**Договор найма жилого помещения, его особенности**

**Введение.**

Договор найма жилых помещений – один из самых распространенных гражданско-правовых договоров. И рассмотрение правового положения такого договора актуально как никогда по ниже следующим причинам.

Нормы, регулирующие правовое положение договора найма жилых помещений, претерпели в последнее десятилетие существенные изменения. Реформирование сферы жилищных услуг, обусловленное принятием Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики"[[1]](#footnote-1)[1], предопределило концептуально новый подход к сущности складывающихся жилищных правоотношений, основанных на договоре найма, условий аренды, приобретения или строительства жилья за счет собственных средств.

Жилищный кодекс РСФСР[[2]](#footnote-2)[2], принятый более пятнадцати лет назад, перестал отвечать требованиям складывающихся общественных отношений в новых социально-экономических условиях, ибо был ориентирован в основном на регулирование договоров социального найма жилого помещения, относящегося к государственному и общественному жилищному фонду.

Гражданский кодекс Российской Федерации[[3]](#footnote-3)[3] предусматривает более широкие возможности удовлетворения жилищных потребностей граждан России, в том числе на основе договоров коммерческого и социального найма жилого помещения, аренды жилья и других оснований.

Анализ статей Гражданского кодекса Российской Федерации, посвященных регулированию найма жилого помещения, и норм жилищного законодательства показывает, что существование двух нормативных систем, регулирующих сходные отношения, существенно затрудняет целостное восприятие поведенческой модели правового регулирования жилищных правоотношений. Речь идет, прежде всего, о соотношении жилищного законодательства, в первую очередь Жилищного кодекса РСФСР и главы 35 Гражданского кодекса РФ, посвященной регулированию найма жилого помещения. Как же определить "пограничную зону", за которой регулирование найма жилого помещения меняет свою нормативно-правовую базу? Какой кодекс (Гражданский или Жилищный) применять при решении того или иного спора? Эти и многие другие вопросы возникают в последнее время.

Детальное рассмотрение и детальное урегулирование правового положения договора найма жилого помещения необходимо, во-первых, потому, что пользователями жилых помещений всегда являются физические лица. Даже если на стороне арендатора выступает юридическое лицо, то все равно такое помещений может быть использовано только для проживания граждан. Поэтому необходимо провести четкую грань между различными нормативно-правовыми актами, ограничить сферу их действия.

Во-вторых, жилые помещения являются объектами недвижимости, что обуславливает их особый статус в гражданско-правовом обороте и их ценность.

Актуальность, договора аренды жилого помещения, обуславливается еще и тем, то смена законодательства, положила начало появлению особых разновидностей договора социального найма, направленных на удовлетворение потребностей в жилье социально не защищенных слоев населения. Так в Республике Татарстан, в 2000 году появился договор социального найма жилья с участниками Великой Отечественной войны.

Целью данной работы раскрытие особенностей договора найма жилых помещений в переходный период, путем соотношения коммерческого и социального найма жилых помещений.

Автор ставит перед собой такие задачи:

- рассмотреть и отразить сущность договора найма жилых помещений, проблематику соотношения гражданского и жилищного законодательства;

- рассмотреть особенности социального найма в Республике Татарстан;

- сформулировать пути разрешения выявленных проблем.

**Глава 1. Общая характеристика договора найма жилого помещения по законодательству РФ и РТ.**

Законодательство последних лет разделило обязательства, возникающие из найма жилого помещения, главным образом, на договоры социального найма и коммерческого найма. В юридической литературе отдельно выделяются также наем жилого помещения в доме жилищного или жилищно-строительного кооператива и наем служебного жилого помещения и общежития.

Ниже пойдет речь о первых двух договорах.

В статье 671 ГК РФ содержится общее понятие договора найма жилого помещения, определены его стороны и условия.

Договор найма жилого помещения является разновидностью договора аренды. Поэтому общие положения об аренде ст. 606-625 ГК РФ) могут субсидиарно применяться к отношениям по договору жилищного найма, если нормы главы 35 ГК не включают специального регулирования либо если невозможность такого применения не вытекает из существа жилищных правоотношений.

Содержание договора найма жилого помещения составляет «предоставление жилого помещения» (ст.673 ГК РФ) «во владение и пользование для проживания в нем» (ст. 678 ГК РФ) «за плату» (ст. 682 ГК РФ).

Наряду с договором найма жилого помещения в ст. 672 ГК выделен особый договор социального найма жилого помещения, определены его признаки и сфера применения.

Предоставляемые по этому договору в пользование жилые помещения расположены в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования. В статье 12 Закона РФ от 24 декабря 1992 года "Об основах федеральной жилищной политики" обозначен состав этого фонда социального использования. В него входят жилые помещения в домах государственного, муниципального и бывшего общественного фонда, заселенные уже на условиях договора жилищного найма, которые определены Жилищным кодексом РСФСР 1983 года[[4]](#footnote-4)[4], жилые помещения, предоставляемые гражданам в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

Нередко на практике возникает вопрос: основываясь на какой кодекс (Гражданский или Жилищный) должны быть, рассмотрены требования об освобождении помещений, не входящих в состав жилищного фонда, но являющихся по сути жилыми?

Постановлением Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. №2 "О практике применения судами жилищного законодательства"[[5]](#footnote-5)[5] по данному вопросу было дано разъяснение:

«Требования об освобождении помещений, не входящих в состав жилищного фонда (производственные помещения, сборно-разборные сооружения, вагончики и т.п.), подлежат разрешению судами с применением норм гражданского законодательства, регулирующих имущественный наем».

Основания, условия и порядок заключения договора социального найма жилого помещения, а также права и обязанности проживающих в нем лиц регулируются жилищным законодательством (Законом об основах федеральной жилищной политики, Жилищным кодексом РСФСР и другими нормативными актами). Нормы ГК применяются к договору социального найма ограниченно. Во-первых, в указанных в самом Гражданском кодексе случаях. Имеются в виду форма договора, сохранение договора найма при смене собственника жилого помещения, обязанности нанимателя жилого помещения, о временных жильцах ремонт жилого помещения, договор поднайма. Во-вторых, нормы главы 35 ГК регулируют отношения по договору социального найма также и в случаях, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Таким образом, фактически в ГК, как и в Законе «Об основах федеральной жилищной политики», идет речь о двух договорах, используемых при оформлении жилищных отношений. Применительно к ним установлены разные правовые режимы. При этом договор социального найма жилой площади именуется в Законе об основах федеральной жилищной политики договором найма, а договор найма - договором аренды. Последний определяется как соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи жилые помещения без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется использовать их в соответствии с договором, а также своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги. «Договор найма жилой площади означает соглашение, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги»[[6]](#footnote-6)[6].

Указанные признаки в равной мере характеризуют договоры найма и социального найма, предусмотренные ГК, что свидетельствует об их идентичности, а также дает основание для вывода о том, что ст. 672 ГК РФ применяется ко всем заключенным до принятия Гражданского кодекса договорам найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Специфика предмета договора найма жилого помещения во многом влияет на его характеристику как консенсуального (п. 1 ст. 671 ГК РФ), то есть договора, в котором права и обязанности сторон возникают с момента заключения договора, возмездного (ст. 682 ГК РФ, ст. 55 ЖК РСФСР), двустороннего. Причем это относится в равной степени и к коммерческому, и к социальному найму. "Двусторонность" предполагает наличие прав и обязанностей у каждой стороны в договоре найма жилого помещения.

Типовой набор прав и обязанностей (имеется в виду типовой договор найма жилого помещения), как следует из жилищного кодекса РСФСР (ч. 2 ст. 50 ЖК РФ), утверждается Правительством России. Сама дата утверждения Правительством Типового договора (постановление Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г., в редакции постановления Правительства РФ от 23 июля 1993 г.)[[7]](#footnote-7)[7] говорит о том, что документ уже не отвечает сложившимся реалиям.

Указанное противоречие было устранено утверждением примерной формы договора социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, приведенной в приказе Минстроя РФ от 20 августа 1996 г. N 17-113[[8]](#footnote-8)[8].

Решается этот вопрос и на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Так в Казани, действует Постановление главы администрации г. Казани от 3 мая 1999 г. N 846 "О договоре найма жилого помещения коммунального жилищного фонда"[[9]](#footnote-9)[9], которым была утверждена форма договора найма жилого помещения коммунального жилищного фонда.

«Существование типовых договоров оправдывается тем, что никакого детального согласования условий подобных договоров, особенно социального найма, между его сторонами не происходит. Более того, договор социального найма зачастую письменно не оформляется. В этом смысле данный договор близок к договору присоединения (ст.428 ГК РФ), хотя формально находится скорее под юрисдикцией ст. 427 ГК РФ "Примерные условия договора". Относительно коммерческого найма необходимо отметить, что утверждаемый Правительством Типовой договор может применяться лишь при соответствующем на то желании, в первую очередь, собственника жилья»[[10]](#footnote-10)[10].

Однако, нормы Гражданского кодекса, а именно ст. 674 ГК РФ, закрепляет, что договор найма жилого помещения, как и договор социального найма, заключается письменно. Никаких других требований к форме закон не содержит. Таким образом, приведенная норма устанавливает допускаемое законом исключение из предусмотренного ст. 609 Гражданского кодекса правила об обязательной государственной регистрации аренды недвижимости.

Письменный договор найма жилого помещения является единственным документом, дающим нанимателю право на вселение и пользование жилым помещением. В договоре социального найма жилой площади право нанимателя основывается на административном акте (решении о предоставлении жилого помещения) и выданном на его основании ордере, который является единственным документом для вселения (ст. 47 ЖК). На основании ордера заключается договор социального найма жилого помещения, в соответствии с которым осуществляется пользование этим помещением (ст. 50, 51 ЖК).

Таким образом, оба обязательства возникают из соглашения сторон (договора), однако договор социального найма отягощен административным актом - ордером, который, в свою очередь, является основанием заключения самого договора. Вместе ордер и договор образуют сложный юридический состав - только при наличии обоих документов можно говорить о возникновении "социального" жилищного правоотношения.

Возмездность договора предполагает наличие платы за пользование жилым помещением (ст. 55 ЖК РСФСР, ст. 682 ГК РФ). Она определяется исполнительным органом власти субъекта Федерации. Так в Республике Татарстан, этот вопрос регулируется Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 25 ноября 1999 г. N 784 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг"[[11]](#footnote-11)[11], которым в частности было утверждено Положение "О порядке расчета и внесения платежей за наем жилого помещения, техническое обслуживание и ремонт жилого здания, коммунальные услуги".

В отношении коммерческого найма конкретных цифр нет - размер платы рассчитывается с помощью методики определения платы за жилое помещение.

Плата за коммунальные услуги (ст. 57 ЖК РСФСР, ч. 3 ст. 678 ГК РФ, ст. 15 Закона «Об основах федеральной жилищной политики») характеризует возмездность уже другого рода обязательства - оказание услуг. Правда, нередко обе разновидности платы обозначаются вместе как "платеж за жилищные услуги", или "квартирная плата". Понятие "коммунальные услуги" включают в себя: холодное и горячее водоснабжение; теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, канализацию. Иные услуги (телефон, радио, обслуживание телеантенны) не носят характер коммунальных. В то же самое время следует отметить некорректность характеристики энергоснабжения (электро-, газо-, тепло- и т.д.) как предоставления услуг. В данном случае перед нами разновидность купли-продажи - договор энергоснабжения.

Постановлением Правительства РФ от 2 августа 1999 г. N 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения"[[12]](#footnote-12)[12] в структуру платежей граждан включена такие виды платы как:

 плата за содержание и текущий ремонт жилищного фонда;

 плата за капитальный ремонт жилищного фонда;

 плата за наем жилья.

Такой вид платежа, как содержание и ремонт жилищного фонда, впервые был закреплен в постановление Правительства РФ от 18 июня 1996 г. N 707[[13]](#footnote-13)[13]. И тогда в структуре платежей населения за жилье появился третий платеж - за содержание и ремонт мест общего пользования в жилых зданиях, иначе говоря, плата за услуги по техническому обслуживанию.

Эта позиция по выделению платежа за содержание и ремонт мест общего пользования была в дальнейшем проведена в постановлении Правительства РФ от 26 мая 1997 г. "О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг".

Эти два постановления положили начало спору, о правомерности включения дополнительных видов платежей. Так, в качестве обоснования своей позиции Д. Потяркин отмечал: "Постановление от 18 июня 1996 г. N 707, как в нем сказано, принято на основании ст.15 Закона «Об основах федеральной жилищной политики». Однако в данной статье нет и упоминания об указанной плате за содержание мест общего пользования. Более того, ст. 141 ЖК РСФСР прямо относит в число обязанностей наймодателя "надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории"[[14]](#footnote-14)[14]. Таким образом, не может не возникнуть вопрос о правомерности данного постановления в части перекладывания расходов на нанимателей.

И даже учитывая то, что Постановление от 18 июня 1996 г. N 707 уже утратило свою юридическую силу, противоречие еще существует. Каковы же пути его разрешения?

Несмотря на то, что во многих нормативных актах обязанность по содержанию придомовой территории закреплена за наймодателем или арендодателем, наниматель или соответственно арендатор должны принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории, что и позволяет включать эти затраты в состав квартплаты.

Разграничение в структуре платежей за жилье необходимо по той причине, что могут возникать вопросы об оплате, а вернее о составе платы за жилище и ее размере в том случае, когда наниматель, допустим, фактически не проживает в занимаемом помещении. При документальном подтверждении факта и времени отсутствия граждан по месту постоянного проживания (регистрации) они освобождаются за соответствующий период от обязанности оплатить услуги за вывоз мусора, канализацию, газо- и водоснабжение.

Так, согласно Временным правилам пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории города Казани, утвержденными Постановлением Главы администрации г. Казани от 1 декабря 1993 г. N 1213[[15]](#footnote-15)[15], "в случае отсутствия отдельных жильцов свыше одного месяца, оплата за коммунальные услуги за время их отсутствия не взимается. От оплаты за телефон и отопление отсутствующие лица не освобождаются".

В то же время интересы наймодателя не должны страдать от того, живет наниматель в данном помещении или нет. В этом случае невнесение платы за жилое помещение (платы за наем), которая предусмотрена договором найма жилого помещения, должно рассматриваться как нарушение договорного обязательства, что может повлечь расторжение данного договора.

При этом необходимо учитывать, что данные нормы, в основном, рассчитаны на коммерческий наем и применяться к социальному найму могут лишь с учетом жилищного законодательства, так как в перечне применяемых к социальному найму статей ГК (п.3 ст.672 ГК РФ) нет ст.ст. 687 ГК и 688 ГК, регулирующих вопросы расторжения договора найма. К социальному найму логично было бы отнести ст. 98 ЖК, которая не предусматривает в числе оснований для выселения нанимателя (т.е. расторжения договора найма) невнесение квартирной платы.

Отсутствие же оплаты коммунальных услуг не влечет столь тяжелых последствий, как невнесение платы за жилье. Просрочка в оплате жилья и коммунальных услуг влекла до недавнего времени применение такой меры гражданско-правовой ответственности, как начисление пени (1%) за каждый день просрочки (постановление Совета Министров - Правительства РФ от 22 сентября 1993 г. N 935 "О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсации (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг"[[16]](#footnote-16)[16]).

В то же время остается в силе другое постановление Правительства РФ, предусматривающее взыскание пени (1%) за несвоевременную оплату коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1099 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов"[[17]](#footnote-17)[17]).

При коммерческом найме помещений и размер оплаты, и ответственность за невнесение или нарушение сроков внесения платы, по логике вещей, должны устанавливаться соглашением сторон.

Общим правилом для обоих видов найма является то, что взыскание неустойки является мерой гражданско-правовой ответственности, которая может быть применена к гражданину лишь при наличии его вины (п.2 ст.330, пп.1 и 2 ст.401 ГК РФ). В гражданском праве, как известно, действует, за отдельными исключениями, презумпция вины. Иначе говоря наниматель считается виновным, пока не докажет отсутствия своей вины в происшедшем. В качестве примера невиновного нарушения своих обязанностей нанимателем ряд ученых считают задержку или невыплату заработной платы, являющейся единственным источником существования того или иного гражданина.

Рассмотрим теперь последствия нарушения наймодателем своих обязанностей. В статье 676 ГК не указаны последствия нарушения наймодателем своих обязанностей. Общим последствием невыполнения или ненадлежащего выполнения стороной своих обязательств является возмещение причиненных убытков. Помимо возмещения убытков наниматель вправе требовать компенсации морального вреда. Возможность предъявления указанных требований установлена ст. 15 Закона о защите прав потребителей[[18]](#footnote-18)[18] и постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 года "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей"[[19]](#footnote-19)[19], разъяснившего, что Закон о защите прав потребителей распространяется и на отношения между нанимателем и наймодателем: отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать из договоров найма жилого помещения, в том числе социального найма, в части выполнения работ, оказания услуг по обеспечению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится данное жилое помещение, по предоставлению или обеспечению предоставления нанимателю необходимых коммунальных услуг, проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг.

Статьей 687 ГК определены условия, и порядок расторжения договора коммерческого найма жилого помещения (как уже отмечалось выше к договору социального найма применяются правила ст. 98 ЖК). Нанимателю предоставлено право в любое время расторгнуть договор найма. Но при этом он обязан предупредить наймодателя о расторжении договора за три месяца. Если он не выполнил указанного требования, то до истечения установленного срока - трех месяцев - договор не будет считаться расторгнутым со всеми вытекающими из этого последствиями.

Наймодатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора найма лишь по основаниям, предусмотренным законом. Перечень таких оснований является исчерпывающим и содержится в ст. 687 Гражданского кодекса. Договор найма может быть расторгнут в случаях:

- невыполнения обязанности по внесению платы за жилое помещение за шесть месяцев, а если договор был заключен на срок менее одного года - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа. Такое основание для расторжения договора найма или договора социального найма, как невнесение нанимателем платы за жилое помещение в течение шести месяцев, было впервые предусмотрено Законом об основах федеральной жилищной политики (ст. 15 и 18 Закона);

- разрушения или порчи жилого помещения как самим нанимателем, так и любыми другими постоянно или временно проживающими лицами, а также поднанимателем.

Суд, рассматривая требование наймодателя о расторжении договора по указанным причинам, вправе вместо расторжения договора предоставить нанимателю определенный срок (но не более одного года) для устранения допущенных нарушений. Если в этот срок наниматель не совершит указанные в решении действия (не внесет причитающиеся с него суммы за пользование жилым помещением, не приведет в надлежащее состояние жилое помещение и т. п.), то по новому иску наймодателя суд принимает решение о расторжении договора. При этом суд может отсрочить исполнение решения на срок не более одного года. В таком случае все права и обязанности по договору найма сохраняются на указанный в решении суда срок.

В п. 4 ст. 687 ГК названы еще два основания расторжения договора по требованию наймодателя в судебном порядке: когда наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо они систематически нарушают права и интересы соседей. Под использованием жилого помещения не по назначению понимается любое использование не для проживания или не только для проживания. Так, в частности, в соответствии со ст. 288 ГК запрещено размещение в жилых помещениях промышленных производств, предприятий, учреждений, организаций.

Нарушающими права и интересы соседей могут быть расценены любые действия, которыми причиняются существенные неудобства лицам, проживающим в одном доме с нанимателем. Нарушение прав соседей должно быть не разовым, а неоднократным, то есть носить систематический характер. В указанных случаях наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения этих нарушений. Предупреждение является обязательным условием предъявления требования о расторжении договора по этим основаниям. Суд может вынести решение о расторжении договора найма, если установит, что и после предупреждения наймодателя наниматель или другие лица продолжают использовать помещение не по назначению либо нарушать права и интересы соседей. И в этих случаях суд наделен правом при первом обращении наймодателя предоставить нанимателю срок для устранения нарушений и лишь при втором обращении расторгнуть договор найма.

И, наконец, как наймодатель, так и наниматель могут обратиться в суд с требованием о расторжении договора найма, если помещение стало непригодным для проживания или пришло в аварийное состояние. Законом могут быть установлены и другие случаи расторжения договора найма.

Гражданский кодекс устанавливает последствия расторжения договора найма жилого помещения (ст. 688 ГК РФ): выселение нанимателя и всех проживающих с ним лиц, то есть полное освобождение жилого помещения.

Основания расторжения договора найма жилого помещения и договора социального найма в результате противоправных действий нанимателя и других проживающих с ним лиц в основном одни и те же (ст. 98 ЖК). Однако порядок выселения имеет принципиальные отличия. Так, согласно ст. 15 Закона об основах федеральной жилищной политики выселение граждан, пользующихся жилым помещением на основании договора социального найма, за невнесение платы в течение шести месяцев может быть произведено лишь с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, по нормам общежития. Особенностью является и то, что в силу ст. 98 ЖК в случаях использования жилого помещения не по назначению, систематического разрушения и порчи жилого помещения, систематического нарушения прав и интересов соседей выселению подлежат лишь те лица, которые виновны в допускаемых нарушениях. Сам договор продолжает действовать.

К характеристике договора, безусловно, относятся положения о сроке договора. Предполагается, что по социальному найму помещение предоставляется для постоянного (бессрочного) проживания, а по коммерческому найму - лишь для временного (чч.5, 6 ст. 1 Закона «Об основах федеральной жилищной политики»). Максимальный срок действия договора коммерческого найма определяется в пять лет (п. 1 ст. 683 ГК). С тем фактом, что жилое помещение из государственного или муниципального жилого фонда предоставляется в постоянное пользование и владение, связано правило, по которому договор социального найма можно заключить практически один раз в жизни.

**Глава 2. Субъектный состав договора аренды (найма) жилых помещений: права и обязанности сторон.**

Рассмотрим теперь субъектный состав договорных отношений. В них есть две стороны: кредитор и должник (ст.307 ГК РФ). В рассматриваемых обстоятельствах они именуются как наймодатель и наниматель. Учитывая двусторонний характер договора, любая из сторон договора найма жилья может быть как кредитором, так и должником в зависимости от ситуации.

Четкое определение фигуры наймодателя имеет значение не только при выявлении той организации, с которой наниматель состоит в обязательственных правоотношениях по договору найма жилого помещения, но и при выяснении, кто может выступать стороной в возможных судебных процессах по жилищным спорам.

По вопросу о том, кто является наймодателем, в юридической литературе и законодательстве нет единого мнения. Как следует из Жилищного кодекса, на стороне наймодателя при социальном найме выступает жилищно-эксплуатационная организация (ст. 51 ЖК РСФСР). Другой взгляд был отражен П. В. Крашенинниковым, который полагает, что данный договор заключается государственной или муниципальной организацией либо органом местного самоуправления[[20]](#footnote-20)[20]. Поскольку конкретный субъект не обозначен, то расширяется круг возможных наймодателей.

Ю. К. Толстой предлагает еще более общий вариант: он считает, что договор социального найма заключается "соответствующей организацией"[[21]](#footnote-21)[21]. Правда, далее в том же труде автор пишет: "получив ордер, гражданин может требовать от жилищно-эксплуатационной или иной организации, в ведении которой находится жилой фонд, заключения с ним договора..."

Нетрудно подметить: при определении наймодателя Ю. К. Толстой опирается на нормы ЖК РСФСР, в то время как П. В. Крашенинников отталкивается от положений ч.3 ст.14 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики", указывающих, что договор найма заключается местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями. Представляется, что нормы ЖК имеют предпочтительное значение перед Законом об основах.

Рассматриваемые обязательственные отношения, как и любые другие, всегда должны характеризоваться конкретным субъектным составом, полной определенностью их участников, чему не вполне отвечает формулировка соответствующей нормы Закона об основах. Так как именно местная администрация выдает ордер на вселение в жилое помещение, было бы нелогично утверждать, что местная власть сама себе, пусть даже в разных ипостасях, выдает приказ о передаче лицу, на имя которого выдан ордер, конкретного жилого помещения.

При определении наймодателя жилого помещения разработчики ГК избрали иную отправную точку. На стороне наймодателя может выступать лишь собственник, действующий непосредственно или через уполномоченных лиц.

Государственные предприятия, в том числе и жилищно-эксплуатационные организации, не являются собственниками переданного им на баланс имущества. Они - субъекты права хозяйственного ведения или оперативного управления.

По этой причине, как отмечает В. Н. Литовкин, данные субъекты не вправе быть наймодателями жилого помещения без согласия Госкомимущества РФ или его соответствующего территориального органа в зависимости от конкретного собственника данного имущества - России или ее субъекта[[22]](#footnote-22)[22].

Тот же автор еще ранее предлагал считать, что наймодателем является все же жилищно-эксплуатационная организация. А в тех случаях, когда данная организация не существует и ее создание не предполагается, место наймодателя должны были занять организация или предприятие, на балансе которых числится жилой дом. Существование такого мнения было оправдано в тех случаях, когда гражданское законодательство специально не указывало, что наймодателем должен быть собственник (ст. 295 ГК РСФСР 1964 года). Требование наличия титула собственника действовало только в отношении так называемой личной собственности граждан (ст. 298 ГК РСФСР).

Но опять вернемся к нормативным актам. В типовом договоре найма жилого помещения коммунального жилищного фонда, утвержденного Постановлением Главы администрации г. Казани от 3 мая 1999 года №846[[23]](#footnote-23)[23], в качестве стороны наймодателя указана жилищно-эксплуатационная организация, а при ее отсутствии - соответствующее предприятие, организация или учреждения (балансодержателя). Считается, что в данном случае легальное определение наймодателя все-таки имеет ключевое значение.

Применительно к коммерческому найму ссылка на ст. 671 ГК при определении наймодателя не вызывает никаких сомнений. На его стороне, как уже отмечалось, должен выступать собственник жилого помещения или управомоченное им лицо.

Сообразуясь с закрепленными в Конституции РФ[[24]](#footnote-24)[24] и ГК РФ (ст.212) формами собственности, в качестве субъекта права собственности (собственника) может выступать гражданин, юридическое лицо и публично-правовое образование. О последнем субъекте речь шла в рамках договора социального найма. В договоре коммерческого найма, как правило, встречается другой тип собственника - частный.

Относительно контрагента наймодателя, т.е. нанимателя, вопрос решается еще проще. Ибо и в социальном, и в коммерческом найме нанимателем может быть только гражданин (естественно, дееспособный). Правда, социальный наем всегда, в отличие от коммерческого, характеризуется множественностью субъектов на стороне нанимателя, так как проживающие совместно с ним члены его семьи являются сонанимателями независимо от того, заключен ли по этому поводу договор между ними и нанимателем.

Социальный наем в силу своей значимости в проведении жилищной политики характеризуется еще и тем, что для получения помещения по договору социального найма гражданин должен относиться также к категории лиц, нуждающихся в предоставлении жилого помещения из жилищного фонда социального назначения.

Дав характеристику договору найма жилого помещения и определив его субъективный состав, необходимо остановиться и на определении предмета договора. Содержание договора принято рассматривать как некую совокупность условий. «Общая часть договорного права указывает лишь на одно условие, соглашение по которому влияет на дальнейшую судьбу любого договора. Это - его предмет. Остальные условия определяются законами (в нашем случае - жилищным законодательством и гл. 35 ГК) и разрабатываются непосредственно сторонами по договору»[[25]](#footnote-25)[25].

Причиной существования родового обязательства (найма) без обособления его видовых особенностей (социальный и коммерческий) выступал не в последнюю очередь единый предмет обязательства - жилое помещение. Выделяются три критерия при определении помещений в качестве предмета договора найма. Во-первых, это удовлетворение помещения ряду требований (санитарным, техническим и т.д.), т.е. «пригодность помещения для проживания» (ст. 7 ЖК РСФСР, ч.1 п.1 ст.673 ГК РФ). Во-вторых, «целевое назначение постоянное проживание в нем физических лиц» (ч.1 п.1 ст.673 ГК РФ) и, в-третьих, «изолированность помещения» (ст.52 ЖК РСФСР)

В связи с тем, что в последнее время широкое распространение приобрело строительство загородных домов, встает вопрос о целесообразности признания их жилыми. Эти коттеджи вполне отвечают приведенным выше критериям. Поэтому возможно выделение четвертого критерия – «наличия решения органа местного самоуправления о признании строения жилым».

Обязательное требование к помещению как предмету найма: жилое помещение должно быть свободно от любых обязательств.

Предъявляемые к помещению различного рода технические и ряд других требований тесным образом связаны с возможностью постоянного в нем проживания. Только соответствующий уровень пригодности, то есть соблюдение тех или иных нормативов, отличает жилое помещение от нежилого.

Определение «пригодности» имеет немаловажное значение, так в соответствии с ГК, наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Если в переданном нанимателю жилом помещении, в том числе в общем имуществе многоквартирного дома, обнаружатся недостатки, полностью или частично препятствующие пользованию жилым помещением, наниматель в силу ст. 612 ГК вправе по своему выбору потребовать от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом наймодателя, либо досрочно расторгнуть договор. Кроме этого наниматель вправе потребовать возмещения убытков, не покрытых удержанием из арендной платы.

До принятия части второй ГК критерий "постоянного проживания" не действовал. Это качество жилья было снижено просто до "проживания".

Если первые два критерия (соответствие требованиям и целевое использование - только для проживания) определяют помещение как жилое, то третий (изолированность) определяет жилое помещение именно как предмет договора найма. Это требование было присуще и ГК РСФСР 1964 года. При этом в помещениях, принадлежащих гражданам на праве собственности, предметом найма могут быть и неизолированные жилые помещения, так как в упоминавшихся ранее ст.673 ГК и ст.52 ЖК идет речь лишь о государственном и муниципальном жилищном фонде, но не частном.

Вопрос изолированности жилых помещений вызывает много различных споров. Для разъяснения некоторых вопросов, рассмотрим обзор судебной практики Верховного суда РФ:

«Моисеева З., Моисеева Е., а также двое детей Моисеевой Е. (Евгения, 1986 года рождения и Александр, 1991 года рождения) проживали в квартире жилой площадью 37,3 кв. м в доме в г. Москве. Данная квартира состояла из трех комнат - двух смежных 17,7 кв.м, 11,5 кв.м и одной изолированной 8,1 кв.м.

Моисеева З. обратилась в суд с иском к Моисеевой Е., префектуре Северо-Западного административного округа г. Москвы, муниципальному округу "Хорошево-Мневники" о заключении отдельного договора жилищного найма на комнату размером 8,1 кв.м, ссылаясь на то, что после смерти в 1991 году ее сына, который был мужем Моисеевой Е., между ней и снохой сложились неприязненные отношения; истица предлагала ответчице произвести обмен занимаемой квартиры, но она отказалась.

Решением Хорошевского межмуниципального суда Северо-Западного округа г.Москвы от 25 июня 1997 г. (оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда и президиумом Московского городского суда) в иске отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ удовлетворила протест заместителя Председателя Верховного Суда РФ, отменила судебные постановления и вынесла новое решение об удовлетворении иска Моисеевой З., указав следующее.

Отказывая в иске об изменении договора жилищного найма, суд обосновал это тем, что квартира имеет кухню по размеру менее 6 кв.м и совмещенный санузел; размер изолированной комнаты, на которую претендует истица, менее нормы предоставления жилой площади. Судебная коллегия и президиум городского суда, признавая решение суда правильным, также указывали на это.

Однако названные обстоятельства не могут служить основанием к отказу в иске об изменении договора жилищного найма.

В соответствии со ст. 86 ЖК РСФСР совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи и в соответствии с приходящейся на его долю жилой площадью либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено помещение, удовлетворяющее требованиям ст.52 этого Кодекса.

В силу ст.52 ЖК РСФСР предметом договора найма может быть лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения.

Как видно из материалов дела, на каждого проживающего в упомянутой квартире жильца приходится по 9,3 кв. м жилой площади. Комната размером 8,1 кв. м., на которую Моисеева З. просила заключить отдельный договор найма, изолированная. Между Моисеевыми, как установлено в суде первой инстанции, состоялось соглашение о порядке пользования квартирой, согласно которому Моисеева З. длительное время пользовалась изолированной комнатой, а Моисеева Е. и двое ее детей - двумя смежными комнатами.

Статьями 52 и 86 ЖК РСФСР предусмотрены условия, при которых возможно заключение отдельного договора найма на жилое помещение в квартире. Небольшой размер кухни и совмещенный санузел в квартире не являются препятствием по смыслу приведенных статей ЖК РСФСР для заключения такого договора найма.

Не может служить основанием к отказу в иске об измерении договора жилищного найма и то обстоятельство, что размер изолированной комнаты, на которую претендует истица, менее нормы предоставления жилой площади.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п.15 постановления от 26 декабря 1984 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР"[[26]](#footnote-26)[26], в случае, когда одной из сторон в соответствии с приходящейся на ее долю жилой площадью можно выделить с учетом санитарных и технических требований изолированное помещение по размеру менее установленной ст.38 ЖК РСФСР нормы жилой площади, суд не вправе отказать в удовлетворении иска со ссылкой только на это обстоятельство, поскольку закон не исключает возможность заключения договора найма жилого помещения площадью менее 12 кв. м.»[[27]](#footnote-27)[27].

Раз жилое помещение является предметом найма, то объектом данного обязательства являются действия. Одновременно с этим жилое помещение может выступать и объектом в правоотношениях собственности, как и всякая любая вещь.

Принимая во внимание, что многие ценности выполняют несколько ролей, как было только что показано на примере жилого помещения, принято говорить об объекте как некоем благе, по поводу которого возникает соответствующее правоотношение. Применительно к жилищному законодательству этим благом является удовлетворение каким-либо способом (приватизация, наем жилого помещения и т.д.) потребности физического лица в жилье.

Если вышеприведенные критерии предмета найма относятся к обоим видам найма, то вот порядок определения размера этого предмета (жилого помещения) имеет различие. По договору социального найма жилое помещение предоставляется в пределах нормы жилой площади, а при коммерческом найме размер помещения не ограничивается. Следует обратить внимание, что закон, применительно к социальному найму, говорит именно о норме предоставления, но не пользования жильем.

Перемена предмета в смысле перевода жилого помещения в нежилое трансформирует рассматриваемое обязательство в договор аренды нежилого помещения, прекращая таким образом жилищные правоотношения. Наряду с этим нельзя не отметить, что предметом договора аренды может быть все-таки и жилое помещение. Особенность в данном случае заключается в том, что субъектом аренды выступает юридическое лицо, которое получает жилое помещение во временное владение и (или) пользование для проживания граждан.

Сама перемена предмета непосредственно связана с таким критерием жилого помещения, как его соответствие предъявляемым к жилому помещению требованиям, с помощью которых оценивается уровень пригодности помещения для проживания. Признание жилого помещения непригодным для постоянного проживания и является одним из оснований для перевода помещения в нежилой фонд.

Возникает вопрос: если при переводе помещения в нежилой фонд жилищные правоотношения прекращаются, то как с этих позиций рассматривать перепланировку? Думается, что это изменение (но не замена или перемена) предмета договора с распространением на это соответственно правил ст.450 ГК, но при условии, что такая перепланировка не ведет к увеличению подсобной площади за счет жилой.

Вообще правила перепланировки жилого помещения строги как для договора социального, так и коммерческого найма. Наниматель не вправе осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя (ст.678 ГК РФ), а наймодатель, в свою очередь, - производить без согласия нанимателя переоборудование жилого помещения, если такое переоборудование существенно изменит условия пользования жилым помещением.

При договоре же социального найма, перепланировка возможна только при соблюдении ряда условий и только с согласия администрации.

Обобщая все изложенное выше, можно отметить, что Гражданский кодекс РФ ввел положения, регулирующие обе разновидности найма. Но при этом в гл.35 ГК "Наем жилого помещения" не выделены общие и особенные нормы, что затрудняет понимание особенностей данных договоров. Желательно, чтобы специфика социального найма нашла свое полное отражение в новом жилищном законодательстве России. Тем самым будут более четко разграничены социальный и коммерческий наем. Регулирование договора социального найма в новом Жилищном кодексе России будет также способствовать усилению роли жилищного законодательства, его сохранению как целостной системы.

**Глава 3. Особенности отдельных договоров найма жилых помещений по действующему законодательству РТ.**

В рамках данного вопроса, автор считает необходимым рассмотреть договор социального найма жилых помещений участниками Великой Отечественной войны, а также договор поднайма жилых помещений. Критерием выделения данных договоров найма жилых помещений выступает их особый правовой статус, прежде всего особый правовой статус нанимателей.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 22 апреля 2000 г. N 283[[28]](#footnote-28)[28] были внесены изменения в «Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Республике Татарстан»[[29]](#footnote-29)[29].

В соответствии с добавленными нормами участникам Великой Отечественной войны по их желанию может быть предоставлено отдельно на семью (супруг и супруга) жилое помещение государственного жилищного фонда на условиях пожизненного проживания в нем по договору найма с освобождением от платежей за наем, техническое обслуживание, ремонт жилья и коммунальные услуги.

Таким образом, можно говорить о разновидности договора социального найма особенностью которого является, то что, во-первых, жилое помещение передается определенному кругу субъектов (участникам Великой Отечественной войны и их супругу (супруге)), во-вторых, данное жилое помещение предоставляется на условиях пожизненного проживания, в-третьих, наниматель по такому договору освобождается от платежей за наем, техническое обслуживание, ремонт жилья и коммунальные услуги.

На основании данного договора наймодатель сдает, а наниматель принимает в пожизненное владение и пользование жилое помещение, относящееся к республиканской (или коммунальной) собственности, для использования в целях проживания с освобождением от ряда платежей.

Важной чертой данного договора является то, что вселение в жилое помещение других граждан не допускается. Кроме того, жилое помещение являющееся предметом такого договора, приватизации и обмену не подлежит.

В типовой форме договора, прилагающейся к Постановлению кабинета министров, расписываются и другие права и обязанности наймодателя и нанимателя.

Так, наймодатель обязан:

в трехдневный срок после подписания договора предоставить указанное в договоре жилое помещение нанимателю;

обеспечить свободный доступ нанимателю в жилое помещение после передачи ему жилого помещения;

производить капитальный ремонт жилого дома и заблаговременно уведомлять нанимателя о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам; и др.

Наниматель обязан:

не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения наймодателя и межведомственной комиссии районной администрации;

своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения. Обеспечивать наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния; и др.

Появление такого рода договора найма жилых помещений обусловлено, прежде всего, стремлением государства осуществить социальное обеспечение тех слоев населения, которые не могут самостоятельно обеспечить себя жильем.

Итак, нами было рассмотрено правовое положение договора социального найма жилых помещений участниками Великой Отечественной войны. Перейдем теперь к рассмотрению правового положения договора поднайма, а также правовому статусу временного проживания.

Наниматель вправе предоставлять жилое помещение в пользование другим гражданам на условиях временного проживания или договора поднайма. Общим является то, что как временные жильцы, так и поднаниматели не приобретают самостоятельного права пользования жилым помещением, а также то, что для вселения как временных жильцов, так и поднанимателей необходимо согласие всех постоянно проживающих в жилом помещении граждан. Наряду с этим ГК устанавливает разный правовой режим для регулирования тех и других отношений.

Временное проживание - это безвозмездное пользование жилой площадью, оно ограничено сроком, конкретная часть жилого помещения в пользование не выделяется. Временные жильцы могут быть вселены на срок не более шести месяцев. Для этого не требуется согласия наймодателя. Наниматель обязан лишь уведомить наймодателя о вселении временных жильцов. Наймодатель может запретить проживание временных жильцов лишь в одном случае: если не соблюдено требование о норме жилой площади. Временное пользование прекращается по истечении согласованного срока проживания. Если срок в договоре не установлен, наниматель либо каждый постоянно проживающий на этой жилой площади гражданин в любое время до истечения шести месяцев вправе потребовать выселения временных жильцов. Не позднее семи дней после предъявления требования о выселении временный жилец обязан освободить помещение. При отказе от этого выселение производится в судебном порядке.

Договор поднайма жилого помещения - это возмездный договор. Его предельный срок ограничен сроком действия самого договора найма. Однако если договор найма заключается на новый срок, это не влечет за собой автоматически продления срока договора поднайма. Заключить договор поднайма можно только с согласия наймодателя. Предметом договора поднайма может быть либо все помещение, либо его часть. Вне зависимости от этого ответственным по договору найма перед наймодателем всегда остается наниматель. Для заключения договора поднайма обязательно соблюдение требования о норме жилой площади.

**Заключение.**

В настоящее время, одной из проблем договора найма жилого помещения является соотношение гражданского и жилищного законодательства. Зачастую такое противоречие состоит не столько в споре норм Гражданского и Жилищного кодексов, сколько в противоречии в каком же кодексе должны быть отражены нормы об этом договоре. Много противоречий порождает существование двух кодексов, тем более, что один из них не отражает современную действительность.

В качестве пути решения автор работы предлагает нижеследующие законодательные предложения. Возможно, одним из вариантов решения такой проблемы было бы такое «разделение полномочий кодексов»: нормы гражданского кодекса должны регулировать правовое положение коммерческого найма жилого помещения, а нормы нового жилищного кодекса должны регулировать правовое положение договора социального найма жилья.

Автор не случайно сделал такое разделение «полномочий». Если рассмотреть природу договора социального найма жилья и коммерческого найма жилья, то они по своей сути разделяются тем, что договор социального найма является частью социальной политики государства, когда последнее в лице полномочных органов предоставляет нуждающимся жилую площадь. Что же касается договора коммерческого найма жилья, то это, прежде всего гражданско-правовой договор носящий сугубо коммерческий характер.

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

**Список литературы**

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации // Российская газета, 25 декабря 1993 г.

2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 5 декабря 1994 г., №32, ст. 3301.

3. Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 29 января 1996 г., №5, ст. 410.

4. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983г. (в редакции от 28 марта 1998г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1983 г., №26, ст. 883.

5. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" // Российская газета, 23 января 1993 г. N 15.

6. Указ Президента РФ от 14 октября 1992 г. N 1230 "О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду" // Экономика и жизнь, 1992 г., N 43.

7. Постановление СМ РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР" (с изм. и доп. от 18 января 1992 г., 23 июля 1993 г.) // Собрание постановлений Правительства РСФСР, 1986 г., N 2, ст. 10.

8. Постановление Верховного Совета Российской Федерации "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР от 16 января 1992 г., N 3, ст.89.

9. Постановление СМ РФ от 22 сентября 1993 г. N 935 "О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 27 сентября 1993 г., N 39, ст. 3620.

10. Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1099 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов" // Собрание законодательства Российской Федерации от 24 октября 1994 г., N 26, ст. 2795.

11. Постановление Правительства РФ от 18 июня 1996 г. N 707 "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг" // Собрание законодательства Российской Федерации, 24 июня 1996 г., N 26, ст. 3139.

12. Постановление Правительства РФ от 2 августа 1999 г. N 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения" // Собрание законодательства Российской Федерации от 16 августа 1999 г., N 33, ст. 4116.

13. Приказ Минстроя РФ от 20 августа 1996 г. N 17-113 "Об утверждении положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве" // Экспресс-Закон, июнь 1998 г., N 24.

14. Временные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории города Казани, утверждены Постановлением Главы администрации г. Казани от 1 декабря 1993 г. N 1213.

15. Постановление КМ РТ и Татарского республиканского совета профсоюзов N 28 "Об утверждении правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РТ", 24.01.92.

16. Постановление Главы администрации г. Казани от 3 мая 1999 г. N 846 "О договоре найма жилого помещения коммунального жилищного фонда" // Нормативные акты Республики Татарстан, N 6, июнь 1999 г.

17. Постановление КМ РТ от 13 июля 1999 г. N 434 "Об утверждении Положения о порядке сдачи в аренду государственного имущества, находящегося на территории Республики Татарстан" // Нормативные акты Республики Татарстан", N 7, июль 1999 г.

18. Постановление КМ РТ от 22 апреля 2000 г. N 283 "О внесении изменений и дополнений в Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Республике Татарстан" // Нормативные акты Республики Татарстан, N 5, май 2000 г.

19. Постановление КМ РТ от 14 августа 2000 г. N 583 "О внесении изменений в постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 25 ноября 1999 г. N 784 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг" // Республика Татарстан, N 164-165 от 17 августа 2000 г.

Научная литература и статьи:

1. Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М., 1997.

2. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996.

3. Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". М., 1999.

4. Макаров Г. "Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере" // "Хозяйство и право", 1998, N 3.

5. Макаров Г. "Правовые способы защиты граждан от посягательств на их права при совершении жилищных сделок" // "Хозяйство и право", 1997, NN 4-5.

6. Макаров О., Дерюга Н. "Регулирование найма жилого помещения нормами гражданского и жилищного законодательства" // "Российская юстиция", 1998, N 9.

7. Потяркин Д. "Подлежат ли государственной регистрации договоры социального найма жилья?" // "Российская юстиция", N 3, март 2000 г.

8. Потяркин Д. "Договор найма жилого помещения" // "Российская юстиция", 1998, N 1.

9. Рогова Е. С. Комментарий к Федеральному Закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // "Законодательство", 1999, №3.

10. Садиков. О. Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, часть вторая (постатейный). М., 1996.

11. Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2. М., 1998.

12. Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996.

13. Фаршатов И. "Дела об утрате права на жилое помещение" // "Российская юстиция", 1997, N 8.

14. Чечуллина И. "Коммерческий наем жилых помещений" // "Российская юстиция", 1998, N 7.

15. Чупрынина Н. Ю. "Что необходимо знать при покупке квартиры?" // "Законодательство", 1997, N 5.

Материалы судебной практики:

1. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. N 2 "О практике применения судами жилищного законодательства" // Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987 г., N 3.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР" // Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985г., N 3.

3. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ "Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам" // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1999 г., N 8, с. 17; N 9, с. 18; N 10, с. 15; N 11, с. 20; N 12, с. 4, 2000 г., N 1, с. 17.

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7 "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1995, N 3.

1. [1] Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" // Российская газета, 23 января 1993 г., №15. [↑](#footnote-ref-1)
2. [2] Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. (в редакции от 28 марта 1998 г.). // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1983 г., N 26, ст. 883. [↑](#footnote-ref-2)
3. [3] Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 29 января 1996 г. №5, ст. 410. [↑](#footnote-ref-3)
4. [4] Далее по тексту ЖК РФ. [↑](#footnote-ref-4)
5. [5] Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. №2 "О практике применения судами жилищного законодательства" // Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987 г., №3, с. 8.

   [↑](#footnote-ref-5)
6. [6] См.: Сергеев А. П., Толстой Ю. К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2. М., 1998. – с. 219. [↑](#footnote-ref-6)
7. [7] Постановление СМ РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в РСФСР" // Собрание постановлений Правительства РСФСР, 1986 г., N 2, ст. 10. [↑](#footnote-ref-7)
8. [8] Приказ Минстроя РФ от 20 августа 1996 г. N 17-113 "Об утверждении положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве" (в ред. от 11 декабря 1997 г.) // Экспресс-Закон, июнь 1998 г., №24 [↑](#footnote-ref-8)
9. [9] Постановление Главы администрации г. Казани от 3 мая 1999 г. N 846 "О договоре найма жилого помещения коммунального жилищного фонда" // Нормативные акты Республики Татарстан", N 6, июнь 1999 г. [↑](#footnote-ref-9)
10. [10] Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М., 1997. – с. 147.

    [↑](#footnote-ref-10)
11. [11] Постановление КМ РТ от 14 августа 2000 г. N 583 "О внесении изменений в постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 25 ноября 1999 г. N 784 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг" // Республика Татарстан", №164-165, 17 августа 2000 г. [↑](#footnote-ref-11)
12. [12] Постановление Правительства РФ от 2 августа 1999 г. N 887 "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения". Собрание законодательства Российской Федерации, 16 августа 1999 г., N 33, ст. 4116. [↑](#footnote-ref-12)
13. [13] Постановление Правительства РФ от 18 июня 1996 г. N 707 "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг" // Собрание законодательства Российской Федерации, 24 июня 1996 г., N 26, ст. 3139; Постановлением Правительства РФ от 2 августа 1999 г. N 887 настоящее постановление признано утратившим силу. [↑](#footnote-ref-13)
14. [14] Д. Потяркин «Договор найма жилого помещения» // Российская юстиция, 1998, N 1. - с.35. [↑](#footnote-ref-14)
15. [15] Временные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории города Казани, утверждены Постановлением Главы администрации г. Казани от 1 декабря 1993 г. N 1213. [↑](#footnote-ref-15)
16. [16] Постановление СМ РФ от 22 сентября 1993 г. N 935 "О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг" // Российские вести, N 187, 1993 г. [↑](#footnote-ref-16)
17. [17] Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1099 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг и Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов" // Собрание законодательства Российской Федерации от 24 октября 1994 г., №26, ст. 2795. [↑](#footnote-ref-17)
18. [18] Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" (с изменениями от 17 декабря 1999 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации, 20 декабря 1999 г., N 51, ст. 6287. [↑](#footnote-ref-18)
19. [19] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7 "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" // Российская газета, 26 ноября 1994 г. [↑](#footnote-ref-19)
20. [20] Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996. - с. 41. [↑](#footnote-ref-20)
21. [21] Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996. с. 28-30. [↑](#footnote-ref-21)
22. [22] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, часть вторая (постатейный) / Под ред. О.Н.Садикова. - М., 1996. - с. 241. [↑](#footnote-ref-22)
23. [23] Постановление Главы администрации г.Казани от 3 мая 1999 г. N 846 "О договоре найма жилого помещения коммунального жилищного фонда" // Нормативные акты Республики Татарстан", N 5, май 1999 г. [↑](#footnote-ref-23)
24. [24] ч. 2 ст. 8. Конституции Российской Федерации // Российская газета, 25 декабря 1993 года. [↑](#footnote-ref-24)
25. [25] Брагинский М. И. Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М., 1997. – с.151. [↑](#footnote-ref-25)
26. [26] Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР" // Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1985 г., N 3. - с. 6. [↑](#footnote-ref-26)
27. [27] Обзор судебной практики Верховного Суда РФ "Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам" // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1999 г., N 8, с. 17; N 9, с.18; N 10, с. 15; N 11, с. 20; N 12, с. 4, 2000 г., N 1, с. 17.

    [↑](#footnote-ref-27)
28. [28] Постановление КМ РТ от 22 апреля 2000 г. N 283 "О внесении изменений и дополнений в Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Республике Татарстан" // Нормативные акты Республики Татарстан, №5, май 2000 г. [↑](#footnote-ref-28)
29. [29] Постановление КМ РТ и Татарского республиканского совета профсоюзов N 28 "Об утверждении правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РТ", 24.01.92. [↑](#footnote-ref-29)