**Содержание**

**Введение ………………………………………………….…………………...….3**

**1. Понятие и виды договора найма жилого помещения…………………....4**

**2. Договор социального найма жилого помещения …………………...……7**

**3. Договор коммерческого найма жилого помещения…...………………..14**

**4. Расторжение договора найма жилого помещения…………...………….18**

**Заключение …………………………...………………..……………………….23**

**Список источников и литературы.…………………..………………………24**

1. **Понятие и виды договора найма жилого помещения.**

Договор представляет собой важнейшее средство регулирования гражданско-правовых отношений. Заключение договора ведет к установлению юридической связи между его участниками. Договор – это прежде всего юридический факт, относящийся к правомерным действиям, направленным на достижение определенного правового результата (установление, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей). Договором является также обязательственное правоотношение, возникающее из соглашения сторон. Под договором понимается сам документ, то есть письменный текст соглашения.

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 (п. 1 ст. 671 ГК РФ).

Договор найма жилого помещения является консенсуальным, возмездным, двусторонним. Это положение относится ко всем договорам найма жилого помещения независимо от того, кто является собственником сдаваемых внаем жилых помещений и кто выступает их нанимателем.

ГК РФ выделяет два его вида: договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального пользования (договор социального найма) и договор найма жилого помещения, в котором наймодатель выступает как предприниматель, преследующий цель извлечения прибыли. Этот вид договора получил в литературе название "договор коммерческого найма".

Как разновидности одного понятия (договора найма жилого помещения) названные договоры имеют определенные общие черты. И тот, и другой опосредуют отношения по предоставлению жилых помещений в пользование за плату. Стороны в обоих договорах именуются "наймодатель" и "наниматель". В ГК РФ содержатся одинаковые требования к форме этих договоров («Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме», - ст. 674), единообразно определены обязанности нанимателя (ст. 678) и обязанности сторон по ремонту сданного внаем жилого помещения (ст. 681), одинаково регламентируется правовое положение временных жильцов (ст. 680) и в значительной части - поднанимателей (п. 1 - 3 ст. 685). Вместе с тем это общее в их природе реализуется в законодательстве на принципиально разных основаниях.

Договор социального найма может быть заключен только на жилое помещение, относящееся к фонду социального использования, и при наличии у гражданина определенных предпосылок для его заключения: нуждаемость в улучшении жилищных условий, постоянное проживание в данном населенном пункте, состояние на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, наличие решения соответствующего органа о предоставлении жилого помещения данному гражданину и его семье в соответствии с действующими нормами, выдача ордера на занятие указанного в нем жилого помещения.

Что касается договора коммерческого найма, то ни одной из названных предпосылок для его заключения не требуется. Здесь господствует принцип свободы договора, в соответствии с которым стороны сами определяют содержание таких важнейших условий, как срок договора, размер и порядок внесения платы за жилое помещение, распределение обязанностей по ремонту сданного внаем жилого помещения и др.

Договор коммерческого найма - это гражданско-правовой договор, а договор социального найма, в сущности, представляет собой квазидоговор, поскольку его заключение и все его элементы, права и обязанности сторон предопределены законом, иными правовыми и административными актами. Для свободного волеизъявления сторон, что наиболее характерно для гражданско-правового договора, здесь почти не остается места. Поэтому "родство" договоров социального и коммерческого найма весьма относительно. В качестве аргумента в пользу сближения этих договоров представляется некорректным ссылаться на то, что некоторые нормы ГК РФ, относящиеся к коммерческому найму, распространяют свое действие и на договор социального найма (ст. 674, 675, 678, 680, 681 и п. 1 - 3 ст. 685). Правильнее рассматривать это как прием законодательной техники, в соответствии с которым следует избегать буквального совпадения норм не только в одном, но и в разных нормативных актах (в данном случае в ГК РФ и Жилищном кодексе РФ). Основное значение имеет содержащееся в пункте 3 статьи 672 ГК РФ положение о том, что договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным, а не гражданским законодательством.

**2.** **Договор социального найма жилого помещения.**

Договор социального найма заключается только на основании выданного гражданину ордера. Жилищно-эксплуатационная организация не может предоставить жилое помещение лицу, не имеющему ордера, и не вправе заключить с ним договор найма жилого помещения. Договор социального найма заключается на основе Типового договора, который как нормативный акт определяет наиболее важные условия заключаемых договоров.

Вопрос о соотношении ордера и договора социального найма был и остается спорным в литературе по жилищному праву.

Широкое распространение получил взгляд, согласно которому право пользования жилым помещением возникает из сложного фактического состава, включающего и ордер, и заключенный на его основе договор найма жилого помещения. Некоторые авторы включают в этот сложный состав и другие юридические факты: решение о предоставлении жилого помещения, выдача ордера, вселение ордеродержателя в указанное в ордере помещение, заключение письменного договора найма жилого помещения. Авторы изложенной точки зрения допускают ошибку, когда считают, что перечисленные юридические факты в совокупности порождают одно жилищное правоотношение, которое постепенно (иногда в течение 15 - 20 и более лет) формируется и наполняется содержанием после наступления каждого из юридических фактов, входящих в сложный фактический состав. Трудно согласиться, что с самими этими фактами не связаны какие-либо юридические последствия, и что они представляют собой что-то вроде "строительного материала" для достижения главного результата - рождения жилищного правоотношения, под которым сторонники изложенного взгляда разумеют правоотношение найма жилого помещения.

Представляется правильной разработанная в литературе концепция, согласно которой правоотношение найма жилого помещения и, соответственно, право пользования жилым помещением возникают только из договора найма жилого помещения. Что же касается таких фактов, как решение о предоставлении жилого помещения, ордер, вселение в жилое помещение, то каждый из них (в особенности ордер), как было показано, влечет возникновение самостоятельного жилищного правоотношения, которое имеет свой субъектный состав, свое содержание и все другие атрибуты. В литературе такое решение данного вопроса впервые было предложено Ю.А. Мехтиевым.

Следует признать, что пока договор социального найма не заключен, правоотношение найма жилого помещения не возникает; у гражданина, несмотря на наличие у него ордера, нет права пользования указанным в ордере помещением, нет обязанности вносить плату за пользование им и т.д. Указанные права и обязанности он приобретает только с момента заключения договора.

Вместе с тем следует иметь в виду, что ордер - порождение жилищной нужды. В условиях крайнего дефицита жилья он использовался для легитимации того, кто из тысяч нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан может получить жилое помещение и заключить договор на пользование им. С переходом к рыночным отношениям в жилищной сфере ордер будет использоваться лишь при предоставлении жилья малоимущим и другим социально не защищенным категориям граждан, т.е. в достаточно редких случаях.

Договор социального найма, как правило, заключается в устной форме и путем совершения конклюдентных действий: гражданин сдает жилищно-эксплуатационной организации ордер, получает ключи от квартиры и вселяется в нее. Эти действия свидетельствуют о состоявшемся между сторонами соглашении по поводу найма жилого помещения. Что же касается условий договора, в том числе условий об объекте, о плате за жилое помещение и др., то они предусмотрены заранее ордером, законодательством, Типовым договором найма жилого помещения. В практике встречаются и случаи заключения письменного договора до вселения ордеродержателя в жилое помещение.

Представляется, что письменная форма должна быть внедрена и в практику заключения договоров социального найма с учетом ее преимуществ.

Несоблюдение предписанной законом простой письменной формы договора найма жилого помещения (как коммерческого, так и социального) не влечет недействительности договора. Такое последствие наступает только в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон. Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства. В случаях, прямо указанных в [законе](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=78603;dst=100208) или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность (п. 1 и 2 ст. 162 ГК РФ).

В отличие от договора коммерческого найма договор социального найма является бессрочным, т.е. не содержит условия о сроке. На первый взгляд это правило является разумным, поскольку расторжение договора социального найма по мотивам, связанным с истечением срока, не допускается, а перезаключение договоров, как показала практика прошлых лет, когда законом предусматривался срок договора найма, было бы простой формальностью. Но путем установления срока договора социального найма и перезаключения этих договоров каждые пять лет можно было бы обеспечить проверку выполнения сторонами договорных обязательств, что содействовало бы выявлению случаев их нарушения, например обязанностей жилищных организаций в отношении ремонта жилищного фонда, устранения неисправностей сантехнического и иного оборудования и т.д., а также обязанностей нанимателей по выполнению текущего ремонта, использованию жилых помещений по прямому назначению и т.д. В итоге произошло бы повышение авторитета договора социального найма и его роли в обеспечении жилищных прав граждан и сохранности жилищного фонда.

Наймодателем и при коммерческом, и при социальном найме выступает собственник жилого помещения или управомоченное им лицо. Собственник, имеющий жилищный фонд, обычно создает для его эксплуатации специальные жилищно-эксплуатационные организации с правами юридического лица, которые наделяются правом заключать договоры найма жилых помещений. Но нередко собственник жилья и непосредственно заключает договоры с нанимателями. Это встречается в случаях, когда собственник располагает небольшим количеством жилых помещений, предназначенных для сдачи внаем.

Совместно с нанимателем обычно проживают супруг, дети, родители и другие члены семьи. Но это могут быть и лица, не относящиеся к членам семьи.

Стороны в договоре социального найма предопределены заранее в документе, который служит предпосылкой заключения этого договора, - в ордере. Ордер адресован прежде всего будущему наймодателю. Если жилое помещение относится к муниципальному жилищному фонду, то наймодателем выступает орган местного самоуправления (местная администрация) или муниципальная жилищно-эксплуатационная организация - жилищно-эксплуатационная контора (ЖЭК), дирекция эксплуатации зданий (ДЭЗ) и т.п. Стороной в договоре может быть также муниципальное предприятие или учреждение, имеющие жилищный фонд. Если же внаем сдается жилое помещение в доме государственного жилищного фонда, то в качестве наймодателя выступает государственное предприятие или учреждение, на балансе которых как юридических лиц имеется жилищный фонд, либо созданная ими жилищно-эксплуатационная организация.

Нанимателем в договоре социального найма жилого помещения может выступать только гражданин, на имя которого выдан ордер. Следовательно, переуступка права, возникшего из ордера, невозможна. Однако после заключения договора возможна замена нанимателя другим совершеннолетним членом семьи.

В случае выбытия нанимателя или его смерти договорные отношения, как правило, не прекращаются, поскольку нанимателем становится кто-либо из совершеннолетних членов семьи выбывшего - по соглашению между ними. Если единственным лицом, имеющим право на занимаемое жилое помещение, окажется несовершеннолетний, договор заключается от его имени опекуном или попечителем. Договор социального найма прекращает действие, если выбывший наниматель проживал один.

Объектом договоров коммерческого и социального найма является изолированное жилое помещение.

Помещение признается жилым, если оно отвечает установленным санитарным, градостроительным, техническим и противопожарным требованиям и предназначено для проживания граждан во все сезоны года. Дом (строение), в котором находится сдаваемое внаем помещение, должен быть зарегистрирован в качестве жилого в бюро технической инвентаризации или в ином уполномоченном на это органе (например, в Москве регистрацию осуществляет Департамент муниципального жилья Правительства Москвы).

Объект договора социального найма отличается от условия коммерческого найма двумя основными особенностями: во-первых, он предопределен ордером и стороны не могут его изменять, уточнять и т.п. Договор может быть заключен только на помещение, указанное в ордере.

Во-вторых, при социальном найме к объекту договора закон устанавливает более высокие требования по сравнению с коммерческим наймом: это помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. Следовательно, жилые помещения с низким уровнем благоустройства (по сравнению с достигнутым в данном населенном пункте) и не отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям не могут быть объектом этого договора. Как и при коммерческом найме, объектом договора социального найма не могут быть часть комнаты или смежная комната. Подсобные помещения (кухня, холл, кладовая и т.п.) не могут быть самостоятельным объектом договора, но являются элементами квартиры как объекта.

С точки зрения соотношения прав и обязанностей сторон, образующих содержание обязательства найма жилого помещения, оно является взаимным: каждая из сторон - и наймодатель и наниматель имеют как права, так и корреспондирующие им обязанности, т.е. выступают одновременно в роли кредитора и должника.

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. (п. 1 ст. 671 ГК РФ). Эта общая обязанность конкретизируется применительно к договору коммерческого найма и к договору социального найма. Специально обязанностям наймодателя по договору коммерческого найма посвящена статья 676 ГК РФ.

Права наймодателя заключаются в возможности требовать от нанимателя выполнения обязанностей, предусмотренных договором, законом и иными правовыми актами.

Согласно статье 678 ГК РФ наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Указанные обязанности нанимателя раскрываются и конкретизируются в заключаемых договорах, а для социального найма - в Правилах пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Типовом договоре найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда.

В жилищном правоотношении, возникшем из договора найма жилого помещения (как коммерческого, так и социального), в период его действия могут происходить изменения (трансформация) отдельных его элементов при сохранении самого правоотношения. Такие случаи принято трактовать как изменение договора найма жилого помещения. Изменение жилищного правоотношения найма может касаться таких его элементов, как предмет, субъекты, права и обязанности сторон, и происходить по разным юридическим основаниям: соглашению сторон, одностороннему волеизъявлению одной из них и др. Изменение правоотношения найма жилого помещения наиболее часто встречается при социальном найме.

Для изменения договора жилищного найма необходимо согласие всех лиц, на которых распространяется его действие, - нанимателя, членов его семьи и наймодателя. Однако законом могут быть предусмотрены случаи, когда наниматель и члены его семьи вправе требовать изменения договора и без согласия наймодателя и даже вопреки его возражению. Иногда договор может быть изменен и по инициативе наймодателя при соблюдении установленных гарантий прав граждан, проживающих в данном помещении.

1. **Договор коммерческого найма жилого помещения.**

Для заключения договора коммерческого найма не требуются предпосылки в виде решения какого-либо органа, выдача ордера и т.п. В условиях действия принципа свободы договора ни на одном из контрагентов не лежит обязанность вступить в договорные отношения. Не действует и предусмотренное законом исключение, относящееся к публичным договорам, поскольку договор коммерческого найма жилого помещения не относится к числу публичных.

Существенным для рассматриваемого договора является условие о предмете, а также другие условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Например, будущий наниматель во время преддоговорных контактов с собственником дома предложил, чтобы в договор найма было включено условие о праве нанимателя пользоваться частью земельного участка с указанием ее размера и границ.

Договоры и коммерческого, и социального найма согласно статье 674 и пункту 3 статьи 672 ГК РФ должны заключаться в письменной форме. Практика показывает, что указанное требование более последовательно соблюдается при заключении договоров коммерческого найма, поскольку стороны сами определяют и стараются зафиксировать на бумаге все условия достигнутого соглашения.

Согласно пункту 1 статьи 683 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), не применяются правила, предусмотренные пунктом 2 [статьи 677,](http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4_26.html#p1654) [статьями 680,](http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4_26.html#p1672) [684](http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4_26.html#p1701) - [686,](http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4_26.html#p1719) абзацем четвертым пункта 2 [статьи 687](http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/4_26.html#p1730) настоящего Кодекса, если договором не предусмотрено иное (п. 2 ст. 683).

Преимущественное право на заключение договора коммерческого найма на новый срок (по истечении срока заключенного договора) закон признает за нанимателем. Однако реализация этого права предполагает определенные действия наймодателя. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора он обязан либо предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем в течение не менее одного года. Невыполнение наймодателем этой обязанности (при отсутствии отказа нанимателя от продления) влечет следующее последствие: 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 внаем, 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 (ч. 4 ст. 684 ГК РФ).

В договоре коммерческого найма в качестве наймодателя чаще всего выступает собственник жилого помещения, причем относящегося к любому фонду - частному, государственному, муниципальному. По общему правилу это помещение, входящее в частный жилищный фонд. Наймодателем по договору коммерческого найма собственник обычно выступает не непосредственно, а через управомоченное им лицо (например, через созданную им структуру либо через представителя).

Как правило, в качестве нанимателя в договоре коммерческого найма выступает один человек (физическое лицо). Но закон допускает и множественность лиц на стороне нанимателя. Согласно пункту 4 статьи 677 ГК РФ граждане, проживающие вместе с нанимателем, могут заключить с ним договор о том, что все постоянно проживающие в жилом помещении граждане несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане признаются сонанимателями; следовательно, в обязательстве коммерческого найма жилого помещения на стороне нанимателя будут участвовать не одно, а одновременно несколько лиц (см. п. 1 ст. 308 ГК РФ). Условием заключения такого договора является уведомление наймодателя.

Совместно с нанимателем обычно проживают супруг, дети, родители и другие члены семьи. Но это могут быть и лица, не относящиеся к членам семьи. Заключая договор найма жилого помещения на коммерческих началах, гражданин сам определяет, кто будет проживать совместно с ним в нанятом им помещении. В числе этих лиц может вообще не быть его родственников. Как отмечено в литературе, "в коммерческом найме может и не быть семейных или родственных отношений".

Объектом договора коммерческого найма может быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома независимо от их размера. Нормы жилой площади на эти отношения не распространяются, размер сдаваемого внаем помещения определяется только соглашением сторон. Закон не устанавливает жестких требований к качеству объекта этого договора. Имеется в виду, что стороны сами будут решать, соответствует ли жилое помещение их потребностям и возможностям. Об этом свидетельствует пункт 1 статьи 673 ГК РФ: «Объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)». Закон в данном случае определяет минимум требований к жилому помещению как объекту договора, хотя на практике по договорам коммерческого найма, как правило, передаются в пользование помещения, отвечающие (в условиях нашей страны) самым высоким требованиям. Однако объектом договора коммерческого найма может быть и неблагоустроенное помещение при условии, что оно отвечает действующим санитарным и техническим требованиям, т.е. "такое, в котором возможно проживание человека без угрозы для его здоровья".

Самостоятельным объектом договора коммерческого найма не могут быть подсобные помещения. Однако при найме квартиры, дома, части дома они, безусловно, составляют один из существенных элементов объекта. Если же внаем сдается часть квартиры (комната или несколько комнат), подсобные помещения будут находиться в общем пользовании всех нанимателей, т.е. составляют общий объект.

Объектом договора коммерческого найма при найме жилых помещений в многоквартирных домах будут не только жилые и подсобные помещения, но также имущество, являющееся элементом дома, находящееся за пределами или внутри квартиры и обслуживающее несколько квартир (более одной квартиры). К такому имуществу относятся несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование. Согласно пункту 2 статьи 673 наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, указанным в [статье 290](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=84645;dst=101470) настоящего Кодекса.

Права нанимателя в обязательстве найма жилого помещения применительно к коммерческому найму определяются в значительной степени договором, а при социальном найме - главным образом законами и иными правовыми актами. В таком же порядке определяются права лиц, совместно проживающих с нанимателем (при коммерческом найме), и права членов семьи нанимателя (при социальном найме).

Основными правами нанимателя, ради приобретения которых и заключается договор найма жилого помещения, являются права владения и пользования им. Содержание этих правомочий заключается в возможности проживания в жилом помещении самого нанимателя, а также лиц, указанных в договоре коммерческого найма, или членов семьи (для договора социального найма). Наниматель, заключив договор, приобретает и определенные элементы права распоряжения, например право обмена нанятого помещения, сдачи его в поднаем и др. Это относится и к коммерческому, и к социальному найму.

1. **Расторжение договора найма жилого помещения.**

Понятие "расторжение договора найма жилого помещения" неразрывно связано с понятием "прекращение правоотношения найма жилого помещения".

Прекращение данного правоотношения означает окончание правовой связи, которая существовала между его участниками, либо вследствие ее принудительного разрыва, либо в результате события, не зависящего от воли участников, либо по соглашению между ними или по воле одного из них.

Закон предусматривает для обязательства найма жилого помещения особые основания его прекращения. Общие основания прекращения обязательств, предусмотренные ГК РФ (ст. 407 - 419), к найму жилых помещений применяются лишь в редких случаях (например, ст. 418 ГК РФ, посвященная прекращению обязательств смертью гражданина).

К числу оснований прекращения правоотношения найма жилого помещения в первую очередь относится расторжение договора.

Расторжение договора можно определить как разрыв правоотношения найма жилого помещения по одностороннему волеизъявлению нанимателя, а в случаях, предусмотренных законом, - по иску наймодателя.

Последствием расторжения договора найма жилого помещения или утраты права на проживание по другим основаниям либо отсутствия у лица такого права (например, при самовольном занятии помещения) является обязанность освобождения жилого помещения. Оно может происходить в добровольном порядке, без применения мер принуждения, либо в принудительном порядке. В последнем случае имеет место выселение.

Выселение - принудительное освобождение жилого помещения от занимающих его лиц и от их имущества, т.е. выдворение из жилого помещения.

Выселение в первую очередь применяется в отношении лиц, которые отказались освободить жилое помещение после вступления в законную силу решения суда по иску наймодателя о расторжении договора найма. Подобные иски всегда содержат требование и о расторжении договора, и о выселении. Но выселение иногда не связано с прекращением правоотношения найма, например в случае применения этой меры к лицу, самоуправно занявшему жилое помещение, поскольку здесь правоотношение найма не возникало.

Прекращение правоотношения социального и коммерческого найма жилого помещения может наступить по основаниям, не связанным с волеизъявлением его участников или решением суда. Так, гибель жилого помещения - предмета найма может наступить вследствие события (пожар, наводнение и т.п.), вследствие противоправных действий посторонних лиц или по другим причинам. В данном случае происходит прекращение обязательства в силу невозможности исполнения по статье 416 ГК РФ пункту 1: «Обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает». Прекращение обязательства найма жилого помещения происходит в связи со смертью нанимателя. По данному основанию обязательство прекращается, если наниматель жил один, без семьи. Это вытекает из самого существа данного обязательства, поскольку в нем исполнение предназначено лично для кредитора (п. 2 ст. 418 ГК РФ: «Обязательство прекращается смертью кредитора, если исполнение предназначено лично для кредитора либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью кредитора»). Если после смерти нанимателя в жилом помещении остались жить члены его семьи, обязательство социального найма не прекращается, поскольку в таком случае нанимателем становится один из членов семьи (абз. 1 ст. 88 ЖК РФ), а при коммерческом найме - один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между этими гражданами (п. 2 ст. 686 ГК РФ: «В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями»).

В исключение из правила о недопустимости одностороннего расторжения гражданско-правового договора нанимателю по договору социального найма предоставлено право с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма (ч. 1 ст. 89 ЖК РФ). Такое действие нанимателя является по юридической природе односторонней сделкой. Воля нанимателя часто выражается при этом в форме фактических действий, без обращения к наймодателю с соответствующим заявлением, поскольку его согласия на это не требуется.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ). Для коммерческих отношений это имеет существенное значение: наймодатель в течение указанного срока сможет найти нового нанимателя на место выбывающего и тем самым избежать убытков.

Одностороннее расторжение договора нанимателем предполагает добровольное освобождение им жилого помещения, а также полное исполнение договорных обязательств, в том числе по внесению платы за пользование жилым помещением, текущему ремонту и др.

Расторжение договора социального найма по требованию наймодателя, основанному на законе, может происходить путем добровольного выполнения нанимателем такого требования, т.е. без применения к нему мер принуждения. Например, в случае сноса дома многие наниматели соглашаются расторгнуть договор и переехать в предоставляемое благоустроенное жилое помещение, поскольку оно их полностью устраивает.

Но если наниматель по тем или иным причинам отказывается от выполнения основанного на законе требования наймодателя об освобождении занимаемого жилого помещения, приходится применять к нему такую меру, как расторжение договора и выселение в судебном порядке. При этом закон предусматривает ряд мер, призванных гарантировать жилищные права и интересы нанимателя и членов его семьи, которые можно считать принципами, лежащими в основе регулирования расторжения договора социального найма.

Закон отдает предпочтение нанимателю как слабой стороне обязательства найма жилого помещения. Это обнаруживается в том, что ему предоставлены дополнительные права, а для его контрагента - наймодателя установлены четкие границы осуществления своих прав и предусмотрены меры контроля за законностью их осуществления (в частности, путем установления судебного порядка выселения).

Первый принцип, который лежит в основе правовых норм, регулирующих расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя, можно назвать принципом устойчивости права пользования жилым помещением. Он получил выражение в части 1 статьи 40 Конституции РФ: «Никто не может быть произвольно лишен жилища». Согласно статье 10 ЖК РФ никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом.

Закон содержит исчерпывающий перечень оснований, при наличии которых допускается выселение из жилого помещения. Для домов государственного и муниципального фондов основания выселения предусмотрены статьями 65, 80, 91, 94, 95, 98 - 100 ЖК РФ. Особо оговариваются случаи выселения из служебных жилых помещений (ст. 107, 108 ЖК РФ) и общежитий (ст. 110 ЖК РФ). Никакими подзаконными актами этот перечень не может быть расширен.

Второй принцип, который имеет основополагающее значение в регулировании отношений, связанных с расторжением договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя, заключается в следующем: договор найма жилого помещения при отсутствии согласия нанимателя может быть расторгнут только судом. Это означает, что наймодатель даже в самых, казалось бы, бесспорных случаях не вправе своим решением расторгнуть договор с нанимателем и выселить его вместе с членами семьи из жилого помещения. Он должен обратиться с иском в суд, который при рассмотрении дела выясняет, предусмотрено ли законом выселение по основанию, указанному истцом, и имеются ли предусмотренные в законе условия расторжения договора по данному основанию.

Упрощенный порядок выселения граждан из жилых помещений в административном порядке (с санкции прокурора), широко применявшийся в былые годы, практически ликвидирован.

Третий принцип, которым определяется охрана прав и интересов нанимателя при расторжении договора социального найма по требованию наймодателя, можно сформулировать следующим образом: выселение нанимателя и его семьи из жилого помещения в связи с расторжением договора найма допускается, как правило, при условии предоставления выселяемым другого жилого помещения. При этом закон определяет, каким требованиям должно отвечать это помещение, и обязывает учитывать индивидуальные особенности выселяемых (абз. 3 ст. 90, ст. 96, 97 ЖК РФ). Таким образом, выселение нанимателя и его семьи из помещения в доме государственного или муниципального фонда означает чаще всего его переселение в другое помещение.