Министерство образования Российской Федерации

Факультет Юриспруденции

КУРСОВАЯ РАБОТА

«Характеристика правового содержания договора найма жилого помещения в соответствии с законодательством РФ»

2011

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

**ВВЕДЕНИЕ**

**ГЛАВА I. Договор найма жилого помещения**

1.1 Понятие и предмет договора найма жилого помещения

1.2 Отличительные черты договора найма жилого помещения

1.3 Субъекты договора найма жилого помещения: наймодатель и наниматель

**ГЛАВА II. Договор найма жилого помещения с участием военнослужащего**

2.1 Договор коммерческого найма с участием военнослужащего

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

**ВВЕДЕНИЕ**

Одной из основных социальных проблем современной России, которая была и остается в центре внимания, является жилищная проблема. С сожалением приходится констатировать тот факт, что государство долгое время было в долгу у общества за отсутствие четкой, понятной, прозрачной и непротиворечивой системы жилищного законодательства.

До 1 марта 2005 г., т.е. до введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), законодательство, регулирующее жилищные отношения, характеризовалось бессистемностью и большим количеством нормативных актов (акты приняты в разное время, на разном уровне - от инструкций до Федеральных законов).

Отсутствие единства правового регулирования жилищных отношений значительно усложняло осуществление государством последовательной жилищной политики, способствовало неопределенности в осуществлении гражданами своих жилищных прав. Кроме того, такое положение давало почву для многочисленных злоупотреблений.

Тем не менее, сделки граждан с принадлежащим им жильем, в частности договоры найма жилого помещения, никогда еще не получали такого размаха, как сейчас. Сегодня для многих собственников жилья сдача квартиры внаем стала источником дополнительного дохода. Чаще всего жилье сдают не от его избытка, а с целью обеспечить себе сносное существование.

Вместе с тем, на рынке жилья активно действует криминальный бизнес. Используя юридическую неосведомленность граждан, мошенники добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилья на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища.

Следует отметить, что современный рынок жилья существенно отличается от рынка прошлых лет. Круг традиционных участников сделки значительно расширился. Теперь в сделку кроме покупателя и продавца включается третья сторона - посредник, в качестве которого выступает либо риэлтерская фирма, либо частный маклер. В сделках на рынке жилья все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты.

Актуальность темы данной курсовой работы обусловлена ее недостаточной изученностью, а также высокой социальной значимостью, как для профессиональных юристов, так и для населения страны в целом.

Целью нашей курсовой работы является исследование правового содержания договора найма жилого помещения. Для реализации этой цели в рамках курсовой работы необходимо решить следующие задачи:

1. определить понятие договора найма жилого помещения;

2. обозначить предмет договора найма жилого помещения;

3. определить субъекты договора найма жилого помещения;

4. указать отличительные стороны договора найма жилого помещения;

5. определить специфику договора найма жилого помещения с участием военнослужащего.

В качестве методологической базы исследования мы используем такие методы, как логико-правовой и системный анализ, сравнительно-правовой метод научного познания, статистический метод.

Теоретическую основу работы составляют анализ нормативной базы (в частности Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Основ жилищной политики и т.д.), а также учебников, статей и монографий известных российских правоведов, таких как А.Н. Болдина, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, А.Е. Крылова, О.В. Полозова и др.

Курсовая работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

**Глава I. Договор найма жилого помещения**

**1.1 Понятие и предмет договора найма жилого помещения**

Для правильного применения нормативных актов, регулирующих жилищные отношения, важно определить, что является их основным предметом (объектом).

Договор найма жилого помещения, как отмечает П.В. Крашенинников, без преувеличения можно назвать основным институтом жилищного законодательства, с помощью которого жилые помещения передаются во временное владение и пользование, т.е. достигается реализация основного предназначения такого объекта гражданского оборота, как жилое помещение (Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. - М.: Статут, 2000. С. 47.).

Таким образом, предметом договора найма является жилое помещение. Жилым признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан. Дома либо помещения после их строительства или переоборудования регистрируются именно как жилые дома (помещения) уполномоченными на то организациями. договор найм жилой помещение военнослужащий

ГК РФ определяет договор найма жилого помещения как договор, по которому "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" (ч. 1 ст. 671 ГК РФ).

Договор найма жилого помещения оформился как самостоятельный договор из договора имущественного найма. Впервые, в более или менее полном объеме он получил правовое регулирование в ГК РСФСР 1964г. и законе «Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г.». Договор найма РСФСР 1984г. объединил договор найма жилого помещения с иными жилыми помещениями.

Законодатель неоднократно менял свою точку зрения на договор найма жилого помещения и на его правовую природу. Будучи определен в гражданском кодексе РСФСР (1964 г.) как один из видов гражданско-правового договора, он, до конца так и не уйдя из текста этого кодекса, постепенно видоизменился, стал предметом регулирования иного кодифицированного правового акта – Жилищного Кодекса РСФСР (1983 г.).

Принципиальный поворот в законодательном регулировании жилищных правоотношений в Российской Федерации начался с принятием новой Конституции, Закона РСФСР от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах жилищной политики».

Глава 35 Гражданского кодекса РФ 1996г. (далее - ГК), разделила договор найма жилого помещения на договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилом фонде социального использования и просто договор найма жилого помещения. Юридическая литература и ряд подзаконных нормативных актов, а вслед за ними и правоприменительная практика стали именовать договоры как "договор социального найма" и "договор коммерческого найма".

22 декабря 2004 года Государственной Думой был принят Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ), который вступил в действие с 1 марта 2005 года. ЖК РФ существенно изменил регламентацию отношений, связанных с предоставлением жилых помещений по договору социального найма. В нем получила свое закрепление и развитие конституционная норма, в соответствии с которой жилые помещения по договору социального найма предоставляются только малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

Значительной корректировке, по сравнению с ранее действовавшим законодательством, подверглись содержание договора социального найма жилого помещения, а также регламентация изменения и расторжения договора.

ГК РФ, восстанавливая прежнее наименование договора, вместе с тем изменил не только форму, но и содержание, четко отделив коммерческий наем от социального. Во-первых, ГК упорядочил и почти полностью отрегулировал отношения, вытекающие из договора коммерческого найма. Во-вторых, ГК установил ряд новых общеобязательных правил, направленных на защиту пользующихся жилыми помещениями граждан, установив обязанности наймодателя, преимущественное право на заключение договора на новый срок, судебный порядок разрешения спорных вопросов, а так же на защиту собственников жилых помещений, предусмотрев обязанности нанимателя, срок договора. В-третьих, ГК в основном развел в разные законодательные «коридоры» (гражданский и жилищный) во многом схожие отношения, предметом которых выступает один объект – жилые помещения.

Если в качестве наймодателя ч. 1 ст. 671 ГК РФ прямо называет собственника или управомоченное им лицо, то категорию нанимателей из этой статьи можно определить путем исключения субъектов, которые в силу части второй статьи не могут быть этой стороной договора, т.е. юридические лица. О том, что нанимателем может быть только гражданин, говорится в статье 677 ГК РФ и ст.60 ЖК. Пункт 5 статьи 49 ЖК РФ устанавливает, что жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное (Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный)./ Под ред. О.Н. Садикова - М.: Юридическая фирма "КОНТРАКТ", Издательский Дом "ИНФРА-М", 2004.С.201.). ГК РФ наделяет нанимателя распорядительными правомочиями: вселение других членов семьи, временных жильцов, поднанимателей, замена нанимателя, обмен жилого помещения и др.

Статья 676 ГК РФ называет обеспечение пригодности жилого помещения первоочередной обязанностью наймодателя. Исходя из различных степеней социального значения договора социального найма и договора коммерческого найма, представляется, что такой особый подход к этому критерию должен быть применим скорее к первому, нежели к последнему виду договора, т.к. стороны при заключении договора коммерческого найма свободны в своих действиях (ст. 421 ГК РФ) и вольны сдавать в наем и нанимать не отвечающее всем установленным требованиям жилищного законодательства помещение, например, предусмотрев по этому поводу особые условия договора. Однако п. 3 ст. 672 ГК РФ не распространяет действие этой нормы на договор социального найма, апеллируя к жилищному законодательству (ст. 60 ЖК РФ).

Договор найма жилого помещения не требует нотариального удостоверения и государственной регистрации, но в силу обязательного требования ст. 674 ГК должен быть заключен в письменной форме. Письменная форма договора представляет собой составление документа, выражающего его содержание и подписанного лицами, заключающими его (или уполномоченными ими). При несоблюдении письменной формы договора социального найма жилого помещения наступают последствия несоблюдения простой письменной формы сделки процессуального характера, не влекущие недействительность сделки: в случае возникновения спора стороны лишаются права в подтверждение сделки и ее условий ссылаться на свидетельские показания, но не лишаются права приводить письменные и другие доказательства.

Коммерческому найму жилья не предшествует решение единоличного или коллегиального органа; не требуется ордера для вселения. Поскольку в случае несоблюдения простой письменной формы сделки стороны лишены возможности ссылаться на свидетельские показания, а принципы состязательности и диспозитивности гражданского процесса уравняли стороны правоотношения (кроме случаев, указанных в законе), на практике им трудно будет доказать наличие обязательств и их условий. В связи с тем, что речь идет об одном из конституционных прав граждан и судебная практика принимает в качестве доказательств возникновения и прекращения жилищных правоотношений любые без исключения фактические данные, которые могут иметь значение для правильного разрешения дела.

(Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения. –Воронеж, 2002.).

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что Новый ГК на основе договоров коммерческого и социального найма жилого помещения предусматривает более широкие возможности удовлетворения жилищных потребностей граждан России.

**1.2 Отличительные черты договора найма жилого помещения**

Из вышесказанного следует, что ГК РФ исходит из идеи единства правового регулирования найма жилого помещения, поэтому дает общее определение договора найма, независимо от вида жилищного фонда, в котором он применяется. В то же время он отделил коммерческий найм, с одной стороны, от социального, а с другой – от договора аренды, изменил не только норму, но и содержание отношений.

Как справедливо отметил П.В. Крашенинников, ГК развел в разные законодательные коридоры (гражданский и жилищный) во многом схожие отношения, предметом которых выступает один объект – жилые помещения [Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2004. – С. 93.]. В соответствии с ГК обязательства, вытекающие из договора коммерческого найма, регулируются гражданским законодательством.

В то же время ст. 19 ЖК РФ обозначает договор найма жилого помещения фонда коммерческого использования (в том числе государственного и муниципального жилья), однако он не нашел необходимой регламентации. Вместе с тем, вопросы содержания и пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов – предмет регулирования жилищным законодательством. В этой связи, по мнению Г.Ф. Шешко, целесообразно, чтобы Жилищный кодекс установил (в определенной части) иные условия пользования жилыми помещениями публичных форм собственности по договору «коммерческого» найма, нежели установленные положениями гл. 35 ГК РФ, но, естественно, это потребует внесения изменений в ГК РФ [Шешко, Г.Ф. Вступил в силу Жилищный кодекс Российской Федерации. Как быть дальше? / Г.Ф. Шешко // Жилищное право. – 2005. – №7. – С. 2-8.].

По мнению М.И. Брагинского, «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» [Брагинский, М.И. Договорное право. – Кн. 2. Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, Е.В. Витрянский. – М., 2001. – С. 662.].

Как указывает П.П. Васильев, «позиция Брагинского адекватно отражает существо рассматриваемых договоров, поскольку они обладают значительными отличиями. Так, для договора коммерческого найма характерными признаками являются свобода договора, срочность отношений, отсутствие нормирования предоставляемой жилой площади, отсутствие пребывания на учете и т.д., в то время как для договора социального найма особенностями являются отсутствие прибыльности, свободы договора, бессрочность отношений, наличие требований к размеру предоставляемого жилища, административных предпосылок при заключении договора и т.п.» [Васильев, П.П. Правовое регулирование отношений по предоставлению и пользованию служебными жилыми помещениями по жилищному законодательству РФ: дис. … канд. юрид. наук / П.П. Васильев. – Белгород: Изд-во Белгородского гос. ун-та, 2006. – С. 57.].

С учетом изложенного можно сделать вывод, что договор коммерческого найма и договор социального найма не соотносятся как две разновидности одного типа договоров, это самостоятельные договоры, нуждающиеся в отдельном правовом регулировании.

Договор коммерческого найма – это соглашение, по которому наймодатель передает нанимателю жилое помещение без ограничения размеров за договорную плату во временное пользование и владение, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязанности по договору.

Заключению договора коммерческого найма жилых помещений не предшествуют многочисленные предпосылки (нуждаемость, малоимущность), которые, как правило, необходимы для достижения соглашения по всем существенным условиям договора, платежам. ГК РФ различает два договора коммерческого найма жилого помещения:

1) долгосрочный договор, который заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, то договор считается заключенным на пять лет;

2) краткосрочный договор найма, заключаемый на срок до одного года.

Объектом (предметом) договора коммерческого найма могут быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде:

1) квартиры;

2) жилого дома;

3) части квартиры или жилого дома.

В многоквартирном доме объектом договора коммерческого найма наряду с жилым помещением, занимаемым нанимателем по договору, является также часть общего имущества собственников квартир (общее помещение дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами и внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (ст. 290 ГК РФ, ч. ст. 673 ГК РФ).

Наниматель обязан использовать жилье строго по назначению, обеспечивая его сохранность. В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений определяется исходя из нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления, размер площади не лимитируется и определяется соглашением сторон. Размер платы устанавливается соглашением сторон. Если стороны не договорились о другом, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

В отличие от договора социального найма жилого помещения, благоустроенность не является обязательным требованием к предмету договора коммерческого найма.

Следует иметь в виду, что наемная плата сначала не лимитировалась, но потом Федеральный закон от 6.05.2003 г. [Сборник законодательства РФ. – 2003. – №19. – Ст. 1750.], а сейчас и ЖК РФ регламентировал наемную плату и коммунальные услуги в жилищном фонде публичных форм собственности.

В соответствии со ст. 674 ГК договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Письменный договор найма жилого помещения является единственным документом, дающим нанимателю право на вселение и пользование помещением. Стороны вправе заключить договор и в нотариальной форме, которую обязаны соблюдать при изменении и расторжении договора. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем (не обязательно члены семьи). При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами ст. 679 ГК РФ.

В целях обеспечения стабильности отношений, складывающихся по поводу коммерческого найма жилья, а также наймодателя и в особенности нанимателя, ГК РФ устанавливает преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684), т.е. пролонгацию.

К договорам коммерческого найма на срок до одного года (кратковременный наем) нормы о пролонгации не применяются, если иное не предусмотрено договором.

Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее чем за три месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При прежних либо новых условиях договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

В тех случаях, когда наймодатель по каким-то причинам решил не сдавать внаем жилое помещение более года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если же наймодатель не сделал такого предупреждения, а наниматель при этом не отказался от продления соглашения, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение в наем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор. Договор может быть продлен и на новых условиях.

Существенные изменения обстоятельств являются основанием для изменения или расторжения договора, если иное не предусмотрено и не вытекает из существа обязательства. Также могут быть случаи, когда жилые помещения перестают быть пригодными для постоянного проживания, находятся в аварийном состоянии (п. 3 ст. 687 ГК РФ). Не являются основаниями такие изменения обстоятельств, как инфляция в пределах, прогнозируемых Правительством, увеличение расходов на содержание жилых помещений, т.к. они не относятся к непредвиденным.

ГК РФ предусматривает случаи расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

ГК РФ устанавливает правило, по которому наниматель жилого помещения вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687).

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

– невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – более двух раз по истечении установленного сроком договора платежа;

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

– использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей.

В таких случаях наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если же наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, и после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

По всем этим случаям по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок до года для устранения указанных нарушений. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора. Непродолжительные сроки, установленные для погашения ответчиком долга, могут оформляться определением суда об отложении разбирательства по делу. При этом по просьбе нанимателя суд вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года.

По требованию любой из сторон договор может быть расторгнут в судебном порядке, если помещение перестает быть пригодным для проживания, а также в случае аварийного состояния.

В качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения ГК РФ предусматривает выселение из жилого помещения на основании решения суда (ст. 684). А 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 (п. 4 ст. 31 ЖК РФ). С учетом бесчисленного множества случаев, когда после развода бывший муж или жена требуют долю в квартире супруга (и еще чаще – в квартире его родителей), такой подход выглядит справедливым. Но есть и минус – супруг, приходящий жить на чужую площадь, всю жизнь будет жить там на «птичьих правах».

Защищаться можно, заключив заранее соответствующее соглашение (брачный договор). Жилищный кодекс защитил интересы тех семей, кто в свое время приватизировал квартиру на одного из супругов. Для таких случаев предусмотрено, что члены семьи также имеют право на свою долю в квартире. Чтобы защитить интересы детей, в ЖК РФ четко указана обязанность владельца жилья позаботиться о предоставлении другой площади бывшим членам семьи.

В п. 2 ст. 683 ГК РФ выделена разновидность коммерческого найма жилых помещений – краткосрочный найм. При заключении такого вида договора существенно уменьшается объем прав и обязанностей нанимателя: он не вправе вселять в занимаемое жилое помещение временных жильцов и поднанимателей, не имеет преимущественного права на возобновление договора на новый срок. В данном случае не допускается и замена нанимателя в договоре. Между тем при заключении краткосрочного договора коммерческого найма в нем не требуется указывать лиц, совместно проживающих с нанимателем. Но указанные ограничения применяются лишь в том случае, если при заключении договора в нем не было установлено иное, то есть стороны вправе отказаться от всех или части ограничений, оговорив это в тексте договора найма.

«Несмотря на то, что действующим законодательством вопросы предоставления гражданам жилья на условиях коммерческого найма в достаточной степени урегулированы, практика заключения указанных договоров в настоящее время широкого применения не получила. Но за ним – будущее» – указывает А.В. Ярыгина [Ярыгина, А.В. Найм жилья / А.В. Ярыгина // Жилищное право. – 2002. – №1. – С. 22-27.].

Существует и другая точка зрения. Так, В.Н. Лисица говорит о реальной опасности, что «органы исполнительной власти перестанут предоставлять жилое помещение гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, поскольку это не выгодно для них (при возможности предоставить жилые помещения за большую плату)». Во избежание этого он рекомендовал «заложить в ЖК РФ норму, устанавливающую пределы жилищного фонда коммерческого использования в общем государственном (муниципальном) фонде» [Лисица, В.Н. Правовые проблемы проведения жилищно-коммунальной реформы в России / В.Н. Лисица // Жилищное право. – 2002. – №3. – С. 22-27.].

Действующее законодательство не предусматривает обязательной государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения.

О.В. Кириченко считает это «значительным пробелом в его правовом регулировании». «При этом возникает закономерный вопрос, – пишет она, – почему законодатель, предусмотрев государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества (п. 2 ст. 609 ГК РФ, ст. 26 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), обошел вниманием договор коммерческого найма жилого помещения?» Резюмируя изложенное, она предлагает урегулировать данный вопрос по аналогии закона со ссылкой на п. 2 ст. 651 ГК РФ, в соответствии с которым договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации [Кириченко, О.В. Проблемы государственной регистрации договора коммерческого найма помещения / О.В. Кириченко // Юрист. – 2007. – №4. – С. 4-6.].

Сравнительный анализ договоров социального найма жилого помещения и коммерческого найма позволил выявить наличие 11 отличительных признаков, которые Д.И. Рыбин сформулировал в нижеприведенной таблице [Рыбин, Д.И. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: автореф. дис. … канд. юрид. наук / Д.И. Рыбин. – М., 2006. – С. 17.].

Таблица.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Целевое назначение** | **Социальное благо** | **Товар** |
| 1. | Функции жилого помещения | Социальные – обеспечение жильем малоимущих и иных указанных в законе граждан | Коммерческие – сдача в наем любым физическим лицам |
| 2. | Нормированиежилья | Нормируется: норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения | Не нормируется |
| 3. | Наймодатель | Государственные и муниципальные органы власти | Любое лицо, владеющее жилым помещением |
| 4. | Наниматели | Малоимущие и иныеуказанные в законе граждане | Любые физические лица |
| 5. | Право нанимателя на заключение договора найма жилья | Гарантировано по основаниям, определенным в законе | Зависит от усмотрения наймодателя |
| 6. | Возмездный характер пользования | Компенсация расходов | Получение прибыли |
| 7. | Форма договора | Типовая | Произвольная, не противоречащая закону |
| 8. | Срок действия договора | Бессрочный | Срочный |
| 9. | Процедура заключения | Определена законом | Произвольная, не противоречащая закону |
| 10. | Условия заключения договора | Заключается только лицами, у которых подошла очередь на получение жилого помещения | Данное условие отсутствует |
| 11. | Применение льгот и субсидий на пользование жильем | Предусмотрено законом и обязательно к применению | Не предусмотрено законом и зависит от волеизъявления наймодателя |

**1.3 Субъекты договора найма жилого помещения: наймодатель и наниматель**

Решение вопроса о сторонах применительно к каждому из типов договоров найма жилых помещений имеет свою специфику. В роли наймодателей по договору коммерческого найма выступают как юридические лица, так и граждане.

Сторонами в договоре найма жилого помещения, как мы выяснили выше, являются наймодатель и наниматель. Наймодателем может выступать любой собственник жилого помещения (юридическое лицо, гражданин, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, действующее непосредственно или через уполномоченных лиц). Нанимателем может быть только гражданин. Юридическому лицу жилое помещение может быть передано только по договору аренды с обязательным условием использования этого помещения для проживания граждан.

Как правило, в качестве нанимателя в договоре найма выступает один человек. Но, как справедливо заметил С.М. Корнеев, «закон указывает и множественность лиц на стороне нанимателя» [Корнеев, С.М. Гражданское право / С.М. Корнеев. – М., 2004. – Т. 2. – П/т. 1.– С. 455.].

В ст. 675 ГК РФ содержится важное условие, обеспечивающее стабильность и защиту прав нанимателей. При смене собственника жилого помещения, в том числе при переходе жилого помещения из государственной или муниципальной собственности в частную собственность юридических лиц и граждан, договор найма жилого помещения не может быть изменен. Происходит лишь замена стороны в договоре (наймодателя), сам же договор сохраняет действие на указанных в нем условиях.

В жилом помещении могут постоянно проживать, помимо нанимателя, и другие граждане. При этом все они непременно должны быть перечислены в договоре найма.

Правовое положение указанных лиц существенно отличается от положения членов семьи нанимателя в договоре социального найма, где они являются сонанимателями. В договоре коммерческого найма применена и последовательно развита правовая конструкция ответственного титулосодержателя.

Суть правового положения постоянно проживающих граждан состоит в том, что они не являются субъектами договора найма, в силу факта вселения наравне с нанимателем приобретают права по пользованию жилым помещением и ряд других прав, указанных в ГК РФ. В соответствии со ст. 677 ГК РФ обязанности по договору найма, а также ответственность за действия постоянно проживающих в жилом помещении граждан, нарушающих условия договора, несет сам наниматель.

Замена нанимателя в договоре коммерческого найма всегда является изменением правоотношений, так как изменяется субъективный состав, права и обязанности нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих.

Согласно п. 2 ст. 677 ГК РФ граждане, постоянно проживающие с нанимателем, имеют равные с ним права, но не приравнены в вопросах ответственности. Поэтому замена нанимателя повлечет изменение прав и обязанностей у прежнего и нового нанимателя. В научной литературе случаи замены нанимателя относят к изменению правоотношения найма жилого помещения.

Вместе с тем п. 4 ст. 677 ГК предусмотрено, что наниматель и постоянно проживающие с ним лица могут заключить между собой соглашение о солидарной ответственности по договору жилищного найма, о чем должен быть уведомлен наймодатель. В этом случае они все становятся сонанимателями, и права наймодателя в таком договоре регулируются ст. 323 ГК о правах кредитора при солидарной обязанности должников.

После заключения договора найма и в период его действия другие граждане на правах постоянно проживающих могут быть вселены в жилое помещение только с разрешения наймодателя, а также при согласии других постоянно проживающих на жилой площади лиц. Такое вселение допускается при условии соблюдения учетной нормы жилого помещения.

Условия о необходимости получить разрешение наймодателя и согласие постоянно проживающих лиц, а также соблюдать требование о норме жилой площади не распространяются на случаи вселения несовершеннолетних детей (ст. 54-55 СК РФ).

Право следования коренным образом отличает право нанимателя жилого помещения при переходе права собственности на него от наймодателя к третьему лицу от права совместно проживающих с собственником членов его семьи. С 01.01.2005 г., согласно новой редакции п. 2 ст. 292 ГК РФ, переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Наниматель в договоре найма может быть заменен одним из совершеннолетних, постоянно проживающих в жилом помещении лиц, если этого требует наниматель и согласны другие постоянно проживающие граждане, а также наймодатель (п. 1 ст. 686 ГК).

И.В. Чечулина более 20 лет назад предлагала в п. 1 ст. 686 ГК РФ слова «совершеннолетних граждан» заменить на «одним из дееспособных граждан» [Чечулина, И.В. Правовое регулирование коммерческого найма жилого помещения: дис. … канд. юрид. наук / И.В. Чечулина. – М.: Московский юридический институт МВД РФ, 1999. – С. 8-11.]. Законодатель не принял это предложение. В результате существует различие в правовом регулировании замены нанимателя в коммерческом и социальном найме жилого помещения.

Замена в п. 1 ст. 686 ГК РФ слов «одним из совершеннолетних граждан» создает возможность быть нанимателем по договору коммерческого найма для эмансипированных несовершеннолетних и лиц, вступивших в брак до 18-летнего возраста.

Замена нанимателя как стороны в договоре может произойти и при его выбытии из жилого помещения по любой причине (в том числе и в связи со смертью). В этом случае согласия наймодателя на замену нанимателя не требуется: нанимателем по общему согласию становится один из постоянно проживающих граждан, а при недостижении согласия все становятся сонанимателями (п. 2 ст. 686).

Особый круг наймодателей предусмотрен Положением, утвержденным постановлением Правительства РФ от 4 мая 1999 г. для служебных помещений, предоставляемых военнослужащим. (Положение "Об условиях и порядке заключения жилищного договора между военнослужащими и Министерством обороны Российской Федерации или иным федеральным органом исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба", утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 1999 г. N 487 (СЗ РФ. 1999. N 19. Ст. 2353). Наймодателями в таком договоре могут выступать Министерство обороны РФ либо иные федеральные органы исполнительной власти, в которых предусмотрена военная служба, в лице командиров (начальников) воинских частей.

**Глава II. Договор найма жилого помещения с участием военнослужащего**

**2.1 Договор коммерческого найма с участием военнослужащего**

Военнослужащие РФ обладают всеми правами и свободами, гарантированными Конституцией РФ, но с некоторыми ограничениями, связанными с особым характером возложенных на них обязанностей по подготовке к вооружённой защите РФ, необходимостью беспрекословного выполнения поставленных задач в любых условиях, в том числе и с риском для жизни. В связи с чем, им предоставляются определённые льготы, гарантии и компенсации. Определённым категориям военнослужащих (главным образом участникам боевых действий) могут устанавливаться дополнительные льготы, гарантии, компенсации (ФЗ «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998г. №76-ФЗ п.2. ст.1. Там же п.6 ст.2.).

Анализ ст. 4 ФЗ «О статусе военнослужащих» даёт возможность сделать вывод, что правовые и социальные гарантии военнослужащим (в частности право на жилище) не могут быть отменены или снижены другими нормативно-правовыми актами РФ иначе как путём внесения изменений и дополнений в настоящий закон.

Законом предусмотрено предоставление жилых помещений для военнослужащих в 3-х месячный срок (п.1 ст.15 ФЗ «О статусе военнослужащих»). В случае отсутствия указанных жилых помещений воинские части арендуют жилые помещения для обеспечения военнослужащих и совместно проживающих с ними членов их семей или по желанию военнослужащих ежемесячно выплачивают им денежную компенсацию за поднаём жилых помещений в порядке и размерах, которые определяются Правительством Российской Федерации (п. 2 ст.15 ФЗ РФ «О статусе военнослужащих»).

На практике, в большинстве случаев военнослужащий сам решает вопросы своего временного проживания, т.к. у воинских частей, в настоящее время, зачастую, ощущается недостаток финансовых и материальных ресурсов для аренды жилых помещений в указанных целях.

Юридическая природа договора коммерческого найма с участием военнослужащего идентична договору коммерческого найма с участием граждан. Ему присущи: двусторонность договорных отношений, консенсуальность, возмездность. Характерной особенностью договора коммерческого найма с участием военнослужащего является компенсация ему за поднаём жилого помещения. Исходя из ст.682 ГК размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения, а, следовательно, эта плата может быть и выше гарантированного Правительством РФ уровня компенсации за найм жилого помещения.

Для выплаты денежной компенсации за поднаём жилых помещений военнослужащими необходимы следующие условия:

- отсутствие пригодных для временного проживания жилых помещений или общежитии для размещения военнослужащих и членов их семей либо не обеспеченность по установленным нормам жилыми помещениями, пригодными для постоянного или временного проживания;

- желание военнослужащих на получение денежной компенсации.

Размер денежной компенсации за поднаём жилых помещений определен постановлением Правительства РФ (Постановление Правительства Российской Федерации от 26 июня 1995 г. N 604, утвердившее Положение о порядке оказания безвозмездной финансовой помощи на строительство (покупку) жилья и выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим и гражданам, уволенным с военной службы), приказом Министра обороны РФ "О порядке оказания безвозмездной финансовой помощи на строительство (покупку) жилья и выплаты денежной компенсации за наем (поднаем) жилых помещений военнослужащим Вооруженных Сил Российской Федерации" от 21 апреля 1997 г. № 150, изданным во исполнении названного Постановления. Размер денежной компенсации за поднаём жилых помещений ограничен размером договора найма жилья, но не более: в г. Москве и Санкт-Петербурге - 5 установленных законом минимальных размеров оплаты труда; в других городах и районных центрах - 4 установленных законом минимальных размеров оплаты труда; в прочих населенных пунктах - 3 установленных законом минимальных размеров оплаты труда. При условии совместного проживания с указанными военнослужащими 3 и более членов семьи размеры денежной компенсации повышаются на 50 процентов.

Денежная компенсация выплачивается финансово-экономическим органом по месту военной службы военнослужащего по раздаточной ведомости за истекший месяц одновременно с выплатой денежного довольствия за текущий месяц на основании приказа командира воинской части, в котором указывается сумма денежной компенсации, подлежащая выплате, и период, за который производится выплата.

Выплата денежной компенсации военнослужащим, проходящим военную службу за пределами РФ на территориях государств-участников Содружества Независимых Государств, производится с применением коэффициента пересчета рублей в национальные денежные единицы, установленного для выплаты денежного довольствия.

Для получения денежной компенсации военнослужащие подают в порядке подчиненности рапорт с указанием места временного проживания и суммы фактических затрат за поднаём жилого помещения. К рапорту прилагаются следующие документы:

- копия договора найма жилого помещения либо поднайма жилого помещения (при условии заключения его в письменной форме);

- справка воинской части о составе семьи (с указанием степени родства, фамилии, имени, отчества и даты рождения);

- выписка из приказа командира воинской части о зачислении военнослужащего в списки личного состава воинской части.

На каждого военнослужащего - получателя денежной компенсации, заводится отдельный лицевой счет, к которому приобщаются все представленные военнослужащим документы. Лицевые счета хранятся в финансовом органе воинской части до окончания выплат и проверки законности произведенных расходов в процессе ревизии финансово-хозяйственной деятельности воинской части.

**Заключение**

Итак, подводя итоги нашему исследованию, можно сделать вывод, что потребность в изучении правовой стороны договора найма жилого помещения сегодня актуальна как никогда, поскольку по оценке практикующих адвокатов, не менее 80% вопросов, с которыми граждане обращаются к юристу, так или иначе, связано с жильем. Поток этих вопросов не только не иссякает, но, напротив набирает силу, поскольку преобразования, происшедшие за годы реформ в жилищной сфере, настолько изменили ситуацию в жилищном законодательстве, что многие даже очень опытные юристы не всегда могут правильно рассмотреть тот или иной вопрос, связанный с жилищем.

Несмотря на то, что уже более половины жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда приватизированы и с ними активно проводятся операции на рынке жилья, все же договор найма жилого помещения остается основным договором в жилищных отношениях. Его социальную значимость умалить нельзя, и, учитывая экономическую ситуацию в стране, он еще долгое время будет единственной возможностью удовлетворения гражданами России своего конституционного права на жилище.

В настоящее время идет процесс обновления жилищного законодательства. Новый Жилищный кодекс должен вобрать в себя новеллы, присущие Гражданскому кодексу РФ и отвечающие требованиям социальной справедливости. Задача видится в максимальном сближении подходов и принципов правового регулирования жилищных правоотношений, универсализации норм гражданского и жилищного законодательства. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации ориентирована на рыночные отношения в сфере жилищных услуг, и это должно найти отражение в новом Жилищном кодексе.

**Список использованной литературы**

1. Атаманчук Г.В. Новое государство: поиски, иллюзии, возможности. - М, 1996
2. Бердяев Н.А. Судьба России., М., 1990
3. Васильев А.В. Теория права и государства: Учебник. Изд. 3-е, доп. И перераб. – М.: Изд-во РАГС, 2003
4. Ильин И.А. О сущности правосознания// Ильин И.А. Собрание сочинений: в 10-ти томах. М.: Русская книга, 1993, Т4
5. Ключевский В.О. Соч.. В 9-ти т. - М., 1990. - Т.9
6. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 22
7. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права. - М.: Триада ЛТД, 2003
8. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: Учебник. - М.: Юристъ, 2004
9. Матузов II.И. Правовой нигилизм и правовой идеализм как две стороны одной «медали» // Правоведение. 1994. № 2
10. Сафонов В.Г. Правовой нигилизм и экономика России: современное состояние. // Законодательство и экономика. – 2004. - №5
11. Соловьев Э.Ю. Правовой нигилизм и гуманитарный смысл права // Квинтэссенция: Философский альманах. М., 1990
12. Послание Федеральному Собранию Российской Федерации от 12 ноября 2009 г., http://www.kremlin.ru/transcripts/5979
13. http://www.rg.ru/2008/01/30/medvedev.html
14. http://www.kremlin.ru/transcripts/2445
15. http://www.mvd.ru/stats/10000231/10000388/7192/
16. Большой юридический словарь. 3-е изд., доп. и перераб. / Под ред. проф. А.Я. Сухарева. — М.: ИНФРА-М,2007. — VI