Курсовая работа

По дисциплине:

**Гражданское право**

**По теме:**

**«Наем жилого помещения»**

**Содержание**

Основная часть

Введение

Понятие и сущность найма жилых помещений

Социальный наем жилого имущества

Договор коммерческого найма жилого помещения, его существенные отличия от договора социального найма

Заключение

Практическая часть

Решение задачи

Список литературы

**Введение**

Актуальность настоящей работы. Без преувеличения можно сказать, что жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина независимо от возраста или имущественного положения. Каждый день, знает об этом человек или нет, его существование регулируется нормами жилищного законодательства. И от того, какие это нормы, каково их наполнение и содержание, в значительной степени зависит его жизнь.

С сожалением приходится констатировать тот факт, что государство долгое время было в долгу у общества не только и не столько за свою строительную политику, сколько за отсутствие четкой, понятной, прозрачной и непротиворечивой системы жилищного законодательства.

До 1 марта 2005г., 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.

Следует признать, что в Российской Федерации давно назрела необходимость принятия нового Жилищного кодекса, который наконец-таки упорядочил регулирование жилищных отношений.

ЖК РФ был принят 22 декабря 2004г., одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004г., подписан Президентом Российской Федерации 29 декабря 2004г., опубликован в Российской газете 12 января 2005г. и, как указывалось выше, вступил в силу с 1 марта 2005г. Многие юристы, оценивая действующую нормативную базу подчеркивают, что законодательство о договоре найма по сути своей представляет новейшее нормотворчество по регулированию отношений найма жилья в данных социально-экономических условиях.

Предмет исследования: Центральное место в работе отводится исследованию особенностей регулирования найма жилых помещений в российском праве.

Объект исследования: институт найма жилых помещений в российском праве.

**Понятие и сущность найма жилых помещений**

Наем жилого помещения является одним из способов осуществления предусмотренного Конституцией (ст. 40) права граждан на жилище. Конституционное право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина Российской Федерации возможность быть обеспеченным постоянным жилищем. Это право предполагает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также возможность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилья.

Право на жилище обеспечивается посредством предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях договора найма в пределах нормы жилой площади, на условиях найма жилых помещений у собственников, кооперативного жилищного строительства, а также приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения размеров площади.

До принятия части второй ГК наем жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда осуществлялся путем заключения нанимателем договора найма жилого помещения с органом местного самоуправления (ст. 51 ЖК), а в домах частных собственников - путем заключения договора аренды (ст. 17 Закона о жилищной политике). Порядок, сроки и условия аренды определялись договором между арендатором и собственником.

С введением в действие части второй ГК в правовом регулировании отношений по найму жилых помещений произошли существенные изменения. Прежде всего, наем гражданами жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется посредством заключения нанимателем с органом местного самоуправления договора социального найма жилого помещения, а в домах частных собственников - посредством заключения нанимателем с собственником жилого помещения договора коммерческого найма (что соответствует складывающимся рыночным отношениям в жилищной сфере).

Таким образом, договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма жилого помещения - это две разновидности найма жилых помещений применительно к различным видам жилищных фондов.

Основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются в пользование вообще и во временное возмездное владение и пользование в частности, является договор найма жилого помещения.

Права и обязанности участников данной сделки регулируются гл. 35 ГК РФ и актами жилищного законодательства. Среди последних особо следует выделить ЖК РФ. Без преувеличения договор найма жилого помещения можно назвать центральным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров.

Часть вторая ГК РФ несколько по-иному, чем прежнее законодательство, регулирует договорные отношения, складывающиеся по поводу возмездной передачи жилых помещений во владение и пользование. По существу этот Кодекс выделяет договор найма жилого помещения, по которому жилье предоставляется гражданам (гл. 35), и арендный или иной договор, регулируемый гл. 34 или иными положениями ГК РФ, по которым жилое помещение предоставляется юридическим лицам, при этом ГК РФ оговаривает возможность его использования только проживанием граждан (п. 2 ст. 288 и п. 2 ст. 671).

В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

**Социальный наем жилого имущества**

В Конституции РФ с учетом требований международно-правовых актов закреплена норма, включающая общепризнанные принципы и нормы международного права и международных договоров РФ в российскую правовую систему. Нормы ст. 15 Конституции являются во многом определяющими и для понимания сущности права граждан на жилище, установленного ст. 40 Конституции РФ, которая содержит следующие положения:

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с указанным законом нормами.

В то же время ст. 31 Европейской Хартии от 3 мая 1996г. закреплена обязанность государства принимать меры, направленные на:

1) содействие доступа к жилью, отвечающему должным требованиям;

2) предотвращение бездомности и сокращение ее масштабности с целью ее последующей ликвидации;

3) поддержание цены на жилье, доступное для людей, не имеющих достаточных средств.

Как полагают отдельные исследователи жилищного права, ст. 40 Конституции РФ не отличается конкретностью, но для того и принимался Жилищный кодекс, чтобы снять все неопределенности. Конституция РФ отмечает, что государство в лице соответствующих органов должно позаботиться о каждом в зависимости от его имущественного и социального положения и иного статуса, т.е. кто-то должен получить бесплатное социальное жилье, кто-то с частичной оплатой его стоимости, а кто-то – более состоятельный – должен решать задачу обеспечения жильем с помощью различных льгот, например налоговых.

В соответствии со ст. 40 Конституции РФ граждане имеют право на жилище как право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов, на приобретение жилого помещения в собственность и путем индивидуального строительства, а также по иным основаниям. Постановлением Правительства РФ от 17.09.2001 г. №675 «О Федеральной целевой программе «Жилище на 2002-2010 г.» установлено законодательное определение жилищных прав граждан и механизмов их реализации, включая право собственности, найма и аренды, ипотеки, а также прав малоимущих граждан на обеспечение бесплатного или за доступную плату жилья по договорам социального найма. Традиционно в отечественном праве институт найма жилых помещений регулировался Гражданским кодексом. По ныне действующему ГК РФ договор найма жилого помещения отвечает двум функциональным назначениям: социальному и коммерческому.

С учетом этого мы полагаем, что договор социального найма жилого помещения – это договор по обеспечению органами государства или местного самоуправления жилым помещением для постоянного проживания гражданина, по которому законом предоставлены такие права, в порядке и на условиях, установленных жилищным законодательством.

Структурно гл. 35 ГК РФ, которая регулирует жилищные отношения, построена не совсем удачно: она не выделяет общей и особенной нормы, что затрудняет ее понимание и, соответственно, применение. Из восемнадцати статей, входящих в эту главу, семнадцать посвящены договору коммерческого найма и только одна (ст. 672 ГК РФ) – непосредственно договору социального найма. Шесть статей в равной мере относятся к коммерческому и социальному найму, остальные же применяются прямо к коммерческому найму, а субсидиарно – к социальному. Глава 35 ГК РФ устанавливает, что пользователем жилого помещения может быть только гражданин, поэтому заключение договоров аренды жилых помещений с гражданами в ч. 2 ГК РФ, введенной в действие с 1.03.1996 г., признано неправомерным. К сожалению, отмечает Г.Ф. Шешко, ЖК РФ не отразил вопроса о пользовании жилыми помещениями государственного и муниципальных жилищных фондов, предоставленных юридическим лицам по договору аренды. Вопросы аренды имущества регламентируются гражданским законодательством (гл. 34 ГК РФ). Вместе с тем ст. 671 ГК РФ устанавливает, что арендатор жилого помещения (юридическое лицо) может использовать арендованное жилое помещение лишь для проживания граждан. Таким образом, по мнению Г.Ф. Шешко, необходимо регламентировать вопросы пользования такими помещениями кодексом, основным предметом регулирования которого должны являться отношения по пользованию жилыми помещениями публичных форм собственности.

В настоящее время, если жилое помещение предоставляется во владение и (или) пользование юридическому лицу, данные отношения должны оформляться не договором найма, а договором аренды (гл. 34 ГК РФ) или иным договором (например, договором строительного подряда, которым на основании ст. 747 ГК РФ предусмотрена обязанность передать подрядчику жилые помещения для проживания работников подрядчика на период строительства).

В последнее время договор аренды жилого помещения получает большое распространение. «К 1 августа налоговикам удалось выявить 258 тысяч граждан, сдающих свои квартиры в аренду. Из них 26,4 тысяч добровольно задекларировали свои доходы и уплатили налог. Еще 87 тысячам налоговики разослали уведомления. 33 тысячи владельцев квартир поспешили прибыть в налоговые инспекции, предоставили дополнительные декларации, указав в них доходы от сдачи жилья», – указывает Т. Конищева. Иногда обязанность юридического лица арендовать жилое помещение для поселения в нем граждан прямо предусмотрена законом (п. 3 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих»). Следует обратить внимание, что если срок договора аренды жилого помещения составляет менее года, то договор не подлежит государственной регистрации (ст. 651 ГК РФ).

Договор социального найма ГК РФ регламентируется только в общем виде, подробное регулирование осуществлено в Жилищном кодексе, вступившем в силу 1.03.2005 г. Объектом соглашения могут быть жилые помещения, находящиеся лишь в домах государственного и муниципального жилищного фонда и предназначенные только для социального использования, т.е. то жилье, которое было предоставлено малоимущим нуждающимся в жилье гражданам согласно очередности. Это вытекает из п. 3 ст. 672 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 29.12.2004 г. №189-ФЗ), в котором указано, что договор социального найма жилого помещения заключается на основаниях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. Таким образом, в данном случае нормы ЖК РФ являются приоритетными в отношении нормы ГК РФ. Новый ЖК РФ, сохранив распределительную систему получения жилья, в значительной мере сузил сферу ее применения. Особое внимание в ЖК уделено разграничению компетенции между органами государственной власти РФ, субъектов РФ, органами местного самоуправления в области жилищных отношений.

Глава 7 третьего раздела ЖК РФ устанавливает «Основание и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма». Основные новеллы главы:

– исключено первоочередное предоставление жилых помещений;

– все жилые помещения будут предоставляться в порядке очередности, исходя из времени принятия граждан на учет, за исключением некоторых категорий очередников;

– упразднены ордера на занятие жилья, предоставляемого по договору социального найма, как основания для вселения в жилое помещение;

– отказ от установления единой федеральной учетной нормы и нормы предоставления жилья по договору социального найма;

– определение последствий намеренного ухудшения гражданами своих жилищных условий;

– право на дополнительную площадь утрачено отдельными категориями граждан, имевших такое право до принятия ЖК РФ;

– иное, по сравнению с прежним жилищным законодательством, определение учета законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма;

– установление нового порядка предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире;

– установление в качестве основания для выселения с предоставлением другого жилого помещения (неблагоустроенного, по нормам общежития) в случае невнесения в течение более шести месяцев без уважительных причин платы за жилое помещения и коммунальные услуги.

Одним из условий осуществления гражданами права на жилище является, в соответствии с п. 3 ст. 2 Жилищного кодекса РФ, предоставление гражданам жилых помещений в государственном или муниципальном жилищных фондах.

Анализ норм ЖК РФ показывает, что среди оснований возникновения жилищных прав особо выделено одно из них – договор. Такое внимание к нему обусловлено особой ролью договора в возникновении жилищных прав и их регулировании. Кроме известных договоров социального и коммерческого найма, жилищные отношения порождают и регулируют договоры безвозмездного пользования, поднайма, найма специализированных жилых помещений, обмена жилыми помещениями.

Нормы ЖК РФ, регулирующие договорные отношения, приобретают особое звучание в свете положений ст. 8 ЖК РФ, предписывающей следующее: «В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в любых нормативных правовых актах, положениям кодекса применяются положения Жилищного кодекса». Реально ли торжество идеи об абсолютном верховенстве норм ЖК? Вряд ли. Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, ни один федеральный закон не обладает по отношению к другому большей юридической силой.

Жилищное законодательство регулирует договор специализированного жилого помещения (гл. 10 ЖК РФ), а также устанавливает специальный договорной режим безвозмездного пользования жилыми помещениями для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 109 ЖК РФ).

Первым основанием, необходимым для бесплатного получения жилого помещения по договору социального найма, является принадлежность гражданина к категории лиц, имеющих право на получение жилого помещения по договору социального найма. До вступления в силу Жилищного кодекса РФ (до 1 марта 2005 г.) жилые помещения по договору социального найма могли предоставляться не только малоимущим, но и другим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях. Поэтому нормативное решение о введении категории «малоимущие» как основания для бесплатного получения жилья нарушает ст. 55 Конституции РФ, согласно которой не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина, отмечает В.Н. Литовкин. «Лица, получившие право на первоочередное предоставление жилого помещения по прежнему жилищному законодательству, были самой многочисленной группой, состоящей из 49 категорий граждан, требующих для удовлетворения жилищных потребностей большие объемы свободной жилой (общей) площади…», – указывает он. Однако на сей счет имеются и другие мнения. Так, Д.И. Рыбин объясняет ликвидацию всеобщего права граждан на получение жилого помещения по договору социального найма… «происшедшими изменениями социально-жилищной функции государства, соответствующей требованиями Конституции РФ, обязывающей государство осуществлять поддержку своих граждан, а не иждивенство их за счет государственной казны, что и отличает социальную функцию государства от ушедшей в историю социалистической функции».

Жилищный кодекс ничего не говорит о судьбе лиц, потерявших возможность получить социальное жилье и не имеющих возможности купить его, поэтому появились критические отклики, связанные с тем, что якобы ликвидировано право на внеочередное улучшение жилищных условий инвалидов войны, приравненных к ним лиц, семей погибших, некоторых тяжелобольных. Нельзя забывать, что ст. 6 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» прямо указывает, что граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете. Только в том случае, если они сами напишут заявление о снятии с учета или уедут на жительство в другую местность для приобретения жилья, земельного участка или строительства дома, а также в том случае, если будут выявлены недостатки в документах, предоставленных ими для постановки на учет, возникают основания для снятия с учета. Новые основания и ограничения, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ, не влияют на право гражданина получить жилое помещение по договору социального найма.

Однако предоставление жилых помещений будет осуществляться в порядке, установленном ЖК РФ, а не ЖК РСФСР, т.е. не сохраняется прежний порядок предоставления указанным гражданам жилых помещений.

А.М. Эрделевский отмечает, что, поскольку в п. 2 ст. 6 Вводного закона речь идет лишь о гражданах, принятых на учет до 1 марта 2005 г., это означает, что «они признавались нуждающимися в улучшении жилищных условий на положениях ст. 28-37 ЖК РСФСР и Примерных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлении жилых помещений в РСФСР. О договоре социального найма ни в ЖК РСФСР, ни в Постановлении Совета Министров РСФСР №335 от 31.07.1984 г., утвердившем Примерные правила, не упоминалось, поэтому никто из состоящих на учете по основаниям, предусмотренным этими актами, не может, лишь в силу такого состояния, быть принят на учет в целях предоставления жилого помещения по договору социального найма». Известно, что депутаты Государственной Думы уже рассмотрели в первом чтении поправки к ЖК РФ, которые «возвращают права бывшим первоочередникам. Теперь они снова смогут претендовать на квартиры в первоочередном порядке», – пишет И. Невинная. Но... прошло более года, а решений, о которых упоминала корреспондент, так и нет.

«Если убрать из Жилищного кодекса все нормы, которые должны регламентироваться гражданским и семейным законодательством, что там останется?» – размышляет К.В. Бубон. Он приходит к выводу, что «останутся только статьи, регламентирующие государственное администрирование очереди на социальное (государственное, муниципальное) жилье, нормы жилой площади и некоторые другие административные аспекты». По его мнению, «существование Жилищного кодекса в России оправдывается главным образом острым дефицитом жилья и вытекающей из этого необходимости строить людей в длинные очереди и держать их там до старости».

Действительно, для искоренения дефицита жилья в России нужно построить минимум 1,5 млрд. м2 жилой площади. Это половина того, что уже есть.

В очереди на получение жилья стоит почти 4,5 млн. семей, а период их ожидания составит 20 лет.

Жилищный кодекс РФ предусматривает следующие категории нуждающихся лиц, которым предоставляется жилое помещение по договорам социального найма:

1) малоимущие;

2) иные категории граждан, указанные в законе субъекта Российской Федерации;

3) иностранные граждане, лица без гражданства в силу прямого указания международного договора.

Таким образом, для заключения договора социального найма, в отличие от договора коммерческого найма, необходимо наличие обязательных предпосылок, предусмотренных законодательством (например, принадлежность к категории малоимущих, нуждаемость и т.д.), при отсутствии которых договор социального найма не заключается, а заключенный договор может быть признан недействительным.

Согласно Федерального закона от 29.12.2004 г. №189 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» малоимущими считаются граждане, если они признаны таковыми органами местного самоуправления с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи и стоимости имущества, подлежащего налогообложению в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Согласно ст. 3 Закона от 5.07.2005 г. №139 ГД «О жилище», «граждане признаются малоимущими при одновременном наличии следующих условий:

1) среднедушевой доход семьи (заявителя) не превышает размера дохода, определяемого органами местного самоуправления;

2) стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи заявителя, составляет менее величины, определяемой органами местного самоуправления.»

Порядок определения размера дохода, необходимого для признания граждан малоимущими, подробно изложен в ст. 5 этого закона.

Другим основанием для получения жилья по договору социального найма является признание гражданина нуждающимся в жилом помещении.

В ст. 51 ЖК РФ подробно указаны основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях. Это:

– не являющиеся нанимателями жилых помещений по договору социального найма и не имеющие собственного жилья;

– обеспеченные жилой площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

– проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

– являющиеся нанимателями или членами семьи нанимателя, собственниками или членами семьи собственника, если они проживают в коммунальной квартире, где имеется больной, с которым совместное проживание в квартире невозможно, и не имеющие иного жилого помещения (ч. 4 ст. 51 ЖК РФ). Невозможность совместного проживания с таким больным в одной квартире должна подтверждаться заключением органов здравоохранения.

Предоставление жилых помещений лицам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, осуществляется вне очереди (ч. 3 ст. 37 ЖК РФ). Д.В. Ширипов обращает внимание на то, что «реализовать такое право могут лишь те граждане, которые были приняты на жилищный учет после 01.03.2005 г., т.е. после вступления в силу Жилищного кодекса РФ, установившего соответствующую льготу… Жилое помещение может быть представлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза (ч. 2 ст. 58 ЖК РФ)».

Внеочередное предоставление жилых помещений предусмотрено инвалидам согласно ст. 17 Федерального закона от 24.11.1995 г. №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации». Правительство Российской Федерации 21.12.2004 г. своим Постановлением №817 утвердило перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающими ими, право на дополнительную площадь.

Порядок постановки на учет и предоставление жилых помещений по договору социального найма в ЖК РФ предусмотрен только в отношении граждан, признанных малоимущими, и при получении жилья будет проверяться имущественное положение семьи. Кодекс не определяет норму площади жилого помещения на одного человека. Однако согласно ст. 11 Вводного закона предусматривается, что в соответствии со ст. 679, 680 и 685 ГК РФ в определенных случаях необходимо соблюдать требования законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилом помещении осуществляет орган местного самоуправления. В ЖК РФ не предусмотрена постановка на учет граждан в качестве нуждающихся по месту работы. Однако есть оговорка, согласно которой законодательством может быть установлен иной порядок подачи заявления о принятии на учет.

Как правило, заявление о принятии на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий подается по месту жительства гражданина.

Закон РФ «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ» от 25.06.1993 г. №5242-1 конкретизирует понятие «место жительства» и устанавливает, что этим местом является жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, а также иное жилое помещение, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника, по договору найма (поднайма) договора аренды либо на иных основаниях. В соответствии с законом граждане обязаны регистрироваться по месту жительства в пределах РФ. Для иностранцев и лиц без гражданства такая обязанность установлена Федеральным законом «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации».

Сам по себе факт постоянного или преимущественного проживания гражданина на законном основании и в определенном месте еще не дает основания к определению его места жительства. Необходима регистрация гражданина по месту жительства. В ч. 3 ст. 52 ЖК РФ отмечается, что граждане могут подать заявление о принятии их на учет и не по месту жительства, т.е. когда их трудовая деятельность связана с постоянным передвижением или в других предусмотренных законом случаях. Это касается работников Крайнего Севера, имеющих стаж подземной работы 10 лет и достигших пенсионного возраста, военных, сотрудников уголовно-исполнительной системы и т.д.

Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, а также перечень должностных или ответственных за регистрацию лиц утверждены постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. №713. Во исполнение данного постановления Министерством внутренних дел РФ издан приказ от 23.10.1995 г. №393, которым утверждена Инструкция о применении правил регистрации и снятии граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и определены формы заявлений, свидетельств и иных документов, удостоверяющих регистрацию граждан, в том числе по месту жительства. Местом пребывания закон называет гостиницы, санатории, больницы, другие подобные учреждения, а также жилые помещения, являющиеся местом жительства граждан, где они проживают временно.

Несомненно, немало затруднений вызывает существующий в законодательстве понятийный и терминологический разнобой. Так, в ч. 1 ст. 150 ГК РФ употребляются понятия «право свободного передвижения», «выбор места пребывания и жительства». Определения понятий «место пребывания», «постоянное и преимущественное проживание» в ГК РФ нет. Местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает (п. 1 ст. 20 ГК РФ), а в ЖК понятия «место жительства гражданина» и «населенный пункт, в котором проживает гражданин» отождествляются. По этому поводу Б.М. Гонгало указывает, что «территория муниципального образования далеко не всегда ограничивается территорией населенного пункта. Так, муниципальным образованием может быть и сельский район, включающий в себя несколько населенных пунктов». Б.Ю. Калинин и В.П. Хрыков считают, что понятия «место жительства» и «место пребывания» в законодательстве следует разграничивать не по месту нахождения гражданина, а по объему правового содержания субъекта. Местом жительства гражданина следует считать место его регистрации (в том числе и по месту пребывания, как определяющей реализацию его правоотношений на определенный установленный срок), с которым гражданин связывает основание возникновения своих прав и обязанностей, вытекающих из нормативно-правовых актов, непосредственно предусматривающих данное условие.

Регистрационный учет во многом отличается от прописки. Правовое положение прописки заключалось в том, что она давала право ее владельцу проживать исключительно в конкретном населенном пункте в течение срока, указанного в ней. Регистрационный учет носит уведомительный характер. Его сущность состоит исключительно в фиксации органами государственной власти по заявлению гражданина факта его проживания или нахождения на определенной территории Российской Федерации.

Если прописка могла быть постоянной и временной, то в системе регистрационного учета существует регистрация по месту жительства и по месту пребывания. Регистрация по месту жительства является лишь одним из доказательств преимущественного проживания гражданина по конкретному адресу и сама по себе не предопределяет решение о месте его жительства. Отсутствие регистрации не исключает возможности установления судом места жительства гражданина на основе других данных, не обязательно исходящих от органов регистрационного учета.

В целях определения оснований для снятия с учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставленных по договорам социального найма, место жительства должно определяться бесспорно и однозначно по формальному признаку. Поэтому в правоприменительной практике сам по себе факт изменения места постоянного или преимущественного проживания гражданина, когда он не исполнил обязанность по уведомлению государства о своем новом месте жительства (не зарегистрировался), не дает основания к определению его места жительства в целях снятия его с учета в качестве нуждающегося.

Возможен и отказ в принятии гражданина на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий. В ст. 54 ЖК РФ указываются следующие основания на то:

– не были представлены документы, которые подтверждают право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

– совершили действия, в результате которых могли быть признаны нуждающимися. В таком случае граждане, намеренно ухудшившие свои жилищные условия, принимаются на учет в качестве нуждающихся не ранее чем через пять лет со дня совершения намеренных действий.

Указанные действия обладают следующими признаками:

1) они совершаются тем гражданином, который имеет цель приобрести право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении;

2) этот гражданин состоит на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении;

3) гражданин, совершивший такие действия, является малоимущим; эти действия совершаются им преднамеренно (с умыслом);

4) действия совершены в течение предшествующих пяти лет.

К ним Н.Л. Ледовских относит:

1) действия, направленные на прекращение права собственности на жилое помещение (продажа, дарение и другие сделки, направленные на отчуждение жилья);

2) вселение в жилое помещение в качестве членов семьи лиц, не являющихся таковыми (например, при заключении фиктивного брака, расторжении брака);

3) приведение жилого помещения в состояние, не отвечающее установленным для жилых помещений требованиям;

4) изменение порядка пользования жилыми помещениями;

5) обмен жилого помещения;

6) невыполнение условий договора социального найма;

7) определение долей, выдел доли или изменение долей собственниками жилых помещений.

К указанным условиям не относятся увеличение числа членов семьи собственника или нанимателя жилого помещения (заключение брака, рождение ребенка, усыновление ребенка); действия, в результате которых гражданин признается малоимущим (например, изменение места работы, прекращение трудовых отношений, приобретение статуса безработного и т.п.).

Иные основания отказа в принятии на учет граждан, кроме предусмотренных в ст. 54 ЖК РФ, недопустимы.

В то же время возникают трудности с применением ст. 54 ЖК РФ. Например, неясно, какие действия могут послужить основанием для применения ее положений: стать в результате «намеренных действий» малоимущим, чтобы получить жилье по договору социального найма, или, например, в результате обмена переехать в жилое помещение, размер которого менее учетной нормы на человека? Более того, в ч. 4 ст. 52 ЖК РФ нет указаний, какие конкретно документы должны прилагаться к заявлению о принятии на учет. Этот вопрос должен быть решен органами местного самоуправления.

Решение об отказе о принятии на учет должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на имеющее место нарушения. Оно выдается или направляется гражданину не позднее трех дней со дня принятия.

Как уже отмечалось ранее, обязательным условием получения жилого помещения по договору социального найма является прием на учет нуждающихся в жилом помещении. Из этого правила есть исключения.

К лицам, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма независимо от принятия на учет в качестве нуждающихся, в соответствии с ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса РФ, относятся:

1) Граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат.

2) Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки (попечительства), а также лица по окончании службы в Вооруженных Силах Российской Федерации или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы.

Гр-н В. обратился в суд с иском к Отряду пограничного контроля «Поволжье» ПУ ФСБ РФ по Саратовской и Самарской областям о признании решения жилищной комиссии незаконным, восстановлении в списке очередников на улучшение жилищных условий. Суд пришел к выводу, что В. был исключен из списка очередников необоснованно в связи с неправильным толкованием норм материального права ответчиком.

В соответствии с п. 13 ст. 15 РФ «О статусе военнослужащих» граждане, проходящие военную службу по контракту, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, не обеспеченные на момент увольнения с военной службы жилыми помещениями, не могут быть исключены без их согласия из списков очередников на получение жилых помещений и обеспечиваются жилыми помещениями. В суде было установлено, что выслуга В. составляет 22 года 9 месяцев 9 дней. Ссылка ответчика на то, что выслуга истца в календарном исчислении составляет 16 лет и он не имеет права на оставление в списках очередников отряда, проверялась судом и не нашла своего подтверждения. В. не имеет жилой площади, является нуждающимся в улучшении жилищных условий. При наличии указанных обстоятельств суд обоснованно в соответствии с требованиями законодательства удовлетворил исковые требования В.

Следует иметь в виду, что согласно ст. 376 ГПК РФ судебные постановления могут быть обжалованы в суд надзорной инстанцией в течение года со дня их вступления в законную силу.

В соответствии со ст. 112 ГПК РФ лицам, пропустившим установленный Федеральным законом процессуальный срок по причинам, признанным судом уважительными, пропущенный срок может быть восстановлен. Одновременно с подачей заявления о восстановлении пропущенного процессуального срока должно быть совершено необходимое процессуальное действие (подана жалоба, представлены документы), в отношение которого пропущен срок.

Так, жалоба гр-на П. о восстановлении срока для подачи жалобы в порядке надзора на решение суда на заявление П. к Администрации Кировского района о восстановлении в очереди на получение жилья судебной коллегией по гражданским делам Самарского областного суда оставлена без удовлетворения.

Ссылка П. на то, что он обращался к уполномоченному по правам человека в РФ, в Объединенную Палату к адвокату А.Г. Кучерена и много времени ожидал ответа, не принята во внимание, поскольку указанные обстоятельства не препятствовали ему подать жалобу в порядке надзора.

Конституционный Суд Российской Федерации в своем постановлении от 5.04.2007 г. по делу о проверке конституционных положений п. 2 ст. 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» и п. 8 Правил выпуска и погашения государственных жилых сертификатов в рамках реализации программы «Государственные жилищные сертификаты на 2004-2010 гг.», входящие в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг., в связи с жалобами ряда граждан признал за всеми профессиональными военными-отставниками право на получение не только государственного жилищного сертификата, но и квартир в «натуре».

Жилищный сертификат представляет собой именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина – участника программы на получение за счет средств федерального бюджета субсидии для приобретения жилого помещения. При этом он не является ценной бумагой.

Сертификат имеет ограниченный срок действия, который составляет в отношении владельца сертификата для предоставления его в кредитную организацию, участвующую в реализации программы, 2 месяца, в отношении банка для предоставления владельцем сертификата необходимых документов, подтверждающих факт приобретения жилья, – 9 месяцев.

Не могут быть признаны участниками программы военнослужащие, если:

а) у них в собственности есть индивидуальный дом (квартира);

б) за ними забронировано жилое помещение;

в) они осуществляют строительство индивидуального жилого дома и получают на эти цели субсидии или являются членами кооператива;

г) их условия ухудшились в результате обмена, мены, купли-продажи или дарения ранее полученного от государства жилья. Согласно положений доклада Уполномоченного по правам человека В.П. Лукина «среди нуждающихся в жилье военнослужащих все меньше доверия к государственным жилищным сертификатам. Причина – в невозможности приобретения жилья из-за высоких рыночных цен на квартиры в большинстве субъектов РФ и отсутствии необходимых собственных денежных средств для доплаты к номинальной стоимости получаемого государственного жилищного сертификата».

3) Граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне. Сохранение норм о предоставлении им жилого помещения во внеочередном порядке способствует обеспечению прав и законных интересов этой социально уязвимой группы населения.

Вместе с тем непонятно, каковы основания исключения из числа подлежащих обеспечению жильем в таком порядке тех детей, которые находились на воспитании у родственников. Статья 37 ЖК РСФСР предусматривала и такой случай.

В соответствии с ч. 1 ст. 57 ЖК РФ другие категории граждан, которые не предусмотрены Жилищным кодексом, не могут получить жилое помещение по договору социального найма иначе как при условии принятия на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении. Гражданка А.Х. Амирова обратилась в суд с иском к Администрации Кировского района и Администрации г. Самара о признании права на неотложное расселение и внеочередное предоставление жилого помещения, ссылаясь на то, что дом, где она проживала постоянно, уничтожен пожаром. Отказывая Амировой в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что дом, в котором проживала Амирова, сгорел в результате неосторожного обращения с огнем по вине неустановленного лица, что не является стихийным бедствием. Также суд сослался на решение Куйбышевского горисполкома от 20.06.1988 г. №499 «О порядке обеспечения жилой площадью граждан, жилье которых пострадало от пожаров», предусматривающего, что внеочередное предоставление в таких случаях благоустроенного жилья считается недопустимым, и пришел к выводу, что получение Амировой жилья возможно только в порядке очередности.

Согласно постановлению Президиума Самарского областного суда, «суд не принял во внимание, что пожар возник не по вине Амировой и поэтому по отношению к истице этот пожар является стихийным бедствием, в результате которого она лишилась жилья. Неправильное применение судом норм материального права привело к неправильному определению обстоятельств, имеющих значение для дела».

Представление жилых помещений вне очереди не предполагает включения граждан в какую-либо очередь. Жилищным кодексом РФ право граждан на получение жилого помещения вне очереди не поставлено в зависимость от наличия или отсутствия иных лиц, имеющих право на получение жилья 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. Следовательно, при удовлетворении требования лица о предоставлении ему в соответствии со ст. 57 ЖК РФ жилого помещения по договору социального найма вне очереди, если срок, в течение которого должно предоставляться жилое помещение, законодательством не установлен, суд такой срок не должен определять.

Прежде чем въехать на предоставляемую площадь, любой наниматель теперь должен будет подписать с собственником договор социального найма. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 г. №315 утвержден типовой договор социального найма жилого помещения.

Основанием для заключения договора социального найма с лицом, состоящим на учете, является административный акт – решение о предоставлении жилого помещения, принятое органом местного самоуправления. По мнению К.В. Бубона, «эта оговорка Жилищного кодекса показывает реальные мысли авторов текста. Они отдают себе отчет в том, что потребность в начальнике, который будет что-то делить и одним это «что-то» давать, а другим не давать, появляется только тогда, когда этого «чего-то» остро не хватает. И, конечно, человек или орган, которому позволено «делить», может обидеть кого угодно, но не самого себя».

Договор социального найма и решение о предоставлении жилого помещения принципиально различны по своей юридической природе.

Договор регулирует гражданско-правовые отношения сторон, а решение – это нормативный (индивидуальный) правовой акт, принятый уполномоченным органом, влекущий обязательные последствия для указанных в них лиц.

Касаясь соотношения этих понятий, Е.А. Суханов указал: «Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма влечет прекращение жилищного (административного) правоотношения, возникшего из факта принятия на учет нуждающегося в жилом помещении. Вместе с тем, это решение становится основанием для заключения в установленный срок договора социального найма».

Согласно п. 3 ст. 14 Закона Самарской области от 5.07.2005 г. №139-ГД, данный документ должен содержать следующие сведения:

1) решение предоставить заявителю жилое помещение, находящееся по определенному адресу, по договору социального найма;

2) срок заключения с заявителем договора;

3) срок вселения заявителя и членов его семьи в жилое помещение;

4) порядок и условия передачи уполномоченному органу освобождаемого жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору в специализированном жилищном фонде.

Таким образом, договор социального найма фактически является основанием для вселения соответствующего гражданина в предоставленное ему жилое помещение.

Это является новеллой законодательства, поскольку по ранее действующим правилам на основании решения о предоставлении жилого помещения гражданину выдавался ордер на жилое помещение, что являлось единственным основанием для вселения. В решении органа местного самоуправления должен быть указан срок для заключения договора социального найма. Типовой договор социального найма жилого помещения представляет собой максимально конкретный документ, где подробно излагаются права и обязанности сторон, его подписавших, а потому жильцам и муниципалитету (или иному собственнику жилья) в дальнейшем будет проще строить свои отношения.

Например, в договоре четко указывается, что ремонт внутри квартиры целиком и полностью является обязанностью жильцов. Они не только за свой счет приводят в порядок стены, полы, потолки, окна и двери, но и оплачивают ремонт «внутриквартирного инженерного оборудования» – электропроводки, водо- и теплоснабжения, газовой сети. Текущий ремонт общего имущества и капитальный ремонт – это обязанность владельца жилья, т.е. наймодателя. Правила еще раз отмечают, что жильцы обязаны платить за квартиру полностью и в срок, а за долги наймодатель может начислить им пени, как предусматривает ЖК. «Очень важное новшество в договоре – пункт о приеме жилья наймодателем, – пояснили «Российской газете» в Департаменте строительства и ЖКХ Минрегиона. – Суть в том, что, заключая договор социального найма, жилец-наниматель в срок не более 10 дней подписывает еще один документ – акт о том, что получаемое им в пользование помещение пригодно для проживания, что все оборудование в нем исправно. При освобождении квартиры жильцы обязаны оставить ее в том же самом виде – чистой. С работающей плитой и не текущими кранами».

Условия предоставления жилого помещения по месту жительства гражданина включают в себя:

1) предоставление жилого помещения по месту жительства (в черте соответствующего населенного пункта). Систематическое толкование позволяет говорить о том, что жилое помещение должно соответствовать признакам благоустроенности для конкретного населенного пункта; Закон «О жилище» отмечает, что не подлежат обязательному удовлетворению требования о предоставлении жилого помещения в определенном доме, районе, этаже;

2) общая площадь помещения на одного человека должна составлять не менее нормы предоставления. Общая площадь предоставляемого жилого помещения может превышать норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний;

3) при определении площади учитывается площадь жилого помещения, которая принадлежит гражданину на праве собственности, в том числе общей собственности;

4) допускается заселение одной комнаты лицами разного пола только с их согласия, за исключением супругов, согласия которых не требуется. Статья 41 ЖК РСФСР запрещала заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов. В новом Жилищном кодексе РФ исключено возрастное ограничение и предусматривается возможность заселения одной комнаты лицами разного пола с их согласия (например, брата и сестры, бабушки и внука). Практически это продублировано п. 7 ст. 14 Закона «О жилище», где указано, что «заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, за исключением супругов, допускается только с их согласия»;

5) допускается предоставление жилых домов и квартир и не допускается предоставление комнат в коммунальной квартире, за исключением случаев, когда при освобождении жилого помещения в коммунальной квартире отсутствуют лица, имеющие преимущественное право.

Жилое помещение муниципального жилищного фонда по договору социального найма представляется заявителю и членам его семьи только после предоставления уполномоченному органу обязательства, подписанного заявителем и всеми совершеннолетними членами его семьи, о передаче занимаемого ими жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору в специализированном жилищном фонде (п. 10 ст. 14 Закона «О жилище»).

С момента принятия на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении у гражданина возникает право состоять на учете. При этом возникает административное правоотношение между гражданином и органом, принявшим его на учет. Снятие с учета допускается только в случаях, предусмотренных ст. 56 ЖК РФ. Это может происходить по желанию самого гражданина, стоящего на учете, путем подачи заявления.

Утрата гражданином, стоящим на учете в качестве нуждающегося, оснований, дающих ему право на получение жилого помещения по договору социального найма, влечет снятие его с учета. К таким основаниям относится, например, увеличение дохода гражданина, который не позволяет считать его малоимущим (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 56 ЖК РФ граждане снимаются с учета при выезде на другое постоянное место жительства в другое муниципальное образование.

Новым основанием снятия с учета, ранее не предусмотренным ЖК РСФСР, является получение в установленном порядке от органа государственной власти или органа местного самоуправления бюджетных средств на приобретение или строительство жилого помещения. Предоставление в установленном порядке от указанных выше органов земельного участка для строительства жилого дома также является основанием для снятия гражданина с учета в качестве нуждающегося.

Традиционным основанием, предусмотренным и ранее действовавшим жилищным законодательством, служит выявление в представленных документах в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием для принятия на учет, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет.

Очередности предоставления освободившихся комнат в коммунальной квартире посвящена ст. 59 ЖК РФ.

Предоставление освободившегося помещения (одной или нескольких комнат) осуществляется в следующей очередности:

1) проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими или нуждающимися в жилых помещениях;

2) при отсутствии граждан, указанных в ч. 1, помещения предоставляются проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления. Собственники, не проживающие в данной коммунальной квартире, не обладают названным правом;

3) в третью очередь освободившиеся помещения предоставляются по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления. В этом случае целесообразнее говорить не о предоставлении жилья, а о заключении договора купли-продажи. Преимущественное право на заключение данного договора имеют названные лица. При этом имеется в виду, что они проживают в указанной коммунальной квартире.

Вызывает интерес позиция по данному поводу В.Н. Литовкина, который отмечает, что «право преимущественной покупки отчуждаемой комнаты в коммунальной квартире связывается законодателем с условиями и порядком, установленными Гражданским кодексом РФ, что означает применение его ст. 250. Ее диспозиция сводится к тому, что если продается доля в праве общей собственности постороннему лицу, то остальные участники долевой собственности наделены преимущественным правом покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается. В коммунальной квартире доля в праве общей собственности помещений представляет ее общее имущество – места общего пользования (кухня, коридор, санузел). Но ведь именно эту долю собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе самостоятельно отчуждать, отдельно от права собственности на комнату. Главной вещью признается комната, а доля – лишь спутник главной вещи, ее производное;

4) в четвертую очередь право на вселение в освободившееся жилое помещение имеют другие граждане (не проживающие в коммунальной квартире в качестве нанимателя или собственника).

ЖК РФ в ст. 50 конкретизирует нормы площади жилого помещения. Социальная норма в размере 15 кв. м. общей площади жилого помещения на одного человека была введена Законом Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 г. (ныне упраздненным).

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья» от 3.08.1996 г. №937 она составляла 18 кв. м общей площади на одного члена семьи, состоящей их трех и более человек, и 33 кв. м общей площади на одного человека.

Следует признать, что новый кодекс отказался от существовавших понятий «норма жилой площади», «социальная норма площади» и ввел норму предоставления и учетную норму площади жилого помещения.

Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого уровня обеспеченности жилыми помещениями и других факторов. В Законе «О жилище» отмечено, что жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в черте соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Учетная норма площади жилого помещения (далее учетная норма) является нормативом, исходя из которого определяется уровень обеспеченности гражданина общей площадью жилого помещения в целях его принятия на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Размер такой нормы не может превышать размера социальной нормы, установленной законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Как видно, установление конкретного размера учетной нормы Жилищный кодекс отнес к компетенции органов местного самоуправления. При этом максимальный размер учетной нормы может не совпадать с размером нормы предоставления, установленной для данного населенного пункта, или быть меньше указанного размера.

Согласно постановления Думы от 27.10.2005 г. №171 «Об установлении нормы предоставления площади жилого помещения и учетной нормы площади жилого помещения в городском округе» с изменениями от 23 марта, 19 июля, 26 октября 2006 г., учетная норма минимального размера площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, устанавливается в размере 11 кв. м. общей площади жилого помещения на одного человека для проживающих в отдельных квартирах, 13 кв. м общей площади жилого помещения на одного человека для проживающих в квартирах коммунального заселения. Норма предоставления в виде минимального размера установлена: для одиноких граждан – 33 кв. м; для семьи из двух человек – 42 кв. м; для семьи из трех и более человек – по 18 кв. м на человека.

Часть 3 ст. 50 ЖК РФ предусматривает, что по договорам социального найма Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений, могут быть установлены иные нормы предоставления. Следует иметь в виду, что учетная норма и норма предоставления устанавливается из общей (а не жилой) площади. Согласно ч. 5 ст. 15 ЖК РФ, в общую площадь входит все, что образует данный объект жилищных прав (жилые комнаты, прихожая, коридор, кухня, гардеробные, ванная, туалеты, а также балконы, лоджии, веранды и террасы, если они были подвергнуты переоборудованию и переустройству с целью увеличения размера общей площади жилья).

И.А. Дроздов считает включения балконов, лоджий, террас в общую площадь жилья неприемлемым, «поскольку помещение представляет собой недвижимую вещь, элементы (части) которой лишены самостоятельности и не могут рассматриваться в качестве объектов гражданских прав. В указанном случае законодатель исходит из обратного и допускает наличие помещений в помещении».

Следующим основанием для получения жилого помещения является очередность получения жилья. Основным критерием предоставления жилья является очередность получения исходя из времени принятия граждан на учет.

Следует иметь в виду, что Федеральный закон от 2.12.2004 г. №199-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с расширением полномочий органов государственной власти субъектов Российской Федерации по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также с расширением перечня вопросов местного значения муниципальных образований» предусматривает: Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов полномочия по предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг и по обеспечению жильем следующих категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 г. К ним относятся:

– инвалиды войны;

– участники Великой Отечественной войны;

– ветераны боевых действий;

– военнослужащие, проходившие военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 г. по 3 сентября 1945 г. не менее шести месяцев, военнослужащие, награжденные орденами и медалями СССР за службу в указанный период;

– лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда»;

– члены семей погибших (умерших) инвалидов.

Часто в средствах массовой информации появляются сообщения о том, что первое лицо субъекта Российской Федерации, мэр города или глава муниципального образования выделил квартиру заслуженному гражданину, герою, семье, в которой родился ребенок в юбилейном году. М.Г. Ткач справедливо указывает, что эти абсолютно разумные действия представителей власти по большому счету не вызывают возражений у граждан, но и они должны иметь под собой законодательную базу[28].

**Договор коммерческого найма жилого помещения, его существенные отличия от договора социального найма**

Найм жилого помещения регулируется гл. 35 ГК РФ, другими нормативными актами, относящимися к гражданскому и жилищному законодательству. 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. 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.

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».

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.».

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., а сейчас и ЖК РФ регламентировал наемную плату и коммунальные услуги в жилищном фонде публичных форм собственности.

Сторонами в договоре найма жилого помещения 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.

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». 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).

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.

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».

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.

Сравнительный анализ договоров социального найма жилого помещения и коммерческого найма позволил выявить наличие 11 отличительных признаков, которые Д.И. Рыбин сформулировал в таблице.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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 | Нормирование жилья | 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 иные указанные 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 |

**Заключение**

Найм жилого помещения - один из видов гражданско-правовых договоров; одновременно договор найма жилого помещения является основным договором жилищного права. Данный вид правоотношений регулируется не только Гражданским кодексом, но и Жилищным кодексом, если говорить о договоре социального найма.

По своей юридической природе договор найма жилого помещения является двусторонним (взаимным), консенсуальным, возмездным. Наймодатлем в данном договоре может быть собственник имущества (любой субъект гражданского права) или лицо им уполномоченное, а нанимателем - только физическое лицо. Главной обязанностью наймодателя является предоставление жилого помещения свободного от прав иных лиц и пригодного для проживания. В то же время наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии и своевременно вносить плату за жилое помещение.

Договор социального найма является бессрочным, а договор коммерческого найма является срочным договором и заключается на срок не более 5 лет.

Рассматривая договор хранения становиться ясно, что отношения по хранению являются не только самыми распространенными, но и самими многообразными. Достаточно указать на то, что этот договор имеет наибольшее среди других поименованных в ГК типов договоров число выделенных среди других особо урегулированных видов.

**Практическая часть**

Условие задачи:

Селимханов погиб в автокатастрофе 18 мая 2008 года. Составленное им в 2005 году завещание предусматривало переход всего его имущества по наследству к его давней знакомой Еремеевой. Между тем, в 2006 году Селимханов вступил в брак, у него родилась дочь Елена.

Оцените алгоритм получения наследства. Каков размер доли: Еремеевой, супруги Селимханова и его дочери?

Решение задачи

В данной задаче речь идет о наследовании по завещанию ( ст. 1118 ГК РФ ). После заключения брака Селимханов не переоформил завещание и не отказался от него совсем (ст. 1130 ГК РФ), следовательно, завещание на имя Еремеевой остается в силе. Но т. к. у Селимханова впоследствии родилась дочь, она также претендует на имущество своего отца.

ст. 1149 п. 1 Несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя, его нетрудоспособные супруг и родители, а также нетрудоспособные иждивенцы наследодателя, подлежащие при званию к наследованию на основании пунктов 1 и 2 статьи 1148 ГК РФ , наследуют независимо от содержания завещания не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону ( обязательная доля ).

На основании выше указанного имущество погибшего делиться будет поровну между Еремеевой и дочерью Селимханова Еленой. Жене Селимханова в данной ситуации ничего не достанется, но она сможет пользоваться имуществом своей дочери до ее совершеннолетия.

**Список литературы**

1. Конституция Российской Федерации. – М.: ТК К65 Велби, Изд-во Проспект, 2008. – 32с.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая.- М.: Проспект, 2008. 544 с.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации. от 29.12.2004 N 188-ФЗ

4. Сборник законодательства РФ. – 2003. – №19. – Ст. 1750.

5. Консультант Плюс.

6. Брагинский, М.И. Договорное право. – Кн. 2. Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, Е.В. Витрянский. – М., 2001. – С. 662.

7. 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.

8. Корнеев, С.М. Гражданское право / С.М. Корнеев. – М., 2004. – Т. 2. – П/т. 1.– С. 455.

9. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2004. – С. 93.

10. Полозова О.В. Договор социального найма жилых помещений. – М.: Юридическая литература, 2005

11. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право, 2004, №7, 8.

12. Симонова А.Н. Коммерческий найм жилых помещений. – М.: Литера, 2005

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.

13. Шешко, Г.Ф. Вступил в силу Жилищный кодекс Российской Федерации. Как быть дальше? / Г.Ф. Шешко // Жилищное право. – 2005. – №7. – С. 2-8.