений. Речь идет, прежде всего, о соотношении жилищного законодательства, в первую очередь ЖК и главы 35 ГК, посвященной регулированию найма жилого помещения. Как же определить "пограничную зону", за которой регулирование найма жилого помещения меняет свою нормативно-правовую базу? Какой кодекс (Гражданский или Жилищный) применять при решении того или иного спора? Эти и многие другие вопросы возникают в последнее время.

Проблемы, освещенные в данной работе, анализировались многими ведущими учеными: Крашенинниковым П.В, Ю.К. Кириченко О.В., Брагинским М.И., Витрянским В.В., и другими.

Целью моей работы является раскрытие содержания основных видов договора найма жилых помещений, а так же провести сравнительный анализ этих видов, найти сходства и различия между ними.

# Глава 1. Понятие и элементы договора найма жилого помещения

# §1.1. Понятие и виды договора найма жилого помещения

Глава 35 ГК объединяет договоры, предметом которых служат жилые помещения, а целью - их предоставление контрагентам для проживания. Речь идет, таким образом, о договорах, связанных с одной из основных по­требностей граждан - в жилье. Особую значимость удовлетворения именно этой потребности граждан подчеркнула Конституция Российской Федерации. Ее гл. 2 («Права и сво­боды человека и гражданина») провозглашает, что каждый «имеет право на жилище» (ч. 1 ст. 40).

Действующий ГК в гл. 35 («Наем жилых помещений») различает «договор найма жилого помещения» и «договор социального найма жилого помещения». Под первым из этих договоров, как постараемся пока­зать ниже, подразумевается договор коммерческого найма. Первая же статья гл. 35 ГК (ст. 671) содержит указание на то, что «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». Вторая по счету, ст. 672 указанной главы ГК посвящается, как вытека­ет уже из ее наименования, договору найма жилого помещения в государ­ственном и муниципальном жилищном фонде социального использования, иначе именуемому в той же статье «договором социального найма жилого помещения».

Господствующая теперь в литературе точка зрения сводится к тому, что гл. 35 ГК регулирует договоры найма жилого помещения, которые под­разделяются на договор коммерческого найма жилого помещения и дого­вор социального найма жилого помещения[[1]](#footnote-1). Таким образом, признается, что речь идет о системе договоров, состоящей из одного договорного типа и двух его видов. Между тем, на мой взгляд, структура и содержание гл. 35 ГК приведенного вывода не подтверждают.

Так, из восемнадцати статей, которые составляют соответствующую главу, только в ст. 672 речь идет специально о договоре социального найма. Остальные статьи гл. 35 ГК, как следует в большинстве случаев уже из их названия, прямо адресованы договору найма жилого помещения. Вместе с тем, как будто бы никто не высказывал сомнений в том, что и остальные статьи гл. 35 ГК, исключая, естественно, ст. 672, имеют в виду именно до­говор коммерческого найма.

Структура рассматриваемой главы Кодекса отлична от той, которая используется в главах, содержащих регулирование определен­ного типа договора и в его рамках отдельных договорных видов. Речь идет о главах, посвященных купле-продаже (гл. 30), ренте и пожизненному со­держанию с иждивением (гл. 33), аренде (гл. 34), подряду (гл. 37), хране­нию (гл. 47). Все перечисленные главы состоят из норм, которые представ­ляют собой общую часть (общие положения), и наряду с ними норм специ­альных, посвященных какому-либо из выделенных в главе видов договоров.[[2]](#footnote-2)

Иной является гл. 35 ГК, в которой такая общая часть полностью от­сутствует. Есть все основания полагать, что, если бы действительно речь шла об одном типе и двух видах договоров, в соответствующей главе долж­ны были быть обозначены три договорных модели. Между тем, хотя и предлагается рассматривать договор найма жилого помещения как тип, а договоры коммерческого и социального найма как его виды, в гл. 35 ГК один из договоров - договор коммерческого найма не только не выделен с перечислением относящихся к нему норм, но даже и не обозначен. На наш взгляд, особенности гл. 35 ГК, о которых идет речь, могут быть объяснены только при условии, если будет признано, что в основе этой главы лежит иная, чем один тип и оба его вида, конструкция. В действительности соот­ветствующая глава рассчитана на два самостоятельных типа договоров: договор жилищного найма, или, что то же самое, - коммерческого найма, и параллельно с ним - договор социального найма.

Основу договоров социального найма составляют договоры, предме­том которых служит жилое помещение, входящее в состав государственного или муниципального жилищного фонда. Наряду с социальным наймом в Жилищном кодексе РФ устанавливается так же найм специализированного жилого помещения. В качестве специализированных жилых помещений используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Основное отличие этих видов найма состоит в целях предоставления жилого помещения, так же фонды, из которых предоставляются помещения, различны. При социальном найме жилье предоставляется малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным Кодексом основаниям нуждающимися в жилых помещениях, из муниципального жилищного фонда. К жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся:

1) служебные жилые помещения;

2) жилые помещения в общежитиях;

3) жилые помещения маневренного фонда;

4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.[[3]](#footnote-3)

В главе 9 ЖК РФ перечислены основания предоставления жилых помещений каждого вида специализированного жилищного фонда.

В настоящее время широкое развитие получил наем жилых помещений, находящихся в частной собственности. Тем самым появилась настоятельная потребность в дву­членном делении договоров найма жилых помещений. Что же касается юридико-технической стороны вопроса, то трудно согласиться с той крити­кой, которая в литературе адресована структуре гл. 35 ГК[[4]](#footnote-4). Как полагает В.Н. Литовкин, «особенность настоящей главы, в отличии от предыдущих глав, состоит в том, что она структурно не выделяет общие и особенные нормы, что затрудняет понимание содержания главы».

Содержащееся в п. 1 ст. 671 ГК определение договора найма жилого помещения (или, то же самое, договора коммерческого найма) позволя­ет признать этот договор консенсуальным, возмездным и двусторонним. Консенсуальность выражается в имеющемся в легальном определении ука­зании на то, что предоставление жилого помещения входит в содержание договора (это слова «обязуется предоставить...»). А в отношении возмездности также есть указание: «за плату». Эти же включенные в определение договора слова указывают на его двусторонность (взаимность). Речь идет о том, что предоставить жилое помещение обязуется один из контрагентов (наймодатель), а платить - другой (наниматель).

Договоры коммерческого и социального найма имеют немало общего. Это общее предопределяется уже тем, что заключаются, и те и другие договоры по поводу жилого помещения и направлены к одной и той же цели - передать жилое помещение во владение и пользова­ние, притом непременно для проживания.

Все же наличие в рамках этого общего существенных особенностей каждого из указанных двух договоров предопределило необходимость соз­дать для них разные правовые режимы.

На основе вышесказанного можно сделать вывод, что ГК и ЖК «предусматривают широкие возможности удовлетворения жилищных потребностей граждан России, в том числе на основе договоров коммерческого и социального найма жилого помещения»[[5]](#footnote-5).

§1.2. Предмет договоров найма жилых помещений

Как следует уже из самого их названия, предметом (объектом) обоих типов договоров найма, которым посвящена гл. 35 ГК, служит один и тот же предмет - жилое помещение, т.е. недвижимость, предназначенная для проживания граждан. Вместе с тем, понимание этого предмета применительно к договорам коммерческого найма, с одной стороны, и социального найма, с другой, не во всем совпадает. По этой причине ст. 673 ГК, посвященная предмету договора жилищного найма, не была включена в перечень из шести статей, которые упомянуты в п. 3 ст. 672 ГК в связи с договором со­циального найма.

Одна из особенностей договора коммерческого найма состоит в том, что п. 1 ст. 673 ГК, хотя и содержит по вопросу определения пригодности жилого помещения для проживания отсылку к жилищному законодательст­ву, но в отличие от того, как сделано в отношении договора социального найма в ст. 672 ГК, действие такой отсылки ограничено прямо указанными в этой статье пределами.

Прежде всего, разберемся в вопросе о том, что считать жилым помещением.

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).

К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

С позиции возможностей заключения сделок (существуют противоречия даже в правовом регулировании отношений по найму жилых помещений между ЖК РФ и ГК РФ) следует использовать положения только ЖК РФ в отношении жилых помещений, состоящих в следующих видах фондов: государственный и муниципальный жилищный фонд. Данные два вида жилищных фондов заняты в основном жилыми помещениями социального назначения (т.е. предоставляются по договорам социального найма) и жилыми помещениями специализированного жилищного фонда, предназначенными для разрешения жилищных вопросов отдельных категорий населения. Варианты заключения сделок с данными жилыми помещениями довольно ограничены, их нельзя приватизировать, невозможно подарить, совершить обмен или передать по завещанию.[[6]](#footnote-6) Лица, которые пользуются такими жилыми помещениями, не являются их собственниками, собственником, как правило, является государство или орган местного самоуправления. Поэтому в отношении данных жилых помещений не должно возникать вопроса о применении норм права ГК РФ или ЖК РФ при разрешении вопросов по сделкам. Иных сделок, кроме договора на предоставление жилого помещения в пользование, в данном случае быть не может.

Несколько иная картина складывается в отношении частного жилищного фонда. Жилые помещения частного жилищного фонда используются лицами для личного удовлетворения потребностей в жилье (индивидуальный жилищный фонд) и для целей извлечения прибыли (коммерческое использование жилищного фонда). Подобные правоотношения и порождают многообразие сделок гражданско-правового характера с частным жилищным фондом. Порой не совсем понятно, нормы какого законодательства следует использовать при разрешении данных вопросов. В первую очередь, необходимо обратить внимание на то, что в сфере частного жилищного фонда, согласно ст. 4 ЖК РФ, жилищное законодательство регулирует отношения только по поводу использования частного жилищного фонда, но не по поводу возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями, как это установлено для государственного и муниципального жилищных фондов. Данное положение жилищного законодательства позволяет сделать вывод, что та часть договорных отношений, которая касается пользования (услуги ЖКХ, обслуживание) частным жилищным фондом, должна регулироваться только нормами ЖК РФ, а все остальные сделки (договоры), предметом которых выступают какие-либо права в отношении жилых помещений, регулируются только нормами ГК РФ. Поэтому к договору социального найма можно и нужно применять только положения ЖК РФ, а к договору коммерческого найма нужно применять только положения ГК РФ о найме, и нельзя применять положения ЖК РФ относительно договоров социального найма.

Переходя к рассуждениям о конкретных сделках, замечу, что вне зависимости от того, по какой сделке или иному основанию лицо приобрело право на жилое помещение (стало его собственников или нанимателем), жилое помещение всегда должно быть использовано только по его целевому назначению. Жилое помещение всегда предназначено исключительно для проживания в нем граждан[[7]](#footnote-7). Статья 17 ЖК РФ допускает использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Таким образом, в жилом помещении, например, можно организовать адвокатский кабинет или открыть нотариальную контору. При заключении сделок с жилыми помещениями необходимо учитывать, что в определенных случаях даже указанной предпринимательской деятельностью нельзя заниматься в жилых помещениях. Например, если жилое помещение предоставлено по договору социального найма, то оно в силу ст. 60 ЖК РФ предоставляется только для проживания в нем граждан.

§1.3. Стороны в договорах найма жилых помещений

Решение вопроса о сторонах применительно к каждому из типов дого­воров найма жилых помещений имеет свою специфику.

В качестве наймодателя по договору коммерческого найма могут выступать граждане и юридические лица, имеющие право частной собственности на жилое помещение, и государственные и муниципальные образования, обладающие жилищным фондом на праве государственной или муниципальной собственности. Наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре владение и пользование жилыми помещениями.

Наймодателем по договору найма жилого помещения может быть собственник либо орган, уполномоченный собственниками или законом сдавать жилое помещение в наем. Нанимателем может быть только физическое лицо.

На практике встречаются случаи, когда освободившееся в квартире жилое помещение в виде изолированной комнаты или комнат при отсутствии в нем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий или имеющих жилую площадь менее установленной нормы на одного человека или не имеющих возможности его выкупить, передается этими же нанимателями (нанимателю) квартиры по договору коммерческого найма. За таким нанимателем занимаемое им жилое помещение будет закреплено по двум договорам найма: по договору социального найма – часть помещения, переданная ему ранее на основании ордера, и на освободившееся жилое помещение – по договору коммерческого найма. Пленум Верховного суда, разъяснил, что наймодателем по договору найма жилого помещения является жилищно-эксплуатационная организация (жилищно-эксплуатационная контора, домоуправление и т.п.). Они заключают договоры и, будучи юридическими лицами, в случае возникновения спора является в суде стороной по делу. В то же время жилищно-эксплуатационная организация не может быть стороной по делу, когда споры касаются вопросов, выходящих за пределы договора найма, и отнесены к компетенции органов, осуществляющих управление жилищным фондом. К таким спорам относятся споры о признании ордера недействительным, предоставление жилого помещения при сносе дома, обмене и т.п. При возникновении таких споров стороной выступают органы местного самоуправления или иная организация, осуществляющая управление жилищным фондом.[[8]](#footnote-8)

В договорах коммерческого найма и социального найма нанимателем является только физическое лицо (гражданин), поскольку жилое помещение предназначено для проживания. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено по владение и (или) пользование на основании аренды или оного договора. Использовать жилое помещение юридическое лицо может только с целью предоставления его гражданам для проживания (п. 2 ст. 671 ГК).

К членам семьи нанимателя могут относиться далеко не все родственники, а лишь те, которые вселены нанимателем в таком качестве, то есть поименованы в договоре социального найма и ведут с нанимателем общее хозяйство. Вместе с тем членом семьи нанимателя может признаваться в судебном порядке и лицо, не являющееся супругом нанимателя или его родственником. Однако даже если граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как и наниматель.[[9]](#footnote-9)

Законом введена гарантия права нанимателя, предусматривающая, что при переходе жилого помещения из государственной, муниципальной или частной собственности в иную форму собственности, договор найма жилого помещения не может быть прекращен (ст. 675 ГК). Так, если гражданин владеет и пользуется квартирой или домом на основании договора коммерческого найма сроком на пять лет, то он продолжает являться нанимателем жилого помещения и при замене наймодателя путем продажи жилого помещения и при замене наймодателя путем продажи жилого дома муниципальным образованием юридическому лицу и т.д.; у нанимателя сохраняется право на проживание до окончания действия договора. Происходит лишь замена сторон в договоре (наймодателя), сам же договор сохраняет действия на указанных в нем условиях.

**Глава 2. Содержание договора найма жилого помещения**

§2.1. Форма, порядок и условия заключения договоров найма жилых помещений

Действующее законодательство содержит принципиальные различия в порядке заключения каждого из двух типов договоров жилищного найма. В то же время требования к форме договоров для того и другого едины. Это и дало возможность посвятить обоим типам договоров одну и ту же ст. 674 ГК.[[10]](#footnote-10) Она ограничивается указанием на то, что договоры найма жилого помещения заключаются в письменной форме.

Жилищным кодексом РФ были введены новые нормы, регламентирующие условия и порядок заключения договора социального найма, его предмет, права и обязанности сторон.

В ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации указаны категории граждан, которым жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди.

Предоставление жилых помещений вне очереди не предполагает включения гражданина в какую-либо очередь.

Жилищным кодексом Российской Федерации право граждан на получение жилого помещения вне очереди не поставлено в зависимость от наличия или отсутствия иных лиц, также имеющих право на получение жилого помещения вне очереди. Поэтому указанное право должно быть реализовано вне зависимости от наличия или отсутствия других лиц, состоящих на учете по улучшению жилищных условий, и времени принятия их на учет.

При удовлетворении требования лица о предоставлении ему в соответствии со ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации жилого помещения по договору социального найма вне очереди, если срок, в течение которого должно предоставляться жилое помещение, законодательством не определен, суд не должен определять срок, поскольку внеочередное предоставление не предполагает какого-либо срока для предоставления жилого помещения, а решение суда должно быть исполнено в установленные действующим законодательством сроки.[[11]](#footnote-11)

Применительно к способам заключения договоров найма жилых по­мещений следует иметь в виду, что из двух типов договоров один - ком­мерческого найма подчиняется общему принципу, закрепленному в ст. 421 ГК, - свободы договоров. Речь идет, в частности, о том, что наймодатель и наниматель заключают договор коммерческого найма по собственной воле: ни та, ни другая сторона не могут понудить контрагента вступить с нею в до­говорные отношения или принять предложенные условия (условие) договора.

Для договоров коммерческого найма, заключаемых по поводу жилых помещений, которые составляют государственную или муниципальную соб­ственность, субъекты Российской Федерации нередко утверждают примерные договоры.

Глава 35 ГК особо выделяет три условия договора коммерческого найма жилого помещения, посвящая каждому самостоятельную статью. Имеются в виду предмет договора, цена (размер оплаты) и срок.

Условие о предмете в договоре найма должно ответить на вопрос о том, какое жилое помещение следует передать внаем. Интерес в этом смысле может представить все тот же. Примерный договор коммерческого найма жилого помещения в г. Москве. Одно из его условий предусматрива­ет необходимость указать в договоре местонахождение помещения и его размер. Особо оговорено, что техническое состояние жилого помещения, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристика жилого помещения являются неотъемлемой частью договора.[[12]](#footnote-12)

Условию о цене применительно к договору коммерческого найма по­священа ст. 682 ГК («Плата за жилое помещение»). Кроме того, указание на предоставление жилого помещения «за плату» включено в определение в ст. 671 ГК договора найма жилого помещения, т. е. договора коммерческого найма, в качестве одного из основных его признаков.

ГК (п. 1 ст. 682) подчеркивает, что размер платы за жи­лое помещение устанавливается в договоре коммерческого найма по со­глашению сторон. Притом с одним ограничением: если законом определен максимальный размер такой платы, цена, указанная в договоре, не должна его превышать. Из этого следует, что в случаях, когда договорная цена окажется выше установленного законом максимума, соот­ветствующее условие должно быть признано недействительным с послед­ствиями, предусмотренными ст. 180 ГК («Последствия недействительности части сделки»). В результате договор можно будет считать все же заклю­ченным с тем, однако, что условие о цене будет действовать в размере, рав­ном указанному в законе максимуму. Следует отметить, что законодатель пока еще не воспользовался пре­дусмотренной в ГК возможностью и соответственно не ввел максимального предела платы за предоставленное по договору коммерческого найма жи­лое помещение.

На первый взгляд может показаться, что редакция п. 1 ст. 682 ГК («размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сто­рон в договоре найма жилого помещения») имеет в виду признание дого­ворного условия о цене существенным. Однако такой вывод был бы неверным. В подобных случаях надлежит руководствоваться п. 3 ст. 424 ГК. Он предусматривает, что в случаях, когда в возмездном договоре цена не ука­зана и не может быть определена исходя из условий договора, оплату сле­дует производить «по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обыч­но взимается за аналогичные товары, работы или услуги». Не упоминание в договоре цены найма само по себе не влечет признания его незаключенным.

п. 2 ст. 424 ГК, в силу которого «изме­нение цены после заключения договора допускается в случаях и на услови­ях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке».

Из ст. 683 ГК («Срок в договоре найма жилого помещения») вытекает, то, что договор коммерческого найма как таковой имеет оп­ределенный срок, в пределах которого наниматель вправе пользоваться жи­лым помещением. Этот срок может устанавливаться самими сторонами, с тем, однако, чтобы он не превысил пяти лет. В противном случае срок будет считаться равным пяти годам. Аналогичное последствие наступает и при отсутствии в договоре указания на срок найма.

Таким образом, условие о сроке, как и о цене, не относится к числу существенных. Исключение из этого правила составляют предусмотренные в ст. 432 (п. 1) случаи, при которых по заявлению одной из сторон по пово­ду определенного условия должно быть достигнуто соглашение. Таким об­разом, могут стать существенными и цена, и срок, равно как и любое другое договорное условие.

С целью обеспечить стабильность отношений сторон по договору ком­мерческого найма законодатель (ст. 684 ГК) признает за нанимателем по ис­течении срока действия договора преимущественное право перед любым дру­гим лицом заключать договор с наймодателем на новый срок. Соответственно не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора наймодатель обязан предложить по своему выбору один из трех вариантов: заключить договор на новый срок на прежних условиях, заключить договор на новый срок, но на иных условиях; предупредить о желании прекратить действие до­говора, объясняя это тем, что принял решение вообще не сдавать жилое по­мещение кому бы то ни было в течение не менее одного года.[[13]](#footnote-13)

ГК допускает внесение наймодателем предложения о заключении договора на новый срок, но на иных условиях. Такое предложение об из­менении условий договора приобретает силу только с согласия нанимате­ля. Свои новые условия вправе на тех же основаниях выдвинуть и нани­матель с тем, однако, что такое условие не должно выражаться в увеличе­нии числа лиц, которые в силу договора должны с ним совместно прожи­вать. Подобное требование нанимателя ГК (ст. 684) считает заведомо не­приемлемым.

Если в течение трех месяцев до момента истечения срока действия до­говора никаких предложений от наймодателя не поступит, а сам нанима­тель, в свою очередь, никаких возражений против заключения договора на новый срок не представит, договор будет все же считаться заключенным на прежних условиях и на новый срок.

Статья 60 ЖК РФ не содержит указания на возмездный характер договора социального найма жилого помещения. Поэтому необходимо учитывать положения ГК РФ о возмездных и безвозмездных договорах. Следовательно, договор социального найма жилого помещения, как правило, носит возмездный характер, т.е. наниматель по такому договору обязан вносить плату за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт этого помещения, а также за коммунальные услуги по правилам раздела VII ЖК РФ.

Как уже отмечалось, из данного правила ЖК РФ предусмотрено исключение: жилые помещения должны предоставляться на условиях социального найма без внесения платы за пользование занимаемым жилым помещением лицам, признанным малоимущими в установленном порядке (см. ст. 156 ЖК РФ). Указанное исключение применяется только в отношении тех жилых помещений, которые относятся к муниципальному жилищному фонду социального использования.[[14]](#footnote-14)

В отличие от договора коммерческого найма, договор социального найма заключается без установления срока.

Договор социального найма жилого помещения не может быть расторгнут, если изменились основания и условия, дающие право на заключение такого договора. В ч. 3 ст. 60 речь идет о случаях, когда, например, улучшилось материальное положение семьи нанимателя или он приобрел на праве собственности иное жилое помещение и т.п. Подобные обстоятельства могут влиять лишь на изменение условий оплаты жилого помещения, предоставленного на условиях социального найма.

В ст. 61 ЖК РФ установлены особенности пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма. Правила пользования жилым помещением, предоставленным по указанному договору, определяются Кодексом и соответствующим договором социального найма. При этом другие правовые регуляторы отношений пользования таким помещением в ч. 1 ст. 61 ЖК РФ не упоминаются. Целесообразно иметь в виду, что условия конкретных договоров социального найма жилых помещений на практике будут во многом определяться содержанием условий типового договора социального найма, который подлежит утверждению Правительством РФ (см. ч. 2 ст. 63 ЖК РФ).

Осуществляя правомочие пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма, наниматель вправе не только сам проживать в таком жилом помещении, но также в установленном порядке вселять в помещение иных лиц, сдавать жилое помещение в поднаем, производить обмен жилого помещения и осуществлять иные права, предусмотренные ст. 67 и другими статьями ЖК РФ, а также заключенным с таким нанимателем договором социального найма.

В целях придания дополнительной стабильности отношениям, возникающим из социального найма, ст. 64 ЖК РФ введено правило, согласно которому договор социального найма не подлежит изменению или расторжению даже в тех случаях, когда происходит смена собственника жилого помещения. Кроме того, указанный договор сохраняется в неизменном виде и тогда, когда право хозяйственного ведения или право оперативного управления на такое жилое помещение переходит к другому субъекту.

Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 во исполнение ст. 63 ЖК РФ утвержден Типовой договор социального найма жилого помещения. Указанным Постановлением установлено, что договоры социального найма жилого помещения, заключенные до вступления его в силу, переоформлению не подлежат (п. 2).[[15]](#footnote-15) Следует обратить внимание на то обстоятельство, что это касается уже заключенных договоров. Если же, как часто бывает на практике, договоры социального найма ранее не заключались с лицами, пользующимися жилыми помещениями фонда социального использования, то с ними будут заключаться договоры по новой типовой форме.

Заключение Договора социального найма, с одной стороны, является правом сторон, а с другой - обязанностью, поскольку только после его заключения у сторон возникают права и обязанности и у физического лица (ставшего после его заключения нанимателем) и членов его семьи появляется право на вселение в жилое помещение и пользование им.

**2.2. Права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения**

В соответствии со ст. 676 ГК наймодатель должен передать нанимате­лю жилое помещение «свободным и в состоянии, пригодном для прожива­ния».

Первое требование означает, что жилое помещение необходимо пере­дать свободным не только в фактическом, но и в юридическом смысле. Со­ответственно в Положении о порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы, предусмотрено: «Жилое помещение, передаваемое по договору найма, должно быть свободно от любых обязательств»[[16]](#footnote-16). Второе из указанных все в том же п. 1 ст. 676 ГК требований имеет более широкое значение. Прежде всего, обращает на себя внимание то, что хотя буквально соответствующая норма означает необходимость передать наймодателю жилое помещение в состоянии, «пригодном для проживания», однако с учетом совершенно яс­ной цели любого договора найма жилого помещения следует толковать ука­занную норму распространительно.Имеется в виду необходимость оцени­вать состояние передаваемого жилого помещения с точки зрения его при­годности для «постоянного проживания».

Пункт 2 ст. 676 ГК, имея в виду стадию, следующую за передачей жи­лого помещения нанимателю, выделяет три группы обязательств наймода­теля. Это - осуществление надлежащей эксплуатации жилого дома, в кото­ром находится сданное внаем жилое помещение (1), предоставление либо обеспечение предоставления нанимателю за плату необходимых комму­нальных услуг (2), а также обеспечение проведения ремонта общего иму­щества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении (3).

Выделенные в ст. 678 ГК обязанности нанимателя сводятся к следую­щему: использовать жилое помещение только для проживания (1), обеспе­чивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии (2), не производить переустройства и реконструкции жилого по­мещения без согласия наймодателя (3), а также своевременно вносить плату за жилое помещение и, если это предусмотрено договором, самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Первая из перечисленных обязанностей - использовать жилое поме­щение для проживания включена в легальное определение договора коммерческого найма (п. 2 ст. 671 ГК). Та же обязанность применительнок договору социального найма вытекает из ряда статей ЖК РФ.

В главе 8 ЖК более широко, чем это сделано в ГК, определяет состав обязанностей нанимателя, связанных с сохранностью, жилья, понимаемого в широком смысле. В частности, помимо необходимости для нанимателя обеспечить сохранность собственно жилых помещений, он должен также бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержа­ния жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования. Таким образом, не только для наймодателя, но и для нанимателя соответст­вующая обязанность не ограничивается размерами жилого помещения как такового. Нарушение обязанностей, о которых идет речь, может повлечь выселение нанимателя из жилого помещения. При этом для договора ком­мерческого найма основанием может служить «разрушение или порча жи­лого помещения нанимателем или другими лицами, за которых он отвеча­ет», а для договора социального найма - «систематическое разрушение или порча жилого помещения». В том и другом случаях понятие жилого поме­щения имеет широкое значение, не ограниченное им самим в качестве предмета найма, а охватывает все имущество, право пользования, которым в соответствующем объеме получает наниматель.

Права и обязанности наймодателя по договору коммерческого найма в целом аналогичны правам и обязанностям наймодателя по договору социального найма. Вместе с тем иное распределение обязанностей в отличие от договора социального найма может предусматриваться соглашением сторон конкретным договором найма. В целях защиты прав нанимателей, как более слабой стороны договора, ГК РФ предусматривает их преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Вместе с тем определенные правомочия предоставлены и наймодателю, который может предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях.

Вместе с тем в соответствии со ст. 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности (ч. 2). Они должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения (ч. 3). Следовательно, хотя члены семьи нанимателя и не подписывают договор социального найма, они являются участниками данного договора.

§2.3. Изменение и прекращение договора найма жилого помещения

Глава 35 ГК содержит статьи, касающиеся изменения договора коммерческого найма жилого помещения. К ним, в частности, могут быть отнесены статьи, посвященные заключению постоянно проживающими с нанимателем лицами договоров о принятии на себя солидарной ответственности перед наймодателем (п. 4 ст. 677 ГК), порядку вселения постоянно проживающих с нанимателем граждан (ст. 679 ГК), замене нанимателя постоянно проживающим с ним гражданином (ст. 686 ГК). При этом в соответствии с п. 2 ст. 683 ГК к договору краткосрочного коммерческого найма не будут применяться положения ст. 686 ГК о замене нанимателя постоянно проживающим с ним гражданином, если, конечно, данным договором не предусмотрено иное.[[17]](#footnote-17)

Так, договор изменяется и при замене нанимателя, которая возможна по требованию самого нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, с согласия наймодателя (п. 1 ст. 686 ГК). Наниматель может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих в жилом помещении. В случае же смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если консенсуса не достигнуто, все постоянно проживающие в жилом помещении граждане становятся сонанимателями (п. 2 ст. 686 ГК). Согласия наймодателя при этом не требуется.

Прекращение жилищного правоотношения, возникающего из договора коммерческого найма жилого помещения, может иметь место, как вследствие расторжения договора, так и по другим основаниям (смерть одинокого нанимателя, уничтожение жилого помещения). Поэтому понятие "прекращение договора найма" шире понятия "расторжение договора найма".[[18]](#footnote-18)

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).

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.

Прежде всего, ст. 687 ГК различает расторжение договора по требованию нанимателя с согласия других граждан, постоянно с ним проживающих, в любое время, независимо от истечения срока договора, для чего необходимо письменное предупреждение о расторжении, направленное наймодателю за три месяца.[[19]](#footnote-19) По инициативе нанимателя договор расторгается без обращения в суд, а перечень оснований, по которым наниматель может потребовать расторжения договора коммерческого найма жилого помещения, законом не ограничен. В данном случае четко прослеживается стремление законодателя защитить интересы нанимателя как более слабой стороны рассматриваемого договора.

Расторжение договора коммерческого найма по инициативе наймодателя допускается только в судебном порядке за совершение нанимателем либо другими гражданами (постоянно проживающие совместно с нанимателем граждане; поднаниматели; временные жильцы), за действия которых он отвечает, неправомерных действий, исчерпывающий перечень которых дан в п. 2 и 4 ст. 687 ГК. В частности, п. 2 ст. 687 ГК указывает на два таких нарушения: 1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение в долгосрочном договоре за шесть месяцев, если при этом договором найма не установлен более длительный срок, а при краткосрочном - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа; 2) разрушение или порча жилого помещения (самим нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает). При этом до обращения в суд наймодатель не обязан предупреждать нанимателя о необходимости устранения данных нарушений.

В первом случае невнесение нанимателем платы является нарушением, влекущим расторжение договора, независимо от того, было ли такое нарушение допущено за шесть месяцев подряд или за отдельные шесть месяцев. Суды при рассмотрении дел о расторжении договоров как коммерческого, так и социального найма создают условия для исследования причин образовавшейся у нанимателя задолженности по оплате жилого помещения, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п. 2 ст. 687 ГК. Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признают длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; безработицу; тяжелое материальное положение в связи с болезнью; наличие в составе семьи инвалидов, детей и др.[[20]](#footnote-20) Установив, что наниматель имеет задолженность свыше шести месяцев по уважительной причине, суды часто отказывают в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяются. Вместе с тем суды не ставят на обсуждение вопрос о причинах образования задолженности в случаях, когда ответчики-наниматели длительное время не проживают в жилых помещениях и не оплачивают жилье и коммунальные услуги; надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания по последнему известному месту жительства, но в судебное заседание не являются, о причине неявки в суд не уведомляют, письменные объяснения и доказательства не представляют .[[21]](#footnote-21)

Такая практика судов представляется правильной, поскольку доказывание уважительности причин образования задолженности в силу ст. 55, 56 ГПК РФ лежит на ответчике-нанимателе. В соответствии с п. 4 ст. 167 ГПК РФ суд вправе рассмотреть дело в отсутствие ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, если он не сообщил суду об уважительных причинах неявки и не просил рассмотреть дело в его отсутствие.[[22]](#footnote-22)

Во втором случае противозаконные действия нанимателя или других граждан, за действия которых он отвечает, влекущие за собой разрушение или порчу жилого помещения, должны быть подтверждены соответствующим актом, в частности органов государственной жилищной инспекции, или постановлением о применении мер административной ответственности (ст. 23.55 КоАП).[[23]](#footnote-23)

Пункт 4 ст. 687 ГК дополнительно указывает на неправомерные действия нанимателя (граждан, за действия которых он отвечает), также являющиеся основанием для расторжения договора коммерческого найма по требованию наймодателя: 1) использование жилого помещения не по назначению; 2) систематическое нарушение прав и интересов соседей. При этом систематичность нарушений означает их неоднократность.

Под систематическим нарушением прав и интересов соседей понимаются действия, которые делают невозможным совместное проживание с соседями в одном жилом помещении (жилом доме, многоквартирном доме). Это, в частности, может быть нарушение правил пользования жилым помещением, санитарно-эпидемиологических и других правил. Так, например, пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома. С 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться полная тишина. [[24]](#footnote-24)

Здесь в отличие от п. 2 ст. 687 ГК наймодатель вправе расторгнуть договор в судебном порядке только при условии, что неправомерные действия продолжаются, несмотря на предупреждение о необходимости устранения нарушений, сделанное наймодателем нанимателю. Таким образом, перечень оснований для расторжения договора по инициативе наймодателя, указанный в ст. 687 ГК, является исчерпывающим.

Однако даже при наличии указанных в п. 2, 4 ст. 687 ГК нарушений суд может отказать наймодателю в удовлетворении иска, предоставив нанимателю срок (не более года) для устранения нарушений, и удовлетворить требование наймодателя только при повторном его обращении в суд в случае неустранения нанимателем (или непринятия мер по устранению) нарушений. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года. По смыслу приведенной нормы эта отсрочка дается нанимателю с целью подыскания другого жилья. В силу п. 2 ст. 683 ГК к договору краткосрочного коммерческого найма положение абзаца 4 п. 2 ст. 687 ГК не применяется.

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.

Пункт 3 ст. 687 ГК в отличие от п. 2 и 4 данной статьи имеет в виду не правонарушения, а ситуации, когда жилое помещение утрачивает свойство удовлетворять жилищные потребности граждан в силу объективных обстоятельств, не зависящих от воли сторон: стало непригодным для постоянного проживания или пришло в аварийное состояние вследствие физического износа, стихийного бедствия, пожара и т.д. К другим случаям, предусмотренным жилищным законодательством, которые могут являться основаниями расторжения договора коммерческого найма, по нашему мнению, могут быть отнесены снос жилого дома и перевод жилого помещения в нежилое (ст. 85 ЖК). Снос и перевод жилого помещения в нежилое независимо от согласия или желания собственника могут производиться только по основаниям, указанным в законе, например вследствие изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 279 - 282 ГК, ст. 32 ЖК РФ).

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. Выселению подлежат все проживающие с нанимателем лица (постоянно проживающие граждане, поднаниматели, временные жильцы). Основанием выселения, так же как и основанием расторжения договоров, является решение суда.[[25]](#footnote-25) Несмотря на то что данная статья не указывает на последствия выселения, они не вызывают сомнения - граждане подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Этим ст. 688 ГК РФ принципиально отличается от правил, содержащихся в жилищном законодательстве, по которым выселяемым в установленных законом случаях предоставляется иное жилое помещение.

В заключение необходимо также отметить, что в период своего действия договор коммерческого найма может быть изменен и расторгнут по общим основаниям, предусмотренным гл. 29 ГК "Изменение и расторжение договора. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Договор коммерческого найма может быть изменен, расторгнут и в связи с существенным изменением обстоятельств, если иное не предусмотрено самим договором или не вытекает из его существа (ст. 451 ГК).

Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и сам договор, если из закона, иных правовых актов, самого договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. При этом требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законно, либо самим договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок (ст. 452 ГК).

«Согласно ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

Данной правовой нормой предусматривается право нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) на одностороннее расторжение договора социального найма и определяется момент его расторжения. Следовательно, в случае выезда кого-либо из участников договора социального найма жилого помещения в другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от исполнения названного договора этот договор в отношении него считается расторгнутым со дня выезда»[[26]](#footnote-26).

**Глава 3. Сравнительный анализ договоров найма жилых помещений**

**§3.1 Социальный и коммерческий найм**

Договор коммерческого найма можно заключать только в целях извлечения прибыли от деятельности по предоставлению за плату (вознаграждение) жилого помещения. При правоотношениях по социальному найму договорные отношения сторон строятся на безвозмездных началах, т.е. квартиросъемщики платят за жилищно-коммунальные услуги, а не плату за проживание, составляющую прибыль собственника. По договору коммерческого найма может предоставляться жилое помещение не только находящееся в частном жилищном фонде, но и в государственном или муниципальном. Однако в основном такие правоотношения, как коммерческий найм, предусмотрены законодателем в основном для предоставления жилых помещений в домах частного жилищного фонда.

Необходимо напомнить, что использование норм ЖК РФ относительно социального найма совершенно недопустимо к правоотношениям сторон по договору коммерческого найма. Зачастую выделяют следующие особенности договора коммерческого найма. Этот договор может быть заключен с любым лицом и, в отличие от договора социального найма, не требует предварительного признания гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении; наниматель и члены его семьи не рассматриваются в качестве сонанимателей по договору, если иное не установлено их соглашением. Заключению договора коммерческого найма не предшествует, обязательное для социального найма, принятие собственником жилого помещения решения о предоставлении конкретной жилой площади тому или иному лицу; в отличие от договора социального найма площадь предоставляемого в коммерческий наем жилого помещения определяется по соглашению сторон и не нормируется.[[27]](#footnote-27)

Иные особенности указанного договора заключаются в том, что он, в отличие от договора социального найма, носит срочный характер. Коммерческий наем заключается на срок до 5 лет, в том числе и тогда, когда указание на срок в договоре отсутствует. Возможен также краткосрочный наем до 1 года.[[28]](#footnote-28)

Заключению договора коммерческого найма жилых помещений не предшествуют те многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет, получение ордера), которые, как правило, необходимы для заключения договора социального найма. В данном случае следует достичь соглашения по всем существенным условиям договора.

Права и обязанности наймодателя по договору коммерческого найма в целом аналогичны правам и обязанностям наймодателя по договору социального найма. Вместе с тем иное распределение обязанностей в отличие от договора социального найма может предусматриваться соглашением сторон конкретным договором найма. В целях защиты прав нанимателей, как более слабой стороны договора, ГК РФ предусматривает их преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Вместе с тем определенные правомочия предоставлены и наймодателю, который может предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях.

Заключая договор коммерческого найма, лица, желающие проживать в жилом помещении, вправе выступить и как сонаниматели. В таких ситуациях проявляется множественность лиц в обязательстве, возникающем из договора коммерческого найма, где, с одной стороны, выступает наймодатель - физическое или юридическое лицо, которому принадлежит жилое помещение на праве собственности, праве хозяйственного ведения либо оперативного управления. С другой стороны, выступает наниматель - два или более гражданина одновременно, которые именуются сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем (п. 4 ст. 677 ГК РФ).

Поднаем жилого помещения по договору коммерческого найма допускается с согласия наймодателя и граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем, и требует соблюдения условия норм общей площади на одного человека. В отличие от Жилищного кодекса РФ, Гражданский кодекс РФ не устанавливает требований к форме договора поднайма, что допускает его заключение в любой форме, в т.ч. устной.

Основания расторжения договоров социального и коммерческого найма во многом совпадают. Договор коммерческого найма может быть расторгнут как по инициативе нанимателя, так и по инициативе наймодателя.

Так же как и по договору социального найма, наниматель по договору коммерческого найма вправе с согласия проживающих с ним граждан в любое время расторгнуть заключенный договор, но в отличие от Жилищного, Гражданский кодекс обязывает нанимателя предупредить наймодателя о намерении расторгнуть договор за 3 месяца. Это требование чаще связывают с защитой наймодателя от потерь в виде недополученного дохода от сдачи помещения внаем.

В отличие от договора социального найма последствием расторжения договора коммерческого найма жилого помещения является выселение нанимателя и всех граждан, проживающих в жилом помещении к моменту расторжения договора, без предоставления другой жилой площади.

**§3.2 Договор найма специализированного жилого помещения**

В Главе 1 мною уже упоминался данный договор и был перечислен список специализированных жилых помещений. В этой главе я хочу разграничить договор найма специализированного жилого помещения от других видов найма жилых помещений.

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.

К служебным жилым помещениям относятся отдельные квартиры. Не допускается выделение под служебное жилое помещение комнат в квартирах, в которых проживает несколько нанимателей и (или) собственников жилых помещений. Под служебные жилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться как все жилые помещения такого дома, так и часть жилых помещений в этом доме.

К общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами. Жилое помещение в общежитии предоставляется гражданам из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека.[[29]](#footnote-29)

Нельзя заселять людей в квартиру как в общежитие, если она обладает следующими характеристиками:

1) является однокомнатной квартирой;

2) является квартирой со смежными комнатами, не имеющими отдельного входа;

3) является квартирой из двух изолированных комнат, одна из которых имеет жилую площадь менее 9 квадратных метров, при условии, что доля общей площади квартиры, приходящаяся на эту комнату, составляет менее 16 квадратных метров общей площади;

4) является квартирой из двух и более изолированных комнат, из которых только одна пригодна для проживания в соответствии с правовыми актами по определению непригодности жилых зданий и жилых помещений для проживания.

«Жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма или договорам найма специализированного жилого помещения».[[30]](#footnote-30)

Формирование фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, осуществляется за счет средств федерального бюджета. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Фонд для временного поселения лиц, признанных беженцами, может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений. Указанный фонд подлежит передаче в оперативное управление уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Фонд для временного поселения вынужденных переселенцев может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений.

В качестве жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан используются специально построенные или приспособленные для таких целей здания. Предоставление жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан осуществляется по договорам безвозмездного пользования. Включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда и исключение жилого помещения из указанного фонда производятся на основании решения органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом.

Фактически, согласно ч. 5 ст. 100 ЖК РФ, положения жилищного законодательства устанавливают условия для договоров о найме специализированного жилищного фонда идентичные тем, что действуют в отношении социального найма жилых помещений. Так, на данные договоры распространены требования ст. 65, ст. 67, ч. 3 и 4, ст. 69 ЖК РФ следующего содержания:

Наниматель по договору социального найма специализированного жилого помещения обязан: 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ; 2) обеспечивать сохранность жилого помещения; 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; 4) проводить текущий ремонт жилого помещения; 5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги; 6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение; 2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение; 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения; 4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Фактически единственное, что различает между собой данные договоры, это указание в их тексте на правовой статус нанимателя и основания, по которым ему предоставляется такое жилое помещение. (Служебное помещение предоставляют на основании нахождения в трудовых правоотношениях, на основании статуса беженца предоставляют жилое помещение для временного поселения беженцев и т.д.)

**§3.3 Договор найма жилого помещения с последующим выкупом**

В настоящее время такой вид сделок довольно распространен. Стороны приобретают жилье с рассрочкой платежа. При этом жилищное законодательство в настоящее время не предусматривает такой формы приобретения жилья в собственность. Подобная форма регулируется больше в гражданском законодательстве. Содержание данных правоотношений похоже на ипотеку (залог недвижимого имущества). До определенного момента (пока не будет выплачена стоимость жилого помещения) оно находится в собственности продавца, но проживает в нем и фактически пользуется им покупатель. Покупатель полностью оплачивает и жилищно-коммунальные услуги, вносит плату продавцу по договору найма жилого помещения. Фактически разница с залоговыми отношениями (ипотекой) существует и довольно серьезная.

При ипотечном способе приобретения жилого помещения покупатель (он же и залогодатель) оплачивает периодические платежи продавцу (залогодержателю), в которые включается как стоимость самой квартиры (другого жилого помещения), так и проценты по залогу (ипотеке), а также комиссия банку за денежный перевод и кассовое обслуживание (которые, кстати говоря, не всегда указываются в договоре, поскольку к предмету залога не относятся, а являются услугами, оказываемыми банком). Если обратить внимание на положение ст. 343 ГК РФ, необходимо отметить, что в ней предусмотрены следующие обязанности покупателя - залогодателя квартиры:

1) страховать за счет залогодателя заложенное имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом требования, - на сумму не ниже размера требования;

2) принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц;

3) немедленно уведомлять другую сторону о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества.[[31]](#footnote-31)

На основании ст. 344 и ст. 459 ГК РФ риск случайной гибели (повреждения) купленной квартиры лежит на покупателе (он же залогодатель в правоотношениях по ипотеке). Приобретая жилье ипотечным способом, покупатель обязан еще оплатить страховку продавцу (залогодержателю) на случай неожиданной гибели (повреждения недвижимого имущества) квартиры. При найме квартиры с последующим правом выкупа (покупка в рассрочку) покупатель несет риск случайной гибели купленного (уже переданного ему) жилого помещения, но еще не оплаченного им. На основании ст. 459 ГК РФ он не должен выплачивать продавцу (арендодателю) стоимость страховки квартиры, более того, покупатель не обязан вступать в правоотношения по страхованию.

Именно такая форма приобретения жилья, как аренда (найм) с выкупом в рассрочку, является наиболее приемлемым вариантом, поскольку не предусматривает дополнительного страхования от рисков случайной гибели купленной, но еще не оплаченной полностью квартиры. Кроме того, необходимо сравнить, какую плату ежемесячно надо вносить за найм жилого помещения и какие проценты придется платить в случае приобретения жилого помещения при помощи ипотеки. Выплата 15% годовых на протяжении 10 лет плюс стоимость страховки и комиссионных банка за обслуживание кредитного счета составят более 250% первоначальной суммы. Таким образом, общая стоимость квартиры возрастет почти в три раза.

Если подсчитать затраты на найм того же жилого помещения, они составят за год найма не более 8% суммы, оплаченной именно по найму. Очевидно, что решение жилищного вопроса гораздо дешевле, если снимать квартиру и постепенно выплачивать ее стоимость, чем обременять себя ипотекой. Надо признать, что такие правоотношения на рынке жилищных услуг не самые распространенные, наоборот все чаще нас приглашают взять кредит на ипотеку в банке.

Однако если есть возможность купить жилое помещение с рассрочкой платежа, ею нельзя пренебрегать.[[32]](#footnote-32)

Необходимо только определиться с условиями подобного договора. Нет необходимости рассматривать различные варианты условий таких договоров. Достаточно сказать, что это будет тот же договор купли-продажи жилого помещения или найма-продажи. Называть его можно как угодно, но его правовая природа останется неизменной. Он должен содержать в себе условия относительно купли-продажи жилого помещения и условия договора коммерческого найма жилого помещения.

Заметим, что такие правоотношения сторон, которые устанавливаются договором найма с последующей продажей жилого помещения, гражданское законодательство относит к смешанным договорам.

К правоотношениям сторон по договору найма жилого помещения с последующей его продажей можно применять как положения ГК РФ о найме жилых помещений (поскольку именно там имеются определенные условия коммерческого найма жилых помещений), так и положения главы 30, § 7, ГК РФ относительно купли-продажи объектов недвижимого имущества.

Важно иметь в виду следующее. Несмотря на то, что покупатель не станет собственником жилого помещения до тех пор, пока полностью не оплатит всю цену за продаваемое ему жилое помещение, тем не менее на основании ч. 2 ст. 489 ГК РФ в том случае, когда покупатель внес уже более половины стоимости покупной цены за продаваемое ему в рассрочку жилое помещение, если он вдруг окажется не в состоянии исполнить надлежаще свою обязанность по дальнейшей оплате стоимости жилого помещения, продавец не имеет права требовать возврата ему жилого помещения и отказаться от дальнейшего исполнения договора. Однако Закон в данной части содержит формулировку "если иное не предусмотрено договором", а это означает, что как раз именно договор о найме-продаже жилого помещения и должен содержать обратное условие.

В случае приобретения жилого помещения в ипотеку, до надлежащего исполнения покупателем своих обязательств по оплате, это помещение переходит в залог к банку, кредитующему покупателя. Согласно ст. 489, ч. 3, и ст. 488, ч. 5, ГК РФ, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара. Подобное условие в договоре о том, что правоотношения залога не распространяются на правоотношения по заключенному договору найма-продажи жилого помещения, означает для покупателя отсутствие необходимости заключать договор, поскольку это будут почти те же правоотношения по ипотеке, к которым добавятся и платежи за аренду (найм) жилого помещения. Такой способ решения жилищного вопроса в рассрочку будет крайне невыгодным.

Согласно ст. 558 ГК РФ, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Это очень важное условие, без выполнения которого договор не может считаться заключенным.

В силу ст. 31, ч. 4, 5, ЖК РФ 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.[[33]](#footnote-33) Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие, заслуживающие внимания обстоятельства, не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда. Бывший член семьи собственника, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, имеет права, обязанности и ответственность, предусмотренные ч. 2 - 4 ст. 31 ЖК РФ.

Как видно из всего вышесказанного виды договора найма существенно отличаются друг от друга, при заключении договора найма необходимо обращать внимание на все существенные условия договора. ГК дает возможность составления смешанных договоров, что подтверждает наличие такого договора как найм жилого помещения с последующим выкупом.

**Заключение**

Одним из основных средств реализации конституционного права на жилище является договор найма жилого помещения в различных жилищных фондах. Следует отметить, что граждане, не имеющие жилую площадь на условиях бессрочного договора социального найма в домах государственного и муниципального жилищного фондов, не могут считаться реализовавшими своё право на жилище.

В государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения (п. 1 ст.672 ГК). Таким образом, закон определяет назначение договора социального найма и категории жилищного фонда, где применяется договор социального найма жилого помещения: это жилые дома, входящие в состав государственного и муниципального жилищных фондов и предназначенные только для социального использования, т.е. для предоставления слабо социально защищённым гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Одной из особенностей социального найма является то, что законодательством установлены особый порядок и условия предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в соответствии с существующей очередью на улучшение жилищных условий, а также с учётом льгот по предоставлению жилых помещений.

ГК, устанавливая общие нормы о договоре найма жилого помещения (гл. 35), в первую очередь регламентирует отношения, связанные с наймом жилого помещения на коммерческих началах (договор коммерческого найма). Коммерческий наём жилых помещений, имея сходство с социальным наймом, отличается от последнего целым рядом моментов, которые были описаны в моей работе.

Договор найма специализированных жилых помещений отличается от социального найма правовым статусом нанимателя.

Договор найма жилого помещения с последующим выкупом является смешанным договором в найме, он регулируется так же нормами о купле-продаже и общими положениями о сделках. Этот договор является альтернативой ипотеке, но выигрывает при этом наниматель.

Жилищный кодекс и Гражданский в вопросе найма жилых помещений дополняют друг друга, чего не было в старом законодательстве. Можно сказать, что нормативное регулирование данного вопроса за последнее время стало значительно лучше.

**Библиография:**

**Нормативные акты:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и тетья. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007.
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (ГПК РФ) (в ред. Федеральных законов от 21 июля 2005 г. N 93-ФЗ; от 27 декабря 2005 г. N 197-ФЗ).
4. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ (КоАП РФ) (в ред. Федеральных законов от 3 июня 2006 г. N 78-ФЗ; от 3 июля 2006 г. N 97-ФЗ).
5. Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения" // Собрание законодательства РФ. 2005. N 22.
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 7 ноября 2007 г. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2007 года».
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2007 года».
8. Обзор судебной практики Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21 июля 2000 г. "О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев".
9. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 27 апреля 1984 г. // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1984. N 2.
10. Закон города Москвы от 15 января 2003 г. N 22 "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы" // Вестник мэра и Правительства Москвы. 2003. N 27.
11. Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть I).

**Литература:**

1. Литовкин В.Н., Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: ТК "Велби", изд-во "Проспект", 2005.
2. Титов А.А., Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2005.
3. Гетман Е.С., К вопросу о замене жилых помещений // Актуальные проблемы жилищного права: Сборник памяти П.И. Седугина. М., 2003.
4. Грудцына Л.Ю., Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М., 2005.
5. Свит Ю.П., Жилищное право: Учеб. пособие / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юристъ, 2005.
6. Крашенинников П.В., Жилищное право. М., 2005.
7. Терехова Ю.К. Сборник договоров в сфере жилищного права с комментариями.// Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 20 декабря 2006 года. – Подг. для системы «Консультант+», 2006 г.
8. Михеева. Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства.// Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 10 мая 2005 года. - Подг. для системы «Консультант+», 2005 г.
9. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Договорное право: Общие положения. М., 1998.
10. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Договорное право, книга 2, М.
11. Богданов Е.В. Природа и сущность права граждан на жилище // Журнал российского права. 2003. N 4.
12. Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования // Законодательство. 2004. N 8.
13. Суханов Е.А., Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 2: учебник/Отв. ред. проф. Е.А.
14. Суханов. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательство БЕК, 2000.
15. Кириченко О.В. Основания и порядок изменения, прекращения договора коммерческого найма жилого помещения //"Нотариус", 2007, N 3.
16. Шипунова О.А. Наниматели по договору найма жилого помещения маневренного фонда// "Правовые вопросы недвижимости", 2007, N 1.
17. Журавлев Т.Б. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма// "Гражданское право", 2007, N 2.
18. Гонгало Б.М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии)// "Семейное и жилищное право", 2007, N 2.
19. Стриженко Г. Право собственности и иные права граждан на жилые помещения. - «Законность», 2005 , №7.
20. Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения// Жилищное право. 2005. N 3.

1. Литовкин В.Н., Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: ТК "Велби", изд-во "Проспект", 2005. [↑](#footnote-ref-1)
2. Титов А.А., Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2005. [↑](#footnote-ref-2)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007. [↑](#footnote-ref-3)
4. Литовкин В.Н., Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: ТК "Велби", изд-во "Проспект", 2005. [↑](#footnote-ref-4)
5. Свит Ю.П., Жилищное право: Учеб. пособие / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Юристъ, 2005. [↑](#footnote-ref-5)
6. Журавлев Т.Б. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма// "Гражданское право", 2007, N 2. [↑](#footnote-ref-6)
7. Терехова Ю.К. Сборник договоров в сфере жилищного права с комментариями.// Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 20 декабря 2006 года. – Подг. для системы «Консультант+», 2006 г. [↑](#footnote-ref-7)
8. Л.Ю.Михеева. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства.// Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 10 мая 2005 года. - Подг. для системы «Консультант+», 2005 г. [↑](#footnote-ref-8)
9. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 27 апреля 1984 г. // Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1984. N 2. С. 2. [↑](#footnote-ref-9)
10. Титов А.А., Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2005. [↑](#footnote-ref-10)
11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 7 ноября 2007 г. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за третий квартал 2007 года». [↑](#footnote-ref-11)
12. Закон города Москвы от 15 января 2003 г. N 22 "Об улучшении жилищных условий жителей города Москвы" // Вестник мэра и Правительства Москвы. 2003. N 27. [↑](#footnote-ref-12)
13. Терехова Ю.К. Сборник договоров в сфере жилищного права с комментариями.// Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 20 декабря 2006 года. – Подг. для системы «Консультант+», 2006 г. [↑](#footnote-ref-13)
14. Журавлев Т.Б. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма// "Гражданское право", 2007, N 2. [↑](#footnote-ref-14)
15. Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения" // Собрание законодательства РФ. 2005. N 22. [↑](#footnote-ref-15)
16. Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть I). [↑](#footnote-ref-16)
17. Терехова Ю.К. Сборник договоров в сфере жилищного права с комментариями.// Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 20 декабря 2006 года. – Подг. для системы «Консультант+», 2006 г. [↑](#footnote-ref-17)
18. Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. N 3. [↑](#footnote-ref-18)
19. Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. 2005. N 3. [↑](#footnote-ref-19)
20. Обзор судебной практики Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21 июля 2000 г. "О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев". [↑](#footnote-ref-20)
21. Грудцына Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 203 - 204; [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (ГПК РФ) (в ред. Федеральных законов от 21 июля 2005 г. N 93-ФЗ; от 27 декабря 2005 г. N 197-ФЗ). [↑](#footnote-ref-22)
23. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ (КоАП РФ) (в ред. Федеральных законов от 3 июня 2006 г. N 78-ФЗ; от 3 июля 2006 г. N 97-ФЗ). [↑](#footnote-ref-23)
24. Грудцына Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / Под общ. ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. [↑](#footnote-ref-24)
25. Титов А.А., Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2005. [↑](#footnote-ref-25)
26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г. «Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2007 года». [↑](#footnote-ref-26)
27. Терехова Ю.К. Сборник договоров в сфере жилищного права с комментариями.// Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 20 декабря 2006 года. – Подг. для системы «Консультант+», 2006 г. [↑](#footnote-ref-27)
28. Кириченко О.В. Основания и порядок изменения, прекращения договора коммерческого найма жилого помещения //"Нотариус", 2007, N 3. [↑](#footnote-ref-28)
29. Гонгало Б.М. Жилое помещение – объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии)// "Семейное и жилищное право", 2007, N 2. [↑](#footnote-ref-29)
30. Шипунова О.А. Наниматели по договору найма жилого помещения маневренного фонда// "Правовые вопросы недвижимости", 2007, N 1. [↑](#footnote-ref-30)
31. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2007. [↑](#footnote-ref-31)
32. Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования // Законодательство. 2004. N 8. [↑](#footnote-ref-32)
33. Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения" // Собрание законодательства РФ. 2005. N 22. [↑](#footnote-ref-33)