ДОГОВОР НАЙМА (АРЕНДЫ) ЖИЛИЩА

1. Понятие жилищного законодательства и договора найма жилища

Жилищное законодательство — это совокупность нормативно-правовых актов, регулирующих общественные отношения по реализации конституционного права на жилье и связанные с ними отношения по управлению жилищным фондом, обеспечению его сохранности, эксплуатации и ремонту.

Общие правила найма (аренды) жилища предусмотрены в главе 59 ГК.

Специальным нормативно-правовым актом жилищного законодательства является Жилищный кодекс Украины от 30.06.93 г.

Жилищный фонд образуют находящиеся на территории Украины жилые дома, а также жилые помещения в других строениях.

Существуют несколько видов жилищного фонда:

государственный;

общественный;

фонд жилищно-строительных кооперативов и жилищных кооперативов (ЖСК и ЖК);

частный.

Предоставление жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда регулируют Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР, утвержденные Постановлением Совета Министров УССР и Украинского республиканского совета профессиональных союзов от 11.12.84 г. № 470.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту жительства граждан в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского совета.

Учет требующих улучшения жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, имеющих жилищный фонд, осуществляется по месту работы, а по их желанию — и по месту жительства.

Каждая семья может состоять на квартирном учете по месту работы одного из членов семьи (по их выбору) и в исполнительном комитете местного совета по месту жительства.

Для постановки на квартирный учет необходимы нуждаемость в улучшении жилищных условий, а также постоянное проживание и прописка в данном населенном пункте.

Нуждающимися в улучшении жилья считаются:

* лица, обеспеченные жильем ниже установленного уровня;
* проживающие в помещении, не отвечающем санитарным и техническим требованиям;
* страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи;
* проживающие по договору поднайма жилья в домах государственного или общественного фонда или по договору найма жилья в домах ЖСК;
* проживающие длительное время по договору найма (аренды) в частных домах (квартирах);
* проживающие в общежитиях;
* проживающие в одной комнате по две и более семьи независимо от родственных отношений, или лица разного пола старше 9 лет, кроме супругов (в том числе если занимаемое ими жилое помещение состоит больше чем из одной комнаты).

Предоставление жилья осуществляется в порядке очередности.

Законодательство установило перечень лиц, имеющих право первоочередного предоставления жилья. К ним, в частности, относятся:

* инвалиды Великой Отечественной войны и приравненные к ним лица;
* Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда;
* лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний;
* участники войны;
* инвалиды труда I и II групп и инвалиды I и II групп из числа военнослужащих;
* матери, которым присвоено звание «Мать-героиня»;
* семьи при рождении близнецов;
* многодетные семьи;
* учителя и другие педагогические работники общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений и др.

Вне очереди жилье предоставляется:

* гражданам, жилье которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;
* лицам, направленным в порядке распределения на работу в другую местность;
* лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя; гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, при невозможности возврата ранее занимаемого жилья;
* детям-инвалидам, не имеющим родителей или родители которых лишены родительских прав и проживают в государственных или иных социальных учреждениях, по достижении совершеннолетия, если по заключению медико-социальной экспертизы они могут осуществлять самообслуживание и вести самостоятельный образ жизни;
* лицам, избранным на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность;
* членам семьи народного депутата Украины в случае его смерти в период выполнения Депутатских обязанностей в Верховной Раде Украины на постоянной основе.

При предоставлении жилья не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов, а также лицами, страдающими тяжелыми формами хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи.

Жилое помещение предоставляется гражданам в пределах 13,65 кв. м жилой площади на одного человека, но не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте.

Решение о предоставлении жилья в домах государственного и общественного жилищного фонда принимает исполнительный комитет местного совета либо администрация предприятия совместно с профкомом (совместным решением).

На основании решения о предоставлении жилья исполнительный комитет местного совета выдает гражданину ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение. Ордер действителен в течение 30 дней.

Глава 59 ГК регулирует найм (аренду) жилища.

Договор найма (аренды) жилища — это договор, по которому одна сторона — собственник жилища (наймодатель) передает или обязуется передать другой стороне (нанимателю) жилище для проживания в нем на определенный срок за плату (ст.810 ГК).

Основания, условия, порядок заключения и прекращения договора найма жилища, являющегося объектом права государственной или коммунальной собственности, устанавливаются законом.

К договору найма жилища, кроме найма жилища, являющегося объектом права государственной или коммунальной собственности, применяются положения ГК, если иное не установлено законом.

Согласно Жилищному кодексу Украины договор найма жилого помещения — это договор, по которому наймодатель обязуется предоставить жилое помещение в пользование нанимателю и членам его семьи, а наниматель обязуется использовать жилье по назначению, обеспечивать его сохранность и своевременно вносить квартирную плату.

Характеристики договора — двусторонний, возмездный. Согласно ГК он может быть как консенсуальным, так и реальным (согласно Жилищному кодексу он является консенсуальным).

Отличия договора найма (аренды) жилища от договора найма (аренды):

а) предмет договора найма жилища — только жилое помещение;

б) круг прав нанимателя в договоре найма жилища шире, чем

в договоре найма — в частности, они имеют не только право пользования жильем в домах государственного и общественного жилищного фонда, но и право обмена, вселения членов семьи и др.

в) договор найма жилища порождает права и обязанности не только для нанимателя, но и для членов его семьи;

г) договор найма жилища в домах государственного и общественного фонда имеет бессрочный характер.

Предметом договора найма жилища могут быть помещения, в частности, квартира или ее часть, жилой дом или его часть. Помещение должно быть пригодно для постоянного проживания в нем. Наниматель жилища в многоквартирном жилом доме имеет право пользования имуществом, которое обслуживает дом (ст.812 ГК).

Стороны в договоре найма жилища наймодатель и наниматель. Ими могут быть физические и юридические лица. Если нанимателем является юридическое лицо, оно может использовать жилище лишь для проживания в нем физических лиц (ст.813 ГК).

Стороны договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда — жилищно-эксплуатационная организация (а при ее отсутствии — предприятие, организация) и ордеродержатель. В договоре найма жилого помещения в домах частного жилищного фонда в качестве наймодателя выступает собственник жилого дома.

Согласно ст.811 ГК договор найма жилища заключается в письменной форме. Жилищный кодекс Украины также предусматривает обязательную письменную форму договора найма жилого помещения. Несоблюдение письменной формы договора не влечет его недействительность.

ГК предусматривает как права, так и обязанности нанимателя жилища.

Согласно ст.815 ГК наниматель:

1) обязан использовать жилище только для проживания в нем,

обеспечивать сохранность жилища и поддерживать его в надлежащем состоянии;

1. не имеет права проводить переустройство и реконструкцию жилища без согласия наймодателя;
2. обязан своевременно вносить плату за жилище, а также самостоятельно вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором найма.

Размер платы за пользование жилищем устанавливается в договоре найма жилища. Если законом установлен максимальный размер платы за пользование жилищем, установленная в договоре плата не может превышать этого размера. Одностороннее изменение размера платы за пользование жилищем не допускается, если иное не установлено договором или законом. Наниматель вносит плату за пользование жилищем в срок, установленный в договоре найма жилища. Если срок внесения платы за пользование жилищем не установлен договором, наниматель вносит ее ежемесячно.

Согласно Жилищному кодексу Украины, в домах государственного и общественного жилищного фонда члены семьи нанимателя, совместно проживающие с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Наниматель не пользуется каким-либо преимуществом перед членами семьи в осуществлении права пользования жильем.

В соответствии с Жилищным кодексом, членов семьи нанимателя можно подразделить на две группы. Первая группа — супруг нанимателя, их дети и родители. Вторая группа — другие лица, если они постоянно проживают с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство (они могут быть признаны членами семьи нанимателя). Это может быть, например, фактический супруг нанимателя. При возникновении спора суд, разрешая вопрос о признании лица членом семьи нанимателя, выясняет характер его отношений с нанимателем, другими членами семьи, устанавливает, имели ли место ведение общего хозяйства (наличие общих расходов), а также другие обстоятельства, свидетельствующие о наличии семейных отношений.

Иногда встречается неправильное толкование закона о понятии члена семьи нанимателя. Так, районный суд Одесской области, удовлетворяя иск о выселении супругов П., указал в решении, что П. не являлись членами семьи умершего нанимателя С, т.к. не были его близкими родственниками, как того требует ЖК Украины. Однако ЖК не связывает признание лица членом семьи нанимателя с наличием близкого родства, да и вообще родственных отношений. Поэтому этот аргумент суда нельзя признать правильным.

Лица, переставшие быть членами семьи нанимателя, но продолжающие проживать в занимаемом жилом помещении, имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

В случае истечения срока договора найма жилища наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилища на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилища наймодатель может предложить нанимателю заключить договор на таких же или иных условиях или предупредить нанимателя об отказе от заключения договора на новый срок. Если наймодатель не предупредил нанимателя, а наниматель не освободил помещение, договор считается заключенным на таких же условиях и на такой же срок. Если наймодатель отказался от заключения договора на новый срок, но на протяжении одного года заключил договор найма жилища с другим лицом, наниматель имеет право требовать перевода на него прав нанимателя и (или) возмещения убытков, причиненных отказом заключить с ним договор на новый срок. В случае продажи жилища, которое было предметом договора найма, наниматель имеет преимущественное перед другими лицами право на его приобретение (ст.822 ГК).

Наниматель и члены его семьи имеют право пользования жилищем (в домах государственного и общественного фонда — бессрочное право). Оно включает возможность вселения членов семьи, обмена, сдачи в поднаем, вселения временных жильцов и т.п.

2. Права нанимателя жилища и членов его семьи

Право на вселение членов семьи. Согласно ст.817 ГК наниматель и лица, постоянно проживающие совместно с ним, имеют право по их взаимному согласию и по согласию наймодателя вселить в жилище других лиц для постоянного проживания в нем. Лица, которые вселились в жилище в соответствии с вышеуказанными правилами, приобретают равные с другими лицами права пользования жилищем, если иное не было предусмотрено при их вселении.

Одним из важнейших прав нанимателя является право на вселение в занимаемое жилое помещение своего супруга, детей, родителей, а также других лиц. Осуществление этого права в домах государственного и общественного жилищного фонда согласно Жилищному кодексу возможно лишь с письменного согласия всех проживающих членов семьи, за исключением вселения к родителям несовершеннолетних детей, когда такого согласия не требуется.

Решая споры о праве пользования жилым помещением лиц, вселившихся к нанимателю, суд выясняет, соблюден ли установленный порядок при их вселении, в частности: было ли письменное согласие на это всех членов семьи нанимателя, были ли они прописаны в данном помещении, было ли это помещение постоянным местом их проживания, вели ли они с нанимателем совместное хозяйство, продолжительность времени их проживания. С учетом обстоятельств конкретного дела суд может принять во внимание уважительность причин, по которым лицо, которое вселилось к нанимателю как член семьи, не было прописано в жилом помещении.

Лица, вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя, приобретают равное с остальными членами семьи право пользования жилым помещением, если при вселении между этими лицами, нанимателем и проживающими с ним членами семьи не было иного соглашения о порядке пользования жильем.

Если указанные лица были вселены без согласия членов семьи нанимателя, то они не приобретают право пользования жилым помещением.

Право на сохранение жилища за временно отсутствующими лицами. Согласно ст. 71 Жилищного кодекса при временном отсутствии нанимателя и членов его семьи в жилых помещениях государственного и общественного жилищного фонда за ними сохраняется жилое помещение в течение 6 месяцев. Жилое помещение может сохраниться за временно отсутствующими и в течение более длительных сроков.

В ЖК названы случаи, когда жилое помещение сохраняется за временно отсутствующими свыше б месяцев:

1) призыв на срочную военную службу либо направление на альтернативную (невоенную) службу, а также призыв офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет — в течение всего периода прохождения военной службы; пребывания на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы — в течение первых пяти лет пребывания на военной службе;

1. временный выезд из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т.п.) либо в связи с учебой (учащиеся, студенты, аспиранты, стажеры и т.п.) — в течение всего времени выполнения этой работы или учебы;
2. помещение детей на воспитание в детское учреждение, к родственникам, опекуну или попечителю — в течение всего времени их пребывания, если в жилом помещении остались проживать другие члены семьи;
3. выезд в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) — в течение всего времени выполнения этих обязанностей;
4. устройство нетрудоспособных лиц, в том числе детей-инвалидов в дом-интернат и другое учреждение социальной помощи — в течение всего времени пребывания в них;
5. выезд для лечения в лечебно-профилактическом учреждении — в течение всего времени пребывания в нем;
6. заключение под стражу или осуждение к лишению свободы — в течение всего времени пребывания под стражей или отбывания наказания, если в жилье остались проживать другие члены семьи.

Признание лица утратившим право пользования жильем вследствие отсутствия сверх установленных сроков производится в судебном порядке по иску наймодателя, нанимателя и членов его семьи.

Если наниматель или члены его семьи отсутствовали в жилых помещениях государственного и общественного жилищного фонда по уважительным причинам свыше б месяцев, то срок по заявлению отсутствующего может быть продлен наймодателем, а в случае спора — судом. Следовательно, отсутствие лица сверх установленных сроков не влечет автоматического признания его утратившим право пользования. Если его отсутствие вызывалось уважительными причинами, он не может быть признан утратившим право пользования жильем. В законе не разъясняется, какие причины следует считать уважительными. Этот вопрос решает суд с учетом конкретных обстоятельств. В судебной практике уважительными причинами признаются нахождение лица в командировке, в другом населенном пункте в связи с необходимостью ухода за больным родственником или плохим состоянием здоровья и нуждаемостью в уходе, конфликтные отношения с членами семьи, неправомерное поведение других членов семьи, мешающих пользоваться жильем и т.п.

Отдельный случай сохранения жилья за временно отсутствующими лицами в случае получения охранного свидетельства (брони) — бронирование жилища. Оно может осуществляться при направлении на работу за границу — на все время пребывания за границей, при выезде на работу в районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности. Бронирование регулируется Правилами бронирования жилых помещений в Украинской ССР, утвержденными Постановлением Совета Министров УССР от 09.09.85 г. № 342.

Право на обмен жилища. Обмен жилыми помещениями государственного и общественного жилищного фонда регулируется Жилищным кодексом и Правилами обмена жилыми помещениями в Украинской ССР, утвержденными Постановлением Совета Министров УССР от 31.01.86 г. № 31.

Наниматель жилого помещения вправе произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или членом ЖСК, в том числе с проживающими в другом населенном пункте, при наличии письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи.

Обмен в домах предприятий, учреждений, организаций допускается только с их согласия.

Жилищным кодексом допускается так называемый «принудительный обмен»: если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах).

Принуждение к обмену в данном случае не преследует каких-либо карательных, компенсационных или воспитательных целей, ведь оно не связано с нарушением правил пользования жильем, а направлено, как правило, на ликвидацию обстановки невозможности совместного проживания членов семьи в одном жилом помещении ввиду сложившихся неприязненных взаимоотношений между ними, при отсутствии виновных действий одного из них. Поэтому в таких случаях суды должны учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении.

Отдельным случаем обмена является так называемый «внутрисемейный обмен»: наниматель или член его семьи вправе произвести обмен приходящейся на его долю жилой площади, в том числе смежной комнаты или части комнаты, с нанимателем другого помещения, при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи оставшихся проживать в этом помещении.

Обмен жилыми помещениями может быть признан недействительным в судебном порядке как по общим, так и по специальным основаниям.

Общими основаниями являются сформулированные в гражданском законодательстве основания признания недействительными гражданско-правовых сделок. В судебной практике иногда предъявляются иски о признании обмена жилыми помещениями недействительным как совершенного вследствие заблуждения, имеющего существенное значение. В сделке по обмену жилыми помещениями судебная практика признает имеющим существенное значение заблуждение относительно размера жилой площади или ее качественного состояния. Это незнание или неправильное представление о таких недостатках жилого помещения, которые в момент совершения обмена не могли быть выявлены, были позднее обнаружены и неустранимы путем ремонта, что объективно создает невозможность проживания в квартире, делает ее не соответствующей санитарным требованиям. Не является основанием для признания обмена недействительным наличие в обмениваемом помещении незначительных и легко устранимых дефектов.

Наряду с общими основаниями обмен жилыми помещениями может быть признан недействительным и по специальным основаниям вследствие нарушения специальных запретов или необходимых условий, установленных в жилищном законодательстве для совершения обмена жилыми помещениями, которые предусмотрены в ст.86 ЖК Украины.

В случае признания обмена жилыми помещениями недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые помещения (ст.88 ЖК). Если обмен признан недействительным вследствие неправомерного поведения одной из сторон, то наряду с переселением в ранее занимаемое жилое помещение виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена (стоимость перевозки вещей, расходы по переезду, ремонту помещения и т.п.) по правилам гражданского законодательства.

Право сдавать жилище в поднаем. Согласно ст.823 ГК по договору поднайма жилища наниматель с согласия наймодателя передает на определенный срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилищем. Договор поднайма жилища является возмездным. Размер платы за пользование жилищем устанавливается договором поднайма. Срок договора поднайма не может превышать срока договора найма жилища. При досрочном прекращении договора найма жилища одновременно с ним прекращается договор поднайма. К договору поднайма не применяется положение о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

В соответствии с Жилищным кодексом наниматель жилого помещения государственного или общественного жилищного фона вправе сдавать жилое помещение в поднаем. Для этого необходимо согласие проживающих совместно с ним членов семьи и наймодателя. При этом наниматель вправе сдать в поднаем часть жилого помещения, а при временном выезде — все помещение, Жилое помещение по усмотрению нанимателя сдается в поднаем без указания срока либо на определенный срок, в том числе и на период сохранения этого помещения за временно отсутствующим нанимателем.

Договор поднайма заключается в письменной форме с последующей регистрацией в жилищной-эксплуатационной организации.

Сдача жилого помещения в поднаем не допускается, если: 1) в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, который будет приходиться на каждого проживающего в этом помещении, окажется меньше установленного для предоставления жилых помещений; 2) в качестве поднанимателя жилого помещения или члена его семьи в квартиру, в которой проживают два и более нанимателя, вселяется лицо, страдающее тяжелой формой хронического заболевания, в связи с чем не может проживать в такой квартире.

Сдача жилого помещения в поднаем с нарушением установленных в законодательстве требований влечет недействительность договора поднайма. В этом случае граждане, незаконно поселившиеся в жилом помещении, обязаны немедленно освободить его, а при отказе — подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Если договор поднайма заключен на определенный срок, то по его истечении поднаниматель не вправе требовать возобновления договора и по требованию нанимателя обязан освободить занимаемое помещение. В случае совершения поднанимателем виновных нарушений жилищного законодательства, указанных в ст.97 ЖК, договор поднайма может быть расторгнут досрочно.

При заключении договора поднайма без указания срока наниматель обязан письменно предупредить поднанимателя о прекращении договора за три месяца.

Одним из нередко используемых нанимателем жилищных прав является право на вселение временных жильцов. Согласно ст.818 ГК наниматель и лица, постоянно проживающие совместно с ним, по их взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя могут разрешить временное проживание в помещении другого лица (лиц) без взыскания платы за пользование жилищем (временных жильцов). Временные жильцы не имеют самостоятельного права пользования жилищем. Временные жильцы должны освободить жилище по истечении согласованного с ними срока проживания или не позднее семи дней со дня предъявления им нанимателем или наймодателем требования об освобождении помещения.

В соответствии со ст.98 ЖК наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении других лиц без взимания платы за пользование помещением (временных жильцов).

Как временные жильцы, так и поднаниматели самостоятельного права на занимаемое помещение не приобретают независимо от продолжительности проживания в нем. Поэтому в случае прекращения договора поднайма или предъявления нанимателем требования о выселении временных жильцов, а также прекращения договора найма, поднаниматель и члены его семьи, а также временные жильцы обязаны немедленно освободить занимаемое жилье. В случае отказа они подлежат выселению без предоставления другого жилья в судебном порядке.

3. Изменение и расторжение договора найма жилища

Изменения договора найма жилища могут требовать обе стороны — наймодатель и наниматель. По общему правилу, изменение договора допускается только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя, но в Жилищном кодексе установлены отдельные исключения.

В частности, при производстве капитального ремонта жилого дома государственного или общественного жилищного фонда, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, независимо от его согласия, наймодатель вправе требовать изменения договора и обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение.

В тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно увеличится и у нанимателя образуются излишки жилой площади, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное помещение до начала капитального ремонта. Если жилое помещение существенно уменьшится, то другое помещение должно быть предоставлено по требованию нанимателя (ст. 102 ЖК).

Одним из случаев изменения договора найма жилого помещения является так называемый «раздел жилья»: совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать, с согласия остальных проживающих совместно с ним членов семьи, заключения с ним отдельного договора найма, если выделяемое помещение является изолированным и по размеру соответствует жилой площади, приходящейся на долю лица, требующего раздела (ст. 104 ЖК).

Ст.824 ГК регламентирует замену нанимателя в договоре найма жилища. По требованию нанимателя и других лиц, постоянно проживающих совместно с ним, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилища может быть заменен одним из совершеннолетних лиц, постоянно проживающих совместно с нанимателем. В случае смерти нанимателя или выбытия его из жилища нанимателями могут стать все другие совершеннолетние лица, постоянно проживавшие с прежним нанимателем, или, по согласованию с наймодателем, одно или несколько из этих лиц. В этом случае договор найма жилища остается действующим на прежних условиях.

Изменение договора найма жилого помещения, именуемое переоформлением договора, состоит в признании по ранее заключенному договору найма нанимателем совершеннолетнего члена семьи вместо прежнего нанимателя по его требованию с согласия нанимателя и остальных проживающих с ним членов семьи.

Расторжение договора найма жилища. Выселение. Расторжение договора найма жилища возможно согласно Гражданскому кодексу Украины в одностороннем порядке по требованию как нанимателя жилища, так и наймодателя.

Принципиальное отличие такого расторжения по инициативе нанимателя от расторжения по инициативе наймодателя состоит в том, что если наниматель жилища' имеет право с согласия других лиц, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца, то по требованию наймодателя он может быть расторгнут в случаях, предусмотренных ГК, в судебном порядке.

Согласно ч.2 ст.825 ГК договор найма жилища может быть расторгнут по решению суда по требованию наймодателя в случае:

1. невнесения нанимателем платы за жилище за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме более двух раз;
2. разрушения или повреждения жилища нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает. По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более одного года для восстановления жилища. Если в течение срока, определенного судом, наниматель не устранит допущенных нарушений, суд по повторному иску наймодателя постановляет решение о расторжении договора найма жилища. По просьбе нанимателя суд может отсрочить исполнение решения не более чем на один год;
3. при необходимости использования жилища для проживания самого наймодателя и членов его семьи. Это основание касается только расторжения договора наима части дома, квартиры, комнаты (части комнаты). При этом наймодатель должен предупредить нанимателя о расторжении договора не позднее чем за два месяца;

4) использования жилища нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает, не по назначению или систематического нарушения прав и интересов соседей. Этому должно предшествовать предупреждение наймодателя нанимателю о необходимости устранения этих нарушений.

При расторжении договора найма жилища наниматель и другие лица, проживавшие в помещении, подлежат выселению из жилища на основании решения суда, без предоставления им другого жилища.

Согласно Жилищному кодексу Украины расторжение договора найма жилья в домах государственного и общественного жилищного фонда по инициативе нанимателя с согласия членов его семьи возможно в любое время без предварительного предупреждения наймодателя.

В случае выбытия нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в том же населенном пункте, договор найма считается расторгнутым со дня выбытия (ст. 107 ЖК).

По требованию наймодателя договор может быть расторгнут лишь в случаях, предусмотренных законом.

По общему правилу, выселение из занимаемого жилого помещения производится в судебном порядке, за исключением выселения лиц, самоуправно занявших жилые помещения или проживающих в домах, грозящих обвалом, когда выселение допускается в административном порядке с санкции прокурора.

Гражданам, которых выселяют из жилых помещений, одновременно предоставляется другое постоянное жилое помещение, за исключением выселения граждан при обращении взыскания на жилые помещения, которые были приобретены ими за счет кредита (займа) банка или другого лица, возврат которого обеспечен ипотекой соответствующего жилого помещения. Жилое помещение, которое предоставляется выселяемому, должно быть указано в решении суда или постановлении прокурора.

Обращение взыскания на переданное в ипотеку жилое помещение является основанием для выселения всех граждан, которые живут в нем, за исключениями, установленными законом. После принятия кредитором решения об обращении взыскания на переданное в ипотеку жилое помещение все граждане, которые живут в нем, обязаны по письменному требованию кредитора или нового собственника этого жилого помещения добровольно освободить его в течение одного месяца со дня получения этого требования. Если граждане не освобождают жилое помещение в установленный или иной согласованный сторонами срок добровольно, их принудительное выселение осуществляется на основании решения суда.

Выселение граждан при обращении взыскания на жилые помещения, которые были приобретены ими за счет кредита (займа) банка либо другого лица, возврат которого обеспечен ипотекой соответствующего жилого помещения, является основанием для предоставления этим гражданам жилья для временного проживания в соответствии со ст.1322 ЖК. Отсутствие жилых помещений из фондов для временного проживания или отказ в их предоставлении по основаниям, установленным ст.1322 ЖК, не влечет прекращения выселения гражданина из жилого помещения, являющегося предметом ипотеки.

Жилищный кодекс различает выселение из жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения и с предоставлением другого жилого помещения.

Выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения производится, если:

* дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
* дом (жилое помещение) грозит обвалом;
* дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой.

Офицеры, прапорщики, мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы и приравненные к ним лица, уволенные с военной службы в отставку или запас, а также проживающие с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 110 ЖК).

Закон устанавливает требования к предоставляемому помещению. Оно должно находиться в черте данного населенного пункта и соответствовать всем требованиям, предъявляемым к помещениям при их предоставлении. Гражданам, занимавшим отдельную квартиру, должна быть предоставлена отдельная квартира. Если наниматель занимал более одной комнаты, ему предоставляется помещение, состоящее из того же числа комнат. По размеру жилое помещение должно быть не менее того, которое занимал наниматель, однако в пределах нормы жилой площади. При выселении из жилого помещения, меньшего по размеру, чем это предусмотрено для предоставления, выселяемому предоставляется жилье в соответствии с установленным размером.

С предоставлением другого жилого помещения (без указания благоустроенного) могут быть выселены:

* работники (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовые отношения с предприятиями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления;
* граждане, получившие жилые помещения в домах колхозов, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию;
* граждане, лишенные родительских прав, если они проживают совместно с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав.

Требования к предоставляемому жилому помещению в этих случаях ниже, чем к благоустроенному жилому помещению — оно должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

В случаях ликвидации детского дома семейного типа родители-воспитатели должны освободить предоставленное им жилое помещение, а в случае отказа — подлежат выселению с предоставлением им другого благоустроенного жилого помещения. При устранении родителей-воспитателей от дальнейшего воспитания детей они могут быть выселены из занимаемого жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения.

Согласно Жилищному кодексу выселение из жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда без предоставления другого жилья допускается за:

* систематическое разрушение и порчу жилья;
* систематическое использование жилья не по назначению;
* систематическое нарушение правил общежития, создающее невозможность совместного проживания в одном доме или квартире.

Необходимыми условиями выселения без предоставления другого жилого помещения являются систематичность нарушений и безрезультатность применения мер предупреждения и общественного воздействия.