Министерство образования РФ

Профессиональный лицей № 15

## РЕФЕРАТ

НА ТЕМУ:

### **Договор коммерческого найма**

Выполнил: Предеин А.В.

 Проверила: Жукова Т.А.

Пермь

2002

**Введение**

 В 1991 г. принимается Закон РСФСР “О внесении изменений и дополне­ний в Жилищный кодекс РСФСР”, на основании которого пользова­ние жилыми помещениями разрешалось осуществлять не только по договору найма, но и по договору аренды.

 Конституция РФ впервые включила норму о праве граждан на жилище: «никто не может быть произвольно лишен жилища»;

«никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения». Она в значительной мере рас­ширила перечень оснований приобретения жилища. Граждане сами за свой счет или с привлечением государственных субсидий могут поку­пать, менять жилье, своими силами или с привлечением подрядных организаций участвовать в жилищном строительстве и т.д. «Малоиму­щим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату...».

 Основными нормативными актами, регулиру­ющими жилищные правоотношения, являются Гражданский и Жилищный кодексы. Но поскольку Гражданский кодекс - отраслевой нормативный акт, то в нем отражены нормы гражданского законодательства специфичные, прежде всего, для договора коммерческого найма жилого помещения. Жилищный ко­декс — комплексный нормативный акт, регулирующий разнородные отношения в жилищной сфере, в том числе гражданские и административные.

 Помимо названных источников, в сфере жилищных правоотношений большое значение уделяется постановлениям Конституционно Суда Российской Федерации, который осуществляет проверку законности многих актов и их соответствие конституционным правам граждан.

**2.** Договор найма жилого помещения - традиционный институт гражданского права, оформился как самостоятельный договор из договора имущественного найма.

 По договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо ( наймодатель ) обязуется предоставить другой стороне ( нанимателю ) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Результатом достигнутого соглашения служит передача собственником или управомоченным им лицом двух правомочий: владения, пользования и, в некоторой мере, распоряжения предметом договора .

Договор найма жилого помещения считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям; каждая сторона, наниматель и наймодатель, имеет права и несет обязанности, поскольку жилое помещение предоставляется нанимателю в пользование за плату.

 Все предоставляемые гражданам жилые помещения объединяются законодательством в понятие «жилищный фонд». Жилищный фонд -совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы, приюты, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается с собственником, жилого помещения или управомоченным им лицом и гражданином на основе их свободной воли и равноправно­го положения в гражданском обороте и является единственным основа­нием возникновения жилищных правоотношений. Предоставляемое жилое помещение по такому договору должно находиться в частном жилищном фонде или государственном и муниципальном фонде, не предназначенном для социального использования.

 Социальное использование жилищного фонда имеет место только в домах государственного и муниципального жилищного фонда. «Жи­лищный фонд социального использования» предназначен для предо­ставления жилых помещений слабозащищенным слоям населения:

малоимущим гражданам, инвалидам, ветеранам войны и т.д. на основа­нии договора найма жилого помещения. Заключение такого договора происходит на условиях очередности, по правилам вселения, установ­ленным жилищным законодательством.

 Регулирование социального найма установлено в ЖК РСФСР, в Законе «Об основах федеральной жилищной политики» и нормативных актах субъ­ектов Российской Федерации. В то же время к правоотношениям по договору социального найма могут применяться и нормы ГК. Гражданский Кодекс содер­жит лишь ряд положений, имеющих общее значения для всех видов найма жилого помещения. Так, нормы о письменной форме договора, сохранении договора найма жилого помещения при пере­ходе права собственности на жилое помещение, обязанностях нанимателя жилого помещения, временных жильцах (пользо­вателях) и поднанимателях, ремонте сданного внаем жилого помещения являются общими для названных разновидностей договора найма жилого помещения.

**3.** Жилое помещение по договору социального найма предоставляется «нуждающимся гражданам в улучшении жилищных условий». Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждан имеющие обеспеченность жилой площади на одного члена семьи ниже уровня, установленного правительством соответствующего субъекта РФ; проживающие в жилом помещении (доме), не отвечающемустановленным санитарным и техническим требованиям; проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний; проживающие в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений; проживающие в общежитиях и на условиях поднайма.

 Наряду с нуждаемостью в улучшении жилищных условий, законучитывает постоянное проживание гражданина в данном населенно пункте и размер доходов на одного человека.

 Формирование указанных условий зависит от определенной совокупности факторов: демографических, территориальных, экономических. Поэтому субъекты РФ расширили свой объем компетенции в области применения жилищного законодательства.

 В ряде нормативных актов субъектов РФ идет речь о постоянном проживании в «данной местности». Требование постоянного проживания в данном населенном пункте действует лишь при условии, если иное не установлено законодательством. Введение такой нормы способствует обеспечению нормального функционирования учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

 Основаниями возникновения жилищных правоотношений в фонд социального использования являются:

а) постановка на учет;

б) наступление очереди или установленных условий внеочередной получения жилья;

в) выдача ордера на жилое помещение;

г) договор социального найма жилого помещения.

 Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий ведется по месту жительства гражданина, а в случаях возможности его обеспечения жильем организацией, с которой он состоит в трудовых отношениях, при его жела­нии - и по месту работы. Жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов социального использования предоставляются гражданам районной, городской, районной в городе администрацией при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой из депутатов, представителей общественных ор­ганизаций и трудовых коллективов на основании их совместного реше­ния о предоставлении гражданину жилого помещения и ордера, выдан­ного этой же администрацией.

 Условием заключения договора социального найма является нали­чие ордера на жилое помещение. Ордер представляет собой выписку из решения уполномоченного органа местной администрации, индивиду­ализирующую предоставляемое внаем жилое помещение, с указанием нанимателя и лиц, подлежащих вселению в жилое помещение вместе с ним. Без ордера жилищно-эксплуатационная организация не вправе заключить с гражданином договор найма на свободное жилое помещение. Если договор социального найма заключается с лицом, не имеющим ордера, то договор впоследствии признается недействитель­ным. Договор социального найма считается заключенным с принятием ордера жилищно-эксплуатационной организацией и передачей жилого помещения ордеродержателю.

Сторонами договора найма жило помещения являютсянаймодатель и наниматель.

 В качестве наймодателя по договору коммерческого наймамогут выступать граждане и юридические лица, имеющие право частной собственности на жилое помещение, и государственные и муниципальные образования, обладающие жилищным фондом на праве государственной или муниципальной собственности.

 Встречаются случаи, когда освободившееся в квартире жилое помещение в виде изолированной комнаты или комнат при отсутствии в ней граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий или имеющих жилую площадь менее установленной нормы на одного человека или не имеющих возможности его выкупить, передается этим же нанимателям квартиры по договору коммерческого найма.

 За нанимателем занимаемое им жилое помещение будет закреплено по двум договорам найма: по договору социального найма - часть помещения, переданная ему ранее на основании ордера, и освободившееся жилое помещение - по договору коммерческого найма.

 Наймодателем в договоре социального найма может быть только Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование. От их имени приобретать и осуществлять права и обязанности могут органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках их компетенции. В жилищной сфере такую функцию, наравне с органами государственной власти и местного само­управления, осуществляют департаменты жилищно-коммунального хозяйства, жилищные и коммунальные органы.

 Наймодателем по договору найма жилого помещения является жилищно-эксплуатационная организация (домоуправление и т.п.). Она заключает договоры и, будучи юри­дическим лицом, в случае возникновения спора является в суде сторо­ной по делу.

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

 Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения заключаются в письменной форме. Нарушение письменной формы не влечет недействительности договора, но лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания Государственная регистрация для таких договоров не требуется. Письменный договор найма жилого помещения является единственным документом, дающим нанимателю право на вселение в жилое помещение.

**4.** Предмет договора найма жилого помещения в одних случаях первоначально указывается в ордере (социальный наем), в других определяется соглашением сторон (коммерческий наем). Однако, как предусмотрел законодатель, для каждого договора найма предметом может являться жилой дом, квартира, часть квартиры или жилого дома. Эти помещения должны быть изолированными (иметь отдельный вход), благоустроенными применительно к условиям данного населен­ного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим тре­бованиям, т.е. быть пригодными для постоянного проживания.

Под жилым домом понимают постройку, предназначенную для по­стоянного или преимущественного проживания людей, имеющую фун­даментальную привязку с земельным участком, отвечающую стро­ительным, техническим, противопожарным и санитарно-техническим

требованиям.

Квартирой признается пригодная для проживания отдельная жилая площадь, которая имеет отдельный выход на улицу, на лестнич­ную клетку, места общего пользования и вспомогательные комнаты (кухня, ванная комната, коридор).

Жилая комната — обособленное стенами часть помещения, предна­значенная и используемая для проживания.

Существенное значение при предоставлении жилого помещения коммерческого найма имеет социальная норма жилой площади.

Если норма жилой площади, при вселении временных жильцов, на одного человека будет составлять менее 12 кв. м, наймодатель имеет право воспрепятствовать такому вселению. Наниматель, осу­ществляющий право пользования жилым помещением в виде комна­ты, квартиры в многоквартирном жилом доме, части дома, имеет право пользования механическим, электрическим, санитарно-техни­ческим оборудованием за пределами жилого помещения, обуслов­ленного в договоре. При проживании в жилом помещении, которое находится в едином комплексе недвижимого имущества, закрепленным в долевой собственности на основании созданного кондоминиума, наниматель вправе пользоваться общим имуществом кондоминиума.

**5.** Срок договора найма жилого помещения имеет существенное значение. Бессрочный характер носят правоотношения, вытекающие из договора социального найма.

 Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок до пяти лет. При отсутствии в договоре указания на срок а действия, договор считается заключенным на пять лет. По истечении срока договора наниматель имеет право на возобновление договора на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Наймодатель имеет право, при желании нанимателя, заключить договор на новый срок, отказать ему в его продлении. Однако, используя свое право, наймодатель приобретает и обязанность не сдавать помещение внаем в течение года. При нарушении наймодателем этого условия, прежний наниматель имеет право требовать в судебном порядке признания договора с новым нанимателем недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

 Если наймодатель не выполнил обязанности предложить заключить договор или предупредить об отказе продления договора, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. Продлевая договор, наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору коммерческого найма.

 Заключение договора коммерческого найма жилого помещения возможно и на более короткий срок - до одного года. Краткосрочный наем характеризуется также меньшим количеством прав нанимателя. Наниматель лишен права включения в договор лиц, постоянно с ним проживающих, вселения постоянно проживающих, временных жильцов и поднанимателей, преимущественного права на возобновление договора на новый срок, права на замену нанимателя в договоре, предоставления длительного срока для устранения разрушений или порчи жилого помещения, послуживших основанием к расторжению договора.

**6.** Одним из существенных условий, определяющих характер рас­сматриваемого обязательства, являетсяцена**.** В договоре коммерчес­кого найма размер платы за жилое помещение и сроки платежей ус­танавливаются соглашением сторон. Если стороны не предусмотрели сроки внесения платы за жилье, она вносится нанимателем ежемесяч­но в порядке, установленном жилищным законодательством .

Определение размера платы — право обоих сторон, если стороны не пришли к единому мнению по установлению размера платежа. Договор коммерческого найма считается незаключенным, если не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Законодательство содействует охране прав нанимателя, предусматри­вая тем самым недопустимость одностороннего изменения размера платы за жилое помещение, за исключением случаев, предусмотренных законом или соглашением сторон.

Иной подход к определению размера платы предусмотрен в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования. Оплата жилья в жилищном фонде социального исполь­зования, а также плата за коммунальные услуги осуществляется по ставкам, утвержденным органами местного самоуправления в зависи­мости от качества жилищного фонда и с учетом платежеспособности граждан, проживающих в жилых помещениях.

Размер оплаты жилья устанавливается наймодателем на основе ставок и тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства и методики определения нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг. В таких правоотношениях допустимо и одностороннее повышение раз­мера оплаты жилья и коммунальных услуг, но с одновременным предо­ставлением гражданам компенсаций на оплату этих плате­жей.

**7.** Действующее гражданское и жилищное законодательство определяет договор найма жилого помещения как двустороннее обязательтство, в котором стороны имеют права и несут соответствующие обязанности. Основной обязанностью наймодателя по договорам социального и коммерческого найма является предоставление свободного жилого помещения, пригодного для проживания. Оно должно быть также свободным от проживания других лиц, отвечать жилищным потребностям нанимателя и постоянно проживающим с ним гражданам. Предоставляемое жилое помещение по договору социального найма к моменту передачи не может быть занято другим нанимателем или сохраняться за ним в период его временного отсутствия.

 Обязанности наймодателя носят длительный характер. Наймодатель обязан: осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату жилищно-коммунальные услуги. Наймодатель обязан производить капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения.

 Жилищное законодательство устанавливает за наймодателем обя­занность своевременного ремонта жилых помещений, и содействовать нанимателю в проведении текущего ремонта. При осуществлении капитального ремонта наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилое помещение, пригодное для проживания и отвечающее санитарным и техническим требованиям. Договор найма жилого помещения не растор­гается, и наниматель вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставленное ему на время ремонта. При невыполнении наймодате­лем капитального ремонта наниматель вправе произвести ремонт по сметной стоимости и взыскать с наймодателя стоимость ремонта или зачесть ее в стоимость платы за жилое помещение, потребовать умень­шения платы за жилое помещение либо расторгнуть договор найма с последующим возмещением убытков.

 Наймодатель не отвечает за недостатки сданного внаем жилого по­мещения, которые были оговорены в договоре или заранее известны нанимателю либо могли быть обнаружены при осмотре жилого поме­щения. При обнаружении нанимателем скрытых недостатков, полнос­тью или частично препятствующих пользованию жилым помещением, наниматель вправе по своему выбору потребовать от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьше­ния платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостат­ков, либо досрочное расторжение договора и возмещение убытков. По­мимо возмещения убытков, наниматель имеет право требовать компен­сации морального вреда.

 Законодатель возложил одинаковые обязанности на нанимателя по договорам социального и коммерческого найма, обусловленные специальным назначением и техническим состоянием объекта договора. В ихчисло входят: использование жилого помещения по назначению, только| для проживания, обеспечение сохранности жилого помещения и поддержание его в надлежащем состоянии. Наниматель обязав своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и обеспечивать наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилищного фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

В случае освобождения жилого помещения наниматель обязан либо произвести текущий ремонт, либо оплатить его стоимость с дополнительными обязательствами, о которых он был извещен заранее.

Наниматель обязан в установленные договором найма сроки вносить плату за жилое помещение, своевременно вносить платежи за коммунальные услуги, принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

 Наниматель не вправе производить переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешения наймодателя. Наниматель, допустивший самовольное переустройстве перепланировку и реконструкцию жилого или подсобного помещения обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

 По договору социального найма наниматель приобретает ряд прав, гарантирующих удовлетворение его потребностей в жилье: право на сохранение жилой площади в случае временного отсутствия; право на бронирование жилого помещения; право на обмен жилыми помещениями; право сдачи помещения в поднаем и ряд других.

 К числу прав нанимателя по договору коммерческого найма относится право нанимателя с согласия наймодателя вселять граждан в качестве постоянно с ним проживающих. При этом круг лиц, постоянно проживающих с нанимателем в нанимаемом помещении, определяется договором. На вселение несовершеннолетних детей такого согласия не требуется .

 Наниматель вправе разрешить безвозмездно проживать временным жильцам с согласия всех с ним проживающих и уведомления наймода­теля, а также с согласия наймодателя передать на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю за плату. Времен­ное проживание и поднаем ограничены сроком. Срок не может превы­шать шести месяцев для временных жильцов, а срок действия договора поднайма ограничивается сроком основного договора коммерческого найма.

Граждане, включенные в договоры коммерческого и социального найма в качестве соответственно постоянно проживающих или членов семьи, имеют равные с нанимателем права пользования жилым поме­щением.

Иначе распределяется их ответственность. Включенные в договор социального найма совершеннолетние члены семьи нанимателя несут с ним солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора. Характер такой ответственности не может быть изменен со­глашением сторон, так как предусмотрен жилищным законодательст­вом.

В период действия договора различные обстоятельствамогутвызвать необходимость изменения условий договора найма жилого помещения.

 Изменение условий договора коммерческого найма жилого помещения допускается только с согласия наймодателя по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих. Наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно с ним проживающих.

 В случае смерти нанимателя, признания его недееспособным, либо выбытия из жилого помещения права и обязанности по договору коммерческого найма переходят к одному из совершеннолетних граждан, постоянно проживавшему с нанимателем. Такой гражданин должен быть указан в договоре. Договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях. Согласие наймодателя в этом случае не требуется.

При отсутствии соглашения между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре в качестве постоянно проживающих, они становятся сонанимателями жилого помещения, в противном случае такие споры решаются в судебном порядке.

Изменением договора социального найма является присоединение нанимателем освободившейся в квартире комнаты, не изолированной от занимаемого им жилого помещения, либо изолированного жилого помещения. Такое изменение договора влечет иные условия оплаты жилого помещения.

Совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать согласия нанимателя и оставшихся совершеннолетних членов семьи заключения договора найма вместо первоначального нанимателя. Данное правило действует также в случае смерти нанимателя.

Совершеннолетний член семьи нанимателя с согласия нанимателя и всех совершеннолетних членов семьи вправе требовать раздела жилой площади и заключения с ним отдельного договора социального найма при возможности выделения жилой площади в соответствии с причитающейся ему долей либо с учетом соглашения о порядке пользования жилым помещением Споры, возникшие с признанием члена семьи нанимателем, а также требованием заключения отдельного договора найма, разрешаются в судебном порядке.

 Договор коммерческого найма жилого прекращает­ся по истечении его срока и при отсутствии согласия нанимателя про­длить договор, в случае смерти одинокого нанимателя, а также гибели предмета договора.

 У нанимателя и наймодателя есть право рас­торгнуть договор коммерческого найма жилого помещения по соглаше­нию сторон и в судебном порядке.

 Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма, уведомив письменным предупреждением наймодателя за три месяца. По истечении указанного срока, с даты извещения наймодателя, договор будет считаться расторгнутым.

 Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в следующих случаях:

 а) невнесения платы за жилое помещение за шесть месяцев, а при заключении договора на срок до одного года - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

 б) при разрушении или порче, а также при использовании жилого помещения не по назначению как самим нанимателем, так и лицам, с ним проживающих;

в) непригодности помещения для постоянного проживания или его аварийного состояния;

г) систематического нарушения прав и интересов соседей нанимателем и лицами, совместно с ним проживающими.

 Суд рассматривая требования наймодателя о расторжении договора, вправе предоставить срок не более одного года нанимателю для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в этот срок наниматель не выполнит указанные в решении суда действия, то при повторном обращении наймодателя суд расторгает договор найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд может отсрочить исполнение решения суда не более чем на один год.

 Договор социального найма может прекратить действие с предоставлением нанимателю и членам его семьи другого благоустроенного жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий, а также в случае смерти одинокого нани­мателя или гибели предмета договора. По иным основаниям договор найма прекращается путем расторжения по инициативе нанимателя или наймодателя.

 Наниматель жилого помещения в домах жилищного фонда социального использования в любое время, с согласия членов семьи, может требовать расторжения договора найма жилого помещения.

Досрочное расторжение договора коммерческого найма по требованию наймодателя влечет выселение нанимателя и постоянно проживающих с ним лиц из занимаемого ими жилого помещения. В этом случае наниматель и постоянно проживающие с ним граждане выселяются без предоставления другого жилого помещения. Жилищный Кодекс предусмотрел следующие последствия выселения граждан: с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, с предоставлением другого жилого помещения и без предоставления другого жилого помещения.

 С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения граждане выселяются в случаях: если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд; если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое; если жилое помещение грозит обвалом; если жилое поме­щение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено; если офи­церы, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы в Вооруженных Силах и приравненные к ним лица, проживающие в военных городках, утратили связь с Вооруженными Силами.

 Предоставленное гражданам в связи с выселением другое жилое благоустроенное помещение должно отвечать установленным санитар­ным и техническим требованиям, находиться в черте данного населен­ного пункта и быть размером не менее занимаемого. Иначе решается вопрос в случае занятия семьей квартиры большей площади и отсутст­вия у кого-либо права на дополнительную жилую площадь. При предо­ставлении жилого помещения такой семье ее размер может быть умень­шен, но не более нормы жилой площади на человека.

 Выселение без предоставления жилого помещения применяется в виде санкции за совершенное правонарушение, если законом не уста­новлено иное.

 К числу оснований для расторжения договора социального найма, без предоставления жилого помещения ЖК относит: систематическое разрушение и порчу жилого помещения нанимателем, членами его семьи или другими совместно проживающими с ним лицами, использования помещения не по назначению, систематическое нарушение правил общежития, делающее невозможным проживание с указанными лицами в одной квартире или одном доме, при применении мер предупреждения и общественного воздействия, невозможности совместного проживания лиц, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав , признан выданного ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших его лиц.

 Наиболее часто встречаются случаи выселения из общежития работников предприятий, учреждений, организаций, поселившихся в общежитии в связи с работой, но уволенных по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления.

**Содержание**

1.Введение\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2

2.Основные положения договора найма жилого помещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_3

3.Жилое помещение по договору социального найма\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_4

4.Жилое помещение по договору коммерческого найма\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_6

5.Сроки заключения договоров\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_7

6.Размеры стоимости по договорам найма жилого помещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_7

7.Права и обязанности сторон по договорам найма жилого помещения\_\_8

8.Заключение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_13

9.Содержание \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_14

10.Список литературы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_15

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993г.
2. Жилищный кодекс РСФСР
3. Гражданский кодекс РФ
4. Абрамов В. «Сделки и договоры». – М., 1997
5. Жилищный справочник / Москва, 1996г.
6. Яковлев В.Ф. «Новое в договорном праве» – М., 1994
7. Андреев С.Е.«Договор: заключение, изменение, расторжение.» – М.,1997
8. Толстой Ю.К. «Жилищное право» М., 1996.
9. Щербакова Н.А. «Жилищные права. Пользование и собственность.» М.,1997