ОГЛАВЛЕНИЕ

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

I. Основные гражданско-правовые договоры в жилищной сфере…………………4

* 1. Договор купли-продажи……………………………………………………….4
  2. Договор мены……………………………………………………………….….6
  3. Договор дарения……………………………………………………………..…8
  4. Договор ренты………………………………………………………………...10
  5. Договор аренды………………………………………………….……………12

1. Договор социального найма жилого помещения…………………………...15

III. Договор коммерческого найма жилого помещения……………………………22

Заключение…………………………………………………………………………….27

Список литературы……………………………………………………………………28

ВВЕДЕНИЕ

Жилище имеет строго целевое назначение. Оно предназначено строго для проживания граждан. Следовательно, правоотношения по поводу жилых помещений имеют определённые законом пределы. Основная регламентация сделок с жилыми помещениями содержатся в актах гражданского законодательства. Вместе с тем в актах жилищного законодательства также есть большое количество норм, регулирующих те или иные договоры (например, договор социального найма жилого помещения, договор обмена и т.п.).

Для правильного применения правовых норм, регулирующих договоры, в которых в качестве объекта выступает жилое помещение, необходимо проводить черту между гражданским и жилищным законодательством. Гражданское законодательство регулирует вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, лишь тогда, когда жильё является предметом экономического оборота. Отношения, связанные с использованием жилища, его эксплуатацией, и целый ряд других вопросов регулируются жилищным законодательством. Нельзя не отметить то обстоятельство, что Конституция Российской Федерации относит к разной компетенции гражданское законодательство, с одной стороны, и жилищное – с другой.

Гражданское законодательство согласно ст. 71 Конституции Российской Федерации относится к исключительному ведению Российской Федерации. Согласно ст. 72 Федеральной Конституции жилищное законодательство является совместной компетенцией России и её субъектов. И поэтому отношения, о которых говорилось выше, по эксплуатации, пользованию и др., могут регулироваться как Российской Федерацией, так и её субъектам.

Данная работа состоит из трёх взаимосвязанных частей.

Первая часть рассматривает основные договоры в жилищной сфере, стороны в договорах, их права и обязанности.

Во второй части раскрывается сущность договора социального найма, порядок заключения, предмет договора.

Третья часть содержит в себе понятие договора коммерческого найма, его отличие от договора социального найма.

Целью данной работы является освещение вопросов, связанных с заключением и реализацией договоров с жилыми помещениями.

I. ОСНОВНЫЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ДОГОВОРЫ

В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, найма жилого помещения объединяет одно обстоятельство: их основная направленность на передачу имущества. Именно передача имущества (пусть и на самых разных условиях) составляет основной элемент предмета обязательств, возникающих из этих договоров.

Передача имущества представляет собой одну из форм распоряжения имуществом. Поэтому вторая общая черта названных договоров состоит в том, что лицо, передающее имущество, должно обладать необходимым правомочием по его распоряжению, т.е. является, как правило, собственником этого имущества, либо субъектом иного ограниченного вещного права.

Лицо, принимающее имущество, становится либо его собственником (купля-продажа, мена, дарение, рента), либо законным владельцем указанного имущества (аренда, жилищный найм). В последнем случае лицо, хотя и не является собственником, но владеет имуществом по основанию, предусмотренному соответствующим договором, и получает, как и собственник, вещно-правовую защиту. Данное обстоятельство также может быть признанно общей чертой договоров на передачу имущества.

Ещё один объединяющий признак указанных договоров заключается в том, что все они имеют сложный предмет, включающий в себя как действия обязанных сторон, в том числе по передаче и принятию имущества (объект первого рода), так и само имущество (объект второго рода).[[1]](#footnote-1)

Отмеченные общие черты названных договоров делают возможным использование правил об одних типах договоров для регулирования отношений, возникающих из иных типов договоров, входящих в группу договоров о передаче имущества. Например, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации правила о договоре купли-продажи подлежат применению к правоотношениям, вытекающих соответственно: из договора мены (п. 2 ст. 567), из договора ренты (п. 2 ст. 585), из договора аренды (п. 3 ст. 609), правила о договоре аренды − к отношениям, возникающим из договора безвозмездного пользования (п. 2 ст. 689); правила о договоре дарения − к отношениям из договора ренты (п. 2 ст. 585).

* 1. Договор купли-продажи

Самой распространённой сделкой, направленной на отчуждение жилья, безусловно, является договор купли-продажи жилого помещения.

Жилищное законодательство под жилыми помещениями понимает не только жилые дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры, и иные жилые помещения (к примеру, изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учёт нежилых помещений, включая служебные, ведомственные помещения, общежития, гостиницы-приюты и т.п.[[2]](#footnote-2) Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Собственник, осуществляя права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением, должен обеспечивать сохранение его назначения.

В отличие от прежнего законодательства Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК) ограничивается простой письменной формой заключения договора продажи путём составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550).

При заключении данного договора важное значение для его действительности имеет «фигура» продавца. В тех случаях, когда в качестве продавца по договору выступает не собственник недвижимого имущества, а обладатель иного, ограниченного вещного права на недвижимость (государственное или муниципальное унитарное предприятие, учреждение), значительно повышается риск возможного признания такого договора недействительной сделкой. Здесь необходимо учитывать ограниченный характер правомочий указанных субъектов на распоряжение недвижимым имуществом. В частности, государственное или муниципальное предприятие − как субъект права хозяйственного ведения (п. 2 ст. 295 ГК), так и субъект права оперативного управления (казённое предприятие (п. 1 ст. 297 ГК)) − не вправе продавать принадлежащее ему имущество без согласия собственника этого имущества. Нарушение данного требования влечёт недействительность договора продажи недвижимости.

Примером к сказанному может послужить разъяснение, содержащееся в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 7). Согласно данному разъяснению, при разрешении споров, связанных с осуществлением государственными и муниципальными предприятиями права хозяйственного ведения или оперативного управления, следует учитывать установленные ст. 295 и 296 ГК ограничения прав предприятий по распоряжению закреплённым за ними имуществом. Сделки, совершаемые предприятиями по отчуждению имущества вопреки названным ограничениям, являются недействительными как ничтожные.[[3]](#footnote-3)

Предмет договора купли-продажи включает в себя два рода объектов: во-первых, передаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия продавца и покупателя соответственно по передаче недвижимости, её принятию и оплате.

По сравнению с общими положениями о купле-продаже товаров законодатель ужесточает требования относительно условия договора о продаваемом объекте недвижимости. В договоре продажи недвижимого имущества должны быть указанны данные, позволяющие определённо установить объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю по договору, в том числе сведения, определяющие расположение указанного объекта недвижимости на соответствующем участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии таких данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор купли-продажи считается незаключённым.

Для определения цены продаваемого объекта стороны могут прибегнуть к услугам профессиональных оценщиков, действующих на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».[[4]](#footnote-4)

Цена недвижимости может быть установлена в договоре продажи на единицу её площади или иного показателя её размера. В этом случае общая цена продаваемого недвижимого имущества, подлежащая уплате покупателем, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества (п. 3 ст. 555 ГК).

Гражданский кодекс предусматривает обязательную государственную регистрацию договора о продаже жилых помещений (ст. 558). Регистрация перехода права собственности (ст. 551 ГК) не означает регистрации самого договора купли-продажи.

Что касается возможности для одной из сторон добиваться по суду государственной регистрации договора продажи недвижимости (жилого помещения) при уклонении от этого контрагента, то иллюстрацией данного положения может служить один из примеров арбитражно-судебной практики.

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли-продажи жилого дома.

Судом первой инстанции в иске отказано по мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли-продажи недвижимости. При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств.

Между облпотребсоюзом (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) была заключена двусторонняя сделка купли-продажи жилого дома. Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приёма-передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась. Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за её избыточности.

Апелляционная инстанция бездействие акционерного общества обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки.

Такое решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.[[5]](#footnote-5)

Гражданский кодекс Российской Федерации вводит специальную норму, устанавливающую особенности продажи жилых помещений, если в них проживают граждане, имеющие на это жилище самостоятельное право пользования. В ст. 558 ГК устанавливается, что существенным условие договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования им после приобретения его покупателем (например, члены семьи собственника), является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Законодатель содержит прямой запрет на продажу заселённых домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них граждан. Причём данной норме придана обратная сила, то есть она распространяется и на сделки, заключённые до вступления в силу данного Закона.[[6]](#footnote-6)

* 1. Договор мены

В советский период развития гражданского права договор мены был сохранён в качестве самостоятельного типа гражданско-правовых сделок, имеющих довольно узкую сферу применения и поэтому не нуждающихся в специальном детальном правовом регулировании.

В ГК РСФСР 1922 г. имелся отдельный подраздел V «Мена» в разделе «Обязательственное право» (вслед за разделом IV «Купля-продажа»), что свидетельствовало об отношении к договору мены как к самостоятельному договору. Вместе с тем весь данный подраздел состоял из двух норм. Согласно первой из них, «по договору мены производится между сторонами обмен одного имущества на другое. Каждый из участвующих в мене считается продавцом того, что даёт в обмен, и покупателем того, что выменивает» (ст. 206). Вторая норма устанавливала, что «к договору мены применяются соответствующие правила о купле-продаже» (ст. 207).

Несколько иначе подошёл законодатель к регулированию договора мены в ГК РСФСР 1964 г. Указанный кодекс включал в себя отдельную главу (гл. 22 «Мена»), состоящую только из одной статьи (ст. 255 «Договор мены»). Сохранив отношение к договору мены как к самостоятельному типу гражданско-правовых договоров, законодатель предусмотрел и два специальных правила, регламентирующих договор мены с учётом его особенностей.

По сравнению с прежним законодательством действующий ныне ГК РФ содержит ряд новых правил, изложенных в виде диспозитивных норм, которые призваны регламентировать некоторые правоотношения сторон, длительное время остававшихся вне поля зрения законодателя.

Самостоятельный характер договора мена в семье гражданско-правовых договоров предполагает выделение определённых, присущих этому договору признаков, отличающих его от всех иных типов договорных обязательств, в том числе и от наиболее близкого к договору мены договора купли-продажи. В этом смысле могут быть названы следующие основные признаки договора мены.

Во-первых, договор мены относится к числу договоров, направленных на передачу имущества (к этой же категории относятся договоры купли-продажи, дарения, аренды, ренты и некоторые другие).

Во-вторых, по договору мены обмениваемое имущество передаётся в собственность.

В-третьих, от других возмездных договоров, по которым, как и по договору мены, имущество также передаётся в собственность контрагента (купля-продажа), договор мены отличается характером встречного предоставления.

В-четвёртых, ещё одним квалифицирующим признаком данного договора, отличающим его от договора купли-продажи и от всякого иного договора, предусматривающего передачу имущества в собственность контрагента, является момент перехода права собственности на обмениваемые товары.

Применительно к данному договору действует специальное правило, согласно которому, по договору мены право собственности на полученные в порядке обмена товары переходит к каждой из сторон одновременно после того, как обязательства по передаче товаров исполнены обеими сторонами (ст. 570 ГК).

Договор мены носит универсальный характер и может применяться для регулирования правоотношений с участием любых лиц, признаваемых субъектами гражданских прав (прежде всего, права собственности и иных ограниченных вещных прав, а также обязательственных прав): граждан, юридических лиц, а также публично-правовых образований (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования).

Правда, в юридической литературе высказывалось мнение о недопустимости участи в договоре мены государства и иных публично-правовых образований. В пример вышесказанному можно привести довод, выдвинутый И.В. Елисеевым: «выступление государства в гражданско-правовом договоре мены невозможно, поскольку натуральный обмен противоречит основным принципам бюджетного устройства страны».[[7]](#footnote-7)

ГК (гл. 31) не предъявляет никаких специальных требований к субъектам договора мены.

Содержание обязательства, вытекающего из договора мены, определяется предметом этого договора, а именно тем, что каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Распределение прав и обязанностей между участниками договора мены определяется в соответствии с нормами о договоре купли-продажи (не противоречащими специальным правилам о договоре мены и существу мены, а потому применяемыми к этому договору) с учётом того, что каждая из сторон такого договора признаётся продавцом товара, который она обязуется передать, и одновременно покупателем товара, который она обязуется принять в обмен от контрагента (п. 2 ст. 567 ГК).

Определяя специальные правила, регламентирующие договор мены, законодатель не предусмотрел каких-либо особых требований, предъявляемых к форме этого договора. Право собственности на обмениваемые жилые помещения возникает у каждой стороны с момента государственной регистрации по месту нахождения жилья.

При подготовке проекта нового Гражданского кодекса Российской Федерации было решено в основном сохранить ставший уже традиционным для отечественного законодательства (включая дореволюционное) подход, суть которого состояла в том, чтобы дать определение договора мены и распространить на отношения, вытекающие из этого договора, действие соответствующих правил о договоре купли-продажи, что и было реализовано в ст. 567 ГК.[[8]](#footnote-8)

Вместе с тем, как отмечал С.А. Хохлов, внёсший огромный вклад в подготовку нового ГК, «в отличие от ранее действовавшего законодательства регулирование мены указанными нормами (содержащимися в ст. 567 ГК −В.В.) не исчерпывается. Впервые Кодекс устанавливает ряд специальных правил о мене, отражающих особенности содержания и исполнения этого договора».[[9]](#footnote-9)

* 1. Договор дарения

До революции 1917 г. правоотношения, связанные с дарением, являлись предметом оживлённых теоретических дискуссий. Гражданское законодательство и гражданско-правовая доктрина того времени не давали чётких однозначных ответов на вопросы о понятии дарения, его правовой природе, месте этого института в системе гражданского права. Достаточно сказать, что в гражданском законодательстве той поры нормы о дарении были размещены не среди положений о договорных обязательствах, а в разделе о порядке приобретения и укрепления прав на имущество. Хотя, как подчёркивал, Г.Ф. Шершеневич, «законодательство признаёт, что дар почитается недействительным, когда от него отречётся тот, кому он назначен…».[[10]](#footnote-10)

На фоне всестороннего и детального регулирования договора дарения в дореволюционном гражданском законодательстве и проекте Гражданского уложения особенно убогим представляется регулирование договора дарения в советском гражданском законодательстве.

В Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. договору дарения была посвящена лишь одна норма.

Все отношения, связанные с договором дарения, регламентировались в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. двумя статьями. В первой давалось понятие договора дарения. Вторая статья предусматривала требования, предъявляемые к форме договора.

Что касается современного российского гражданского законодательства, то в системе гражданско-правовых договоров договор дарения выделяется в отдельный тип договорных обязательств благодаря наличию некоторых характерных признаков, позволяющих квалифицировать его в данном качестве. В числе таких признаков можно назвать следующие особые черты договора дарения.

Во-первых, основной квалифицирующий признак договора дарения, отличающий его от подавляющего большинства гражданско-правовых договоров, состоит в его безвозмездности. Признак безвозмездности договора дарения означает, что даритель не получает никакого встречного предоставления со стороны одаряемого.

Если жильё передаётся при наличии встречной передачи вещи или права, то такой договор дарением не признаётся. На практике такие случаи иногда встречаются. Зачастую органы местного самоуправления или организации обусловливают предоставление муниципального жилья нуждающимся гражданам обязанностью подарить имеющуюся у них квартиру муниципалитету. При оформлении договоров обменов жилыми помещениями различных форм собственности на практике можно встретить случаи «обмена квартиры в порядке дарения». На основании п. 2 ст. 170 ГК подобные сделки признаются притворными. Вместе с тем, не превращает дарение в возмездный договор возмещение дарителю расходов, понесённых им в связи с дарением, если они по условиям договора не входят в ценность дарения.[[11]](#footnote-11)

Во-вторых, признаком дарения является увеличение имущества одаряемого.

В-третьих, при дарении увеличение имущества одаряемого должно происходить за счёт уменьшения имущества дарителя.

В-четвёртых, непременным признаком договора дарения является согласие одаряемого на получение подарка. Согласно ст. 573 ГК, одаряемый вправе в любое время отказаться от дара до его передачи ему. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. При этом отказ от подаренного жилья должен быть совершён в письменной форме. Кроме того, такой отказ подлежит государственной регистрации. В таких случаях даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причинённого отказом принять жилище в дар.

Как правило, дарение жилых помещений происходит между близкими лицами (родственниками, друзьями). Вместе с тем, сторонами в договоре дарения могут выступать как граждане, так и юридические лица. В качестве одаряемого может выступать Российская Федерация, её субъекты, а также города и иные муниципальные образования в лице их органов.

В отличие от прежнего законодательства обещание дарения также признаётся договором дарения и связывает обещавшего, если таковое было сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить сделку в будущем безвозмездную передачу жилого помещения или другого имущества.

В силу ст. 575 ГК не допускается дарение жилых помещений:

* от имени малолетних граждан, признанных недееспособными, их законными представителями;
* работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
* государственным служащим и служащим органов местного самоуправления в связи с их должностными полномочиями или в связи с исполнением ими служебных обязанностей;
* в отношениях между коммерческими организациями.

Организации, которым принадлежит жилище на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, могут подарить жилое помещение только с согласия собственника.

В исключительных случаях закон даёт возможность дарителю отказаться от исполнения договора дарения либо вообще отменить дарение. В первом случае отказаться от договора дарения можно, когда имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя изменилось настолько, что исполнение договора в новых условиях приведёт к существенному снижению уровня жизни. Второй случай отмены дарения регулируется ст. 578 ГК, где сказано, что даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил вред дарителю.

Договором может быть установлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживёт одаряемого.

Новый Гражданский кодекс России предусмотрел новый вид дарения − пожертвование.

Субъектами пожертвования могут быть граждане, лечебные воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и другие аналогичные учреждения, а также Российская Федерация, её субъекты и муниципальные образования. При этом на принятие пожертвования не требуется чьего-либо разрешения или согласия.

Организация, принимающая жилое помещение в качестве пожертвования, должна вести обособленный учёт всех операций по его использованию.

В тех случаях, когда использование пожертвованного жилого помещения в соответствии с указанным жертвователем назначением становится невозможным вследствие изменившихся обстоятельств, то оно может быть использовано по другому назначению лишь с согласия жертвователя. Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным назначением или изменение этого назначения даёт право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

* 1. Договор ренты

Гражданский кодекс РФ содержит гл. 33 «Рента и пожизненное содержание с иждивением». Её наименование, казалось бы, позволяет сделать вывод о признании законодателем каждого из указанных в названии главы договоров самостоятельным. Между тем в данном случае проводится наиболее распространённый для ГК принцип: независимо от своего наименования соответствующая глава раздела IV Кодекса в виде общего правила посвящается определённому договорному типу. Применительно к главе 33 таковым является договор ренты, а значит, договор пожизненного содержания с иждивением − это только его разновидность.

Подтверждением может служить наличие в рассматриваемой главе помимо трёх специальных параграфов одного общего для выделенных в ней договоров. И хотя указанный параграф носит название «Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением», каждая из статей включает указание на то, что она регулирует именно договор ренты. И притом ни в одной из статей указанного параграфа договор пожизненного содержания с иждивением особо не упоминается.

Наряду с договором пожизненного содержания с иждивением в главе 33 ГК выделены договоры постоянной и пожизненной ренты. По поводу соотношения между этими двумя договорами, с одной стороны, и договором пожизненного содержания с иждивением, с другой, в литературе высказаны прямо противоположные взгляды. Ряд авторов признают все три договора самостоятельными видами договора ренты.[[12]](#footnote-12) В то же время другие рассматривают возмездное содержание с иждивением лишь как подвид пожизненной ренты.[[13]](#footnote-13)

Иная ситуация сложилась с отнесением договора ренты к числу реальных или консенсуальных. Хотя с момента принятия ныне действующего ГК прошло всего лишь несколько лет, в литературе, основанной на этом Кодексе, уже обозначились три точки зрения. Придерживающиеся одной из них считают договор ренты реальным[[14]](#footnote-14), в то время как по мнению других это договор консенсуальный[[15]](#footnote-15), а третьих − в зависимости от объекта либо реальный (при отчуждении движимого имущества), либо консенсуальный (при отчуждении недвижимого имущества).[[16]](#footnote-16) В период действия ГК 1964г. естественно, круг сторонников всех этих точек зрения применительно к договору пожизненного содержания с иждивением был значительно шире, равно как и тех аргументов, которые ими проводились.

Уже само различие в названии обоих видов ранты – «постоянная» и «пожизненная» даёт возможность предопределить специфику установленного для каждого из них правового режима.

Прежде всего, это относится к субъективному составу договора. Указание на «постоянный» характер ренты позволяет допустить участие в договоре на стороне получателей ренты не только граждан. Постоянная рента – единственный вид ренты, в которой получателем может быть юридическое лицо, а сама рента – использована для покрытия особых потребностей получателя, не являющихся личными, бытовыми.

При всём этом постоянная рента как разновидность ренты сохраняет основные черты последней – её некоммерческий характер.

Постоянная рента всегда выражается в деньгах. При этом существует презумпция в пользу того, что и выплачиваться такая рента должна подобным образом. И только в случаях, предусмотренных договором, допускается выплата ренты натурой, к тому же в любой форме: предоставление вещей, выполнение работ или оказание услуг. Однако при этом действует правило, по которому стоимость натуральной выплаты должна быть эквивалентна указанной в договоре денежной сумме ренты (ст. 590 ГК).

Особенности постоянной ренты проявляются и в решении вопроса о сроках её выплаты. Поскольку такая рента не предназначена непосредственно для удовлетворения личных (бытовых) потребностей граждан установлен достаточно длительный срок её выплаты – ежеквартально (ст. 591 ГК).

Принципиальная особенность пожизненной ренты состоит, прежде всего, в определении периода его действия. Таковым является время жизни получателя ренты.

Пожизненная рента направлена на удовлетворение потребностей граждан, нуждающихся по этой причине в особой защите. Соответственно, в частности, императивной нормой установлено, что определённая в договоре, в расчёте на месяц рента должна быть не менее предусмотренного законом минимального размера оплаты труда (п. 2 ст. 597 ГК).

Установлены существенно отличные от предусмотренных применительно к постоянной ренте последствия случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного под выплату пожизненной ренты. Если при постоянной ренте плательщик вправе в подобных случаях требовать прекращения договора, либо изменения его условий (при передаче имущества за плату), то при пожизненной ренте те же обстоятельства не освобождают плательщика от выплаты ренты, при этом важно подчеркнуть – выплаты в размере и на условиях, предусмотренных договором. Таким образом, риск в соответствующих случаях падает целиком на плательщика пожизненной ренты.

Складывающиеся отношения по договору пожизненного содержания с иждивением обладают родовыми признаками договора ренты, а также видовыми – договора пожизненной ренты.[[17]](#footnote-17) Индивидуальные особенности рассматриваемых отношений выражаются в ограничении круга передаваемого под выплату ренты имущества (только недвижимость), специальном назначении ренты (обеспечение получателю соответствующего содержания), а также в более широком составе объектов ренты (имеются в виду деньги, иное имущество, а равно различные нематериальные блага).

Отличительные особенности рассматриваемого договора дали М.И. Бару основание использовать по отношению к нему термин «алиментирование».[[18]](#footnote-18) Разумеется, между алиментными обязательствами в семейном праве и пожизненном содержании в ГК есть и немало принципиальных различий, начиная с оснований возникновения соответствующих обязательств. Таким основанием служат в первом случае – закон, а во втором – договор, к тому же ещё построенный на возмездных началах. И всё же идея алиментирования как таковая не чужда рассматриваемому договору.

* 1. Договор аренды

До вступления в силу второй части Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды жилых помещений распространялся на отношения, связанные с возмездным владением и пользованием жилищем как гражданами, так и юридическими лицами. Регулированию таких отношений были посвящены нормы Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» (ст. 17, 18), Жилищного кодекса РСФСР (ст. 131-136), Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ст. 2).

В настоящее время законодатель изменил основания классификации договорных отношений, связанных с возмездным владением и пользованием жилыми помещениями. Критерием разграничения таких соглашений сегодня является не срок и условия оплаты жилого помещения. Главным разграничением договора найма и аренды в жилищной сфере выступает субъект − пользователь жилого помещения. Законодатель, не рассматривая в данном контексте иные различия соглашений, устанавливает чёткий принцип деления договоров: «если пользователем выступает гражданин, то это договор найма жилого помещения, если юридическое лицо, то договор аренды». Соответственно в первом случае применяется 35, а во втором 34 глава Гражданского кодекса Российской Федерации. В первом случае регламентация осуществляется применительно к договору коммерческого найма гражданским законодательством, по отношению к договору социального − в основном актами жилищного законодательства (как Россией, так и её субъектами). Во втором только актами гражданского законодательства (исключительно Россией).

Итак, главным отличием договора аренды жилых помещений от договора найма жилых помещений является субъект возмездного владения и пользования жилищем.

Правовая регламентация арендных отношений в жилищной сфере содержится как в упоминавшейся 34 главе ГК, так и в ст. 17 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» в части, касающейся юридических лиц. Как следует из ст. 17 указанного Закона, собственники жилищного фонда имеют право предоставлять юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды.

Срок владения и пользования арендатором сданным внаём имуществом всегда признавался существенным условием договора аренды.

Гражданский кодекс предусматривает, что договор аренды заключается на срок, определённый договором, однако допускается заключение договора и без указания в нём срока аренды имущества. В этом случае договор аренды будет считаться заключённым на неопределённый срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая сторона такого договора получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке при условии предупреждения об этом другой стороны за один месяц, а при аренде недвижимости − за три месяца (п.п. 1, 2 ст. 610).

Гражданский кодекс сохранил за арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621). Однако арендатор может воспользоваться своим правом лишь при условии письменного уведомления им арендодателя о желании заключить новый договор аренды до истечения срока прежнего договора. Такое письменное уведомление приобретает решающее значение в случаях, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем заключает договор аренды с иным лицом. В подобной ситуации арендатор получает право требовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключённому договору аренды и плюс к этому возмещения убытков, причинённых ему в связи с отказом арендодателя в заключении договора на новый срок. Если же к этому моменту арендатор утратил интерес к возобновлению арендных отношений, он может потребовать от арендодателя только возмещения убытков.

В случаях, когда по окончании срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор будет считаться возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок. Следовательно, каждая из сторон может потребовать расторжения такого договора, предупредив контрагента не менее чем за три месяца (ст. 610 ГК).

Договор аренды жилого помещения заключается в простой письменной форме и, в отличие от договора найма, подлежит обязательной государственной регистрации. Исключения составляют только договоры, заключаемые на срок менее года.

По договору аренды жилого помещения арендодатель обязуется предоставить арендатору, являющимся юридическим лицом, жилое помещение за плату во временное владение и пользование. При этом арендатор не вправе использовать жилое помещение для промышленных, складских и тому подобных целей.

Единственная возможность использования жилища арендатором − сдать арендованное жилое помещение в субаренду (поднаём) своим сотрудникам или иным гражданам. Поскольку Гражданский кодекс Российской Федерации в ст. 615 указывает на необходимость получения согласия арендодателя на заключение договора поднайма, то такую возможность следует сразу указывать в договоре аренды жилого помещения.

Поскольку любое жилище непосредственно связано с землёй, Закон предусматривает сохранение права пользования земельным участком, на котором распложено жилое помещение (многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение), даже при переходе права собственности на участок.

Договор аренды жилого помещения обязательно должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии таковой договор считается незаключённым (ст. 654 ГК). Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» указывает также на необходимость установления в договоре размера оплаты коммунальных услуг (ч. 1 ст. 18).

II. ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Договор социального найма в Гражданском кодексе регламентируется только в общем виде, подробное регулирование должно быть в новом Жилищном кодексе Российской Федерации и иных актах жилищного законодательства, как России, так и её субъектов. В ГК указывается, что объектом данного соглашения могут быть жилые помещения, находящиеся лишь в домах государственного и муниципального жилищного фонда и предназначенные только для социального использования, т.е. то жильё, которое было предоставлено (либо предоставляется) очередникам органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными организациями.

Жилищный фонд социального назначения формируется с обеспечением его цельности из государственного, муниципального, общественного жилищных фондов местной администрацией, общественными объединениями, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями.

Одна из особенностей данного договора выражается в том, что он заключается на основе ордера.

Ордер может выдаваться только на свободное жилое помещение. В случае нарушения этого правила ордер может быть признан недействительным. Как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в постановлении № 2 от 3 апреля 1987 г., расторжение договора найма жилого помещения и признание ордера недействительным по мотиву выдачи его на жилое помещение, право пользования которым принадлежит другому гражданину, влечёт выселение лиц, вселившихся на основании такого ордера, с предоставлением им другого жилого помещения, соответствующего по размеру и благоустройству предоставленному по ордеру. Получить ордер может либо гражданин, которому предоставляется жилое помещение, либо другое лицо на основании доверенности, удостоверенной в установленном порядке. Ордер на жилое помещение может быть признан в судебном порядке недействительным в случаях предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушение прав других граждан и организаций на оказанное жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений. Исковое требование о недействительности ордера может быть заявлено в течение трёх лет с момента выдачи ордера (ст. 48 ЖК РСФСР). В случае признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц они подлежат выселению без предоставления другого жилья.

Договор найма жилого помещения социального использования заключается в письменной форме на основании ордера на жилое помещение между наймодателем − государственной либо муниципальной организацией или органом местного самоуправления, и гражданином, на имя которого выдан ордер.

Как следует из ст. 14 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», право социального найма жилого помещения предоставляется гражданам, вновь получающим жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в пределах нормы жилой площади. Жилище, предоставляемое по договору социального найма, не ограничивается сроком владения и пользования. При этом за гражданами, проживающими в домах государственного и муниципального, и что немаловажно, общественного жилищных фондов (поскольку ранее режим общественного жилищного фонда был во многом аналогичен государственному), сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

В самом ордере и соответственно в договоре социального найма также указываются члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и, что особо следует подчеркнуть, согласно гражданскому и жилищному законодательству (п. 2 ст. 672 ГК и ч. 1 ст. 53 ЖК РСФСР) пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. При этом совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

Второй по счёту особенностью договора социального найма можно назвать его бессрочность по сравнению со срочностью договора коммерческого найма.

В связи с бессрочностью рассматриваемого договора по одному соглашению в разное время могут проживать различные граждане, т.е. состав постоянно проживающих лиц может изменяться. При изменении состава семьи нанимателя договор не меняется. Вместе с тем, Жилищный кодекс РСФСР устанавливает правило, по которому совершеннолетний член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных совершеннолетних членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключённому договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего.

Особый интерес вызывает вопрос о значении для рассматриваемого договора признака возмездности.

Конституция Российской Федерации предусмотрела, что малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Перспективы такой формы распределения жилья определены в Основных направлениях нового этапа реализации государственной целевой программы «Жилище», утверждённых Указом Президента РФ от 29 марта 1996 г. В Основных направлениях предусмотрено, что «должна быть сохранена практика бесплатного предоставления жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах малоимущим гражданам, не имеющим иных возможностей улучшить жилищные условия». Необходимой гарантией сохранения этой практики должна служить, согласно тем же Основным направлениям, обязанность органов местного самоуправления «ежегодно…устанавливать долю распределяемого жилья, предоставляемого бесплатно (или за доступную цену) на условиях договора найма». Следует указать и на ст. 59 Жилищного кодекса, которая предусматривает предоставление в бесплатное пользование жилых помещений с отоплением и освещением специалистами, перечень категорий которых и порядок такого предоставления устанавливаются Правительством РФ.

Все приведённые нормы − от Конституции и до Жилищного кодекса − имеют в виду главным образом или исключительно жилые помещения, которые входят в состав государственного и муниципального фонда социального использования.

Как уже было указано, определённые категории граждан, признающиеся законодательством нуждающимися в улучшении жилищных условий, сформулированы в ЖК РСФСР (ст. 29), Правилах учёта граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставлении жилых помещений, действующих в субъектах Российской Федерации.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаётся достаточно большой круг лиц:

1. Граждане, имеющие обеспеченность жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, устанавливаемого субъектом российской Федерации. Например, в областном законе Свердловской области «О предоставлении жилища в Свердловской области» от 28 апреля 1995 г. указывается, что нуждающимся признаётся лицо, отнесённое к указанной в данном акте категории и имеющие обеспеченность жильём не более 15 кв. м. общей площади на одного человека.[[19]](#footnote-19)
2. Лица, проживающие в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям (неустранимые: промерзание стен, повышенная влажность, неисправность санитарно-технического оборудования и т.п.).
3. Лица, проживающие в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжёлыми формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними (по заключению учреждений здравоохранения) в данной квартире невозможно.
4. Граждане, проживающие в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений.
5. Граждане, проживающие в общежитиях, за исключением сезонных и временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, а так же граждан, поселившихся в связи с обучением.
6. Граждане, проживающие длительное время на условиях поднайма в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фондов, либо найма в домах жилищных и жилищно-строительных помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности, не имеющие другой жилой площади.

Согласно ст. 30 ЖК РСФСР учёт граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту жительства органами местного самоуправления (в некоторых случаях граждане могут быть приняты на учёт и не по месту жительства).

Только федеральное законодательство предусматривает первоочередное предоставление жилых помещений нуждающимся в улучшении жилищных условий более двадцати категориям граждан, вне очереди жилище предоставляется также более двадцати категориям граждан.[[20]](#footnote-20)

При этом следует иметь в виду, что нормативные акты субъектов Российской Федерации значительно расширяют круг лиц, имеющих право на первоочередное и внеочередное предоставление жилья.

По договору социального найма жилые помещения предоставляются, как правило, в виде отдельной квартиры.

Согласно ст. 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение удержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги. Переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг осуществляется поэтапно в течение 10 лет с использованием мер социальной защиты.

Жилищный кодекс РСФСР устанавливает срок внесения квартирной платы. В соответствии со ст. 56 наниматель обязан вносить квартирную плату ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая, тепловая энергия и другие услуги) взимается помимо квартирной платы по утверждённым в установленном порядке тарифам. Некоторые категории граждан по действующему законодательству имеют льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги.

При производстве капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, когда ремонт не может быть произведён без выселения нанимателя, наймодатель согласно ст. 82 ЖК РСФСР обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения в это помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке.

Предоставляемое на время такого ремонта жильё, как правило, относящееся к маневренному фонду, должно отвечать санитарным и техническим требованиям.[[21]](#footnote-21) Все переезды нанимателя и членов его семьи как из занимаемого ими жилого помещения на другую жилую площадь, так и обратно производятся наймодателем за его счёт. В период проживания нанимателя в связи с капитальным ремонтом в другом жилом помещении он вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставляемое ему на время ремонта.

Взамен предоставленного жилого помещения на время капитального ремонта нанимателю и членам его семьи с их согласия может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение.

В тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно изменится, законодательство устанавливает два условия.

Во-первых, наймодателю необходимо получить согласие нанимателя на такое изменение (п. 3 ст. 681 ГК).

Во-вторых, если помещение существенно увеличится и у нанимателя образуется больше жилой площади, чем предусмотрено договором, нанимателю и членам его семьи должно предоставиться другое благоустроенное жилое помещение, причём до начала капитального ремонта (ст. 83 ЖК РСФСР). Если же в результате капитального ремонта жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта.

В целях повышения благоустройства квартиры возможно осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения, которые могут производиться только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя (ч. 2 ст. 678 ГК) и с разрешения органа местного самоуправления (ч. 1 ст. 84 ЖК РСФСР).

При невыполнении указанного требования наниматель, допустивший самовольное переустройство или перепланировку жилого или подсобного помещения, согласно ст. 84 ЖК РСФСР обязан за свой счёт привести это помещение в прежнее состояние.

Применительно к обоим типам договоров найма жилого помещения ст. 685 ГК предоставляет нанимателю право сдавать на срок в пользование нанятое им помещение (всё или часть) в поднаём. Непременным условием для этой передачи и при коммерческом, и при социальном найме служит получение согласия наймодателя. Отношения по договору поднайма связывают поднанимателя только с нанимателем. Из этого вытекает, что отвечать перед наймодателем при нарушении обязательств нанимателя по договору найма, в том числе в случаях, когда это произошло вследствие действий поднанимателя, придётся всё же нанимателю. Точно так же нести ответственность перед поднанимателем за все действия наймодателя будет наниматель. Прежде всего, этим − отсутствием прямых обязательственных отношений между наймодателем и нанимателем договор поднайма отличается от договора перенайма. К отмеченному следует добавить и то, что приобретённое поднанимателем право пользования жилым помещением не носит самостоятельного характера; оно полностью зависит от прав нанимателя на жилое помещение. А, следовательно, утрата нанимателем по какой-либо причине своих прав по договору найма жилого помещения автоматически прекращает право пользования, принадлежащее поднанимателю.

Заключение договора поднайма предполагает обязательное соблюдение правил о норме жилой площади на одного человека. Нарушение этого требования влечет недействительность договора поднайма. Еще одна особенность рассматриваемого договора – его возмездность. Это означает, что при отсутствии в договоре поднайма условия о размере платы за пользование жилым помещением расчеты поднанимателя с нанимателем осуществляются в соответствии с п.3 ст.424 ГК: оплата должна будет производиться по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается с поднанимателей за пользование таким же помещением. Наконец, п.6 ст.685 ГК исключает применительно к поднайму действие норм о преимущественном праве заключения договора на новый срок.

Жилищный Кодекс, в свою очередь, содержит специальные нормы, действующие только по отношению к договорам поднайма, которые заключает наниматель, являющийся стороной в договоре социального найма. Эти нормы могут быть объедены в основном к следующему: для сдачи имущества в поднаем необходимо получить согласие, помимо нанимателя и поднанимателя, также и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи; в поднаем сдается часть предоставленного нанимателю жилого помещения, и только в случае временного выезда нанимателя может быть сдано в поднаем все предоставленное нанимателю по договору найму помещения; установлен особый перечень ситуаций, при которых исключается сдача имущества в поднаем (помимо недостаточности жилой площади, о чём идёт речь и в ст. 685 ГК, сдача в поднаём исключается при проживании в помещении лиц, страдающих тяжёлыми формами острых хронических заболеваний, при отсутствии согласия других нанимателей и совершеннолетних членов их семей, проживающих в одной квартире и др.). Согласно п. 5 ст. 15 Закона «О федеральной жилищной политике» граждане, сдающие жилые помещения в поднаём, утрачивают право на компенсацию (субсидию) по оплате жилья и коммунальных услуг.

Гражданское законодательство устанавливает возможность расторгнуть договор по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 450 ГК). Специальные правила, относящиеся к расторжению рассматриваемого договора, содержатся в Жилищном кодексе. Часть из них совпадает с предусмотренными в ГК. Другие же существенно отличаются. Прежде всего, можно отметить, что право нанимателя расторгнуть договор найма в любое время в этом случае не обусловлено необходимостью предварительного предупреждения. Другая специальная норма указывает на то, что выезд нанимателя и проживающих с ним членов семьи на постоянное жительство сам по себе влечёт за собой расторжение договора найма, притом с самого уже выезда (ст. 89 ЖК РСФСР).

Принципиальное значение для решения вопроса о выселении имеет, в частности, то, что основной формой является всё же выселение с обязательным предоставлением взамен предоставляемого жилого помещения другого.

С предоставлением другого благоустроенного жилья граждане выселяются в случаях, указанных в законе.

Во-первых, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд, жилое помещение предоставляется организацией, которой отводится земельный участок. В иных случаях сноса дома гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой принадлежит дом, либо органом местного самоуправления.

Во-вторых, если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое, выселяемым из неё гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется организацией, которой предназначается подлежащее переоборудованию жилое помещение.

В-третьих, если дом грозит обвалом гражданам, выселенным из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется по решению органа местного самоуправления за счёт его жилищного фонда либо соответствующей организации (ст. 93 ЖК РСФСР).

Кроме того, согласно п. 94 Жилищного кодекса РСФСР офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооружённых Сил и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица, а также другие лица, утратившие связь с Вооружёнными Силами, могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения.

В соответствии с ч. 6 ст. 15 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», если оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма не производится в течение шести месяцев, граждане подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям по нормам обслуживания. В данном случае граждане могут быть переселены на меньшую площадь (по нормам общежития − 6 кв. м. на человека), т.е. предоставляемое жилое помещение может быть неблагоустроенным и (или) в коммунальной квартире.

При рассмотрении вышеуказанного основания выселения из жилого помещения следует обратить внимание на следующие наиболее важные моменты:

1. Выселение в данном случае есть санкция за неисполнение обязанности по договору найма жилого помещения. Следовательно, оно возможно лишь в случае, если наниматель виновен. Если же плата за пользование жильём и коммунальными услугами не вносится по уважительным причинам, то выселение недопустимо.
2. Выселение производится в случае, если плата не вносится в течение 6 месяцев подряд. Нормативными актами республик, областей, краёв…может быть установлен иной срок.
3. выселение не может быть произведено, если к моменту рассмотрения дела в суде задолженность уже погашена.

Принципиальное значение имеет то, что суд, вынося решение о выселении, должен указать в нём, какое именно помещение будет предоставлено выселенному лицу (ст. 97 ЖК РСФСР). Как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в п. 24 постановления № 2 от 3 апреля 1987 г. (с изменениями и дополнениями от 30 ноября 1990 г.), рассматривая иски о выселении с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим правилам, суд обязан истребовать доказательства, подтверждающие возможность поселения ответчика в предоставленное жилое помещение. При необходимости суд может обязать соответствующие органы (например, санитарно-эпидемиологической службы) провести обследование жилого помещения и представить заключение о его пригодности для проживания.[[22]](#footnote-22)

В Жилищном кодексе предусмотрены определённые основания и для выселения без предоставления другого жилого помещения. Сюда относятся случаи, когда наниматель, члены его семьи или другие лица, постоянно с ним проживающие, систематически разрушают или портят жилое помещение, используют его не по назначению.

III. ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

За последние годы законодатель неоднократно изменял подходы к регулированию срочного возмездного владения и пользования жилым помещением. Дело в том, что до 6 июля 1991 г. применительно к таким отношениям применялось исключительно определение договора найма жилого помещения. После внесения изменений и дополнений в ЖК РСФСР из договора найма жилого помещения был выделен договор, для заключения которого гражданину не требовалось быть нуждающимся в улучшении жилищных условий.

До вступления в силу части второй Гражданского кодекса Российской Федерации в законодательстве и на практике такие отношения именовались арендными, а соответствующие соглашения − договорами аренды. Договор аренды жилых помещений регламентировался некоторыми нормами таких законодательных актов, как «Об основах федеральной жилищной политики», Жилищный кодекс РСФСР и «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Гражданский кодекс РФ, восстанавливая прежнее наименование договора, вместе с тем изменил не только форму, но и содержание рассматриваемых выше отношений, чётко разделив коммерческий наём от социального.

ГК в основном развёл в разные законодательные коридоры (гражданский и жилищный) во многом схожие отношения, предметом которых выступает один объект − жилые помещения. Как следует из ГК, обязательства, вытекающие из договора коммерческого найма, регулируются гражданским законодательством. Следовательно, в соответствии с 71-й статьёй Конституции Российской Федерации их регламентация является исключительной компетенцией Российской Федерации и соответственно обязательства, вытекающие из договора социального найма, регулируются жилищным законодательством, т.е. согласно ст. 72 Основного закона, данная регламентация относится к совместной компетенции России и её субъектов.

Заключению договора коммерческого найма жилых помещений не предшествуют те многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учёт, получение ордера), которые, как правило, необходимы для заключения договора социального найма. В данном случае необходимо достижение соглашения по всем существенным условиям договора.

В роли наймодателей по договору коммерческого найма выступают как юридические лица, так и граждане. В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК имеются в виду собственники жилого помещения и управомоченные ими лица. В роли последних чаще всего выступают жилищно-эксплутационные организации и службы. В Москве право заключать договоры найма по поводу жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности города, предоставлено дирекциям единого заказчика. Они же вправе заключать договоры по поводу социального найма жилых помещений.[[23]](#footnote-23)

В договоре коммерческого найма нанимателем может быть только гражданин. Включение в п. 1 ст. 677 ГК соответствующей нормы в приведённой редакции позволяет сделать вывод, что заключение с юридическим лицом в качестве нанимателя договора коммерческого найма для целей, не связанных с проживанием граждан, − достаточное основание, чтобы признать такой договор ничтожным по ст. 168 ГК.

Гражданский кодекс применительно к рассматриваемому договору выделяет наряду с нанимателем также тех, кого Кодекс именует «гражданами, постоянно проживающими совместно с нанимателем». Специфика правового положения этих лиц состоит в том, что, не будучи нанимателем, они имеют равные с ним права пользования жилым помещением (п. 2 ст. 677 ГК).

В данном случае имеются в виду, прежде всего, лица, которые вселялись в жилое помещение вместе с нанимателем.

Статус постоянно проживающих в силу закона могут приобрести и те, кто вселяется позднее. Однако для этого необходимо наличие двух условий (ст. 679 ГК). Первое − получение согласия на вселение от обеих сторон (наймодателя и нанимателя). Второе условие связано с тем, что подобное вселение не должно повлечь за собой нарушения требований законодательства о норме жилого помещения на одного человека. И лишь в виде исключения установлено, что ни то, ни другое условие не распространяются на случаи, когда речь идёт о несовершеннолетних детях.

Право пользования жилым помещением возникает из договора найма жилого помещения и следует его судьбе. В этой связи, в частности при расторжении договора найма жилого помещения по требованию наймодателя, выселению из жилого помещения на основании решения суда подлежат как наниматель, так и другие проживающие совместно с ним лица (ст. 688 ГК).

Не будучи нанимателями, граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, никаких обязанностей перед наймодателем не несут. С учётом этого обстоятельства ответственность перед наймодателем за их действия, выражающиеся в нарушении условий договора найма жилого помещения, возлагается на самого нанимателя (п. 3 ст. 677 ГК).

Кодекс, однако, предусматривает исключение из этого правила.

Речь идёт о заключении нанимателем особого договора с рассматриваемой категорией лиц. По указанному договору, о котором необходимо уведомить и наймодателя, стороны − наниматель и граждане, постоянно проживающие совместно с ним, принимают на себя обязанность нести солидарную ответственность перед наймодателем. В таком случае те, кто подписал этот договор, объявляются ГК «сонанимателями» (п. 4 ст. 677).

Наниматель и граждане, постоянно проживающие совместно с ним, вправе по общему согласию разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении так же и тому, кого ст. 680 ГК называет «временными жильцами». Наймодателя необходимо лишь уведомить в подобных случаях о вселении. При этом, однако, в прямо предусмотренной Кодексом ситуации, если при вселении не будут соблюдены требования законодателя о норме жилой площади на одного человека, наймодателю предоставляется право запретить вселение временного жильца. Временный характер проживания выражается в ограничении права проживать в жилом помещении определённым сроком, который не может превышать шести месяцев, после чего жилое помещение должно быть освобождено.

Временные жильцы отличаются от граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем, тем, что самостоятельного права пользования жилым помещением не приобретают.

Одна из особенностей договора коммерческого найма состоит в том, что п. 1 ст. 673 ГК, хотя и содержит по вопросу определения пригодности жилого помещения для проживания отсылку к жилищному законодательству, но в отличие от того, как сделано в отношении договора социального найма в ст. 672 ГК, действие такой отсылки ограничено прямо указанными в этой статье пределами.

Имеется в виду, что ст. 673 ГК применительно к договору коммерческого найма включает расшифровку понятия «жилое помещение», а равно определяет те требования, которым оно должно отвечать. При этом включённые в ст. 673 ГК нормы носят императивный характер.

Указанная статья в качестве возможного предмета соответствующего договора называет квартиру, жилой дом, часть квартиры или часть жилого дома. И хотя говорится о «квартире» и «жилом доме», это отнюдь не может рассматриваться как запрещение заключать договоры коммерческого найма по поводу нескольких квартир или жилых домов.

Заключение договора коммерческого найма допускается при наличии, прежде всего, двух указанных в п. 1 ст. 673 ГК условий: 1) жилое помещение, составляющее предмет договора, должно быть изолированным; 2) пригодным для постоянного проживания.

Для договоров коммерческого найма, заключённых по поводу жилых помещений, которые составляют государственную или муниципальную собственность, субъекты Российской Федерации нередко утверждают примерные договоры.

Так, постановлением Правительства Москвы от 21 января 1997 г. утверждён Примерный договор коммерческого найма жилого помещения в г. Москве.[[24]](#footnote-24) Правовое значение такого рода договоров определено ст. 427 ГК. Для того чтобы сделать примерный договор для них обязательным, стороны должны дважды выразить свою волю, согласовав, во-первых, заключение между собой договора и, во-вторых, внесение в его текст отсылки к примерному договору как таковому или к отдельным его условиям. Если такой отсылки не окажется, примерный договор в силу ст. 5 и п. 2 ст. 427 ГК по своей юридической силе приравнивается к обычаям делового оборота. Это означает, что содержащиеся в нём правила поведения будут действовать только при восполнении пробелов, образовавшихся как в заключённом договоре, так и в обязательных для сторон положениях законодательства.

Условию о цене применительно к договору коммерческого найма посвящена ст. 682 ГК («Плата за жилое помещение»). Кроме того, указание на предоставление жилого помещения «за плату» включено в определение в ст. 671 ГК договора найма жилого помещения, т.е. договора коммерческого найма, в качестве одного из его основных признаков.

ГК (п. 1 ст. 682) прежде всего подчёркивает, что размер платы за жилое помещение устанавливается в договоре коммерческого найма по соглашению сторон. Притом с одним ограничением. Имеется в виду, что если законом определён максимальный размер такой платы, цена, указанная в договоре, не должна его превышать.

Следует отметить, что законодатель пока ещё не воспользовался предусмотренной в ГК возможностью и соответственно не ввёл максимального предела платы за предоставленное по договору коммерческого найма жилое помещение.

Определённую роль в этом сыграла, очевидно, необходимость учесть возможные негативные последствия такого шага: сужение свободного рынка жилых помещений, предоставляемых внаём на коммерческих началах. Имеется в виду, что этот рынок играет определённую роль в решении жилищной проблемы, всё ещё весьма острой для нашей страны.[[25]](#footnote-25)

Вместе с тем, в настоящее время существует специальная норма, решающая определённым образом вопрос о цене в договоре коммерческого найма для случая, когда его предметом служит жилое помещение в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Имея в виду установление контроля за соответствующим условием в таких договорах, предусмотрена необходимость регулирования применительно к ним оплаты жилья. Соответствующие функции возложены на Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ и местную администрацию (ст. 17 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»).

Последствия неоплаты квартиры и коммунальных услуг выражаются в возможности взыскания невнесённой той или другой платы на основе исполнительной надписи нотариальных органов, а по прошествии установленного для этого срока соответствующие требования регулируются через суд. Точно так же в суде разрешаются и споры об основаниях начисления и размерах квартирной платы и платы за коммунальные услуги.[[26]](#footnote-26)

С целью обеспечить стабильность отношений сторон по договору коммерческого найма законодатель (ст. 684 ГК) признаёт за нанимателем по истечении срока действия договора преимущественное право перед любым другим лицом заключить договор с наймодателем на новый срок. Соответственно не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора наймодатель обязан предложить по своему выбору один из трёх вариантов: заключить договор на новый срок на прежних условиях; заключить договор на новый срок, но на иных условиях; предупредить о желании прекратить действие договора, объясняя это тем, что принял решение не сдавать жилое помещение кому бы то ни было в течение не менее одного года.

В договоре коммерческого найма, как и в любом другом консенсуальном договоре, могут быть чётко разграничены два этапа во взаимоотношениях сторон. На первом стороны связаны правами и обязанностями, которые имеют предметом передачу жилого помещения нанимателю, а на втором − таким предметом становятся нормальное пользование жилым помещением одной из сторон (нанимателем) и обеспечение ей такого пользования другой стороной (наймодателем).

В соответствии со ст. 672 ГК наймодатель должен передать нанимателю жилое помещение «свободным и в состоянии, пригодном для проживания».

Первое требование означает, что жилое помещение необходимо передать свободным не только в фактическом, но и в юридическом смысле. Соответственно в Положении о порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности Москвы, предусмотрено: «Жилое помещение, передаваемое по договору найма должно быть свободно от любых обязательств».[[27]](#footnote-27) Второе из указанных всё в том же п. 1 ст. 676 ГК требований имеет более широкое значение. Прежде всего, имеется в виду необходимость оценивать состояние передаваемого жилого помещения с точки зрения его пригодности для «постоянного проживания». Состояние жилого помещения на момент его передачи нанимателю фиксируется подписанными обеими сторонами актами.

Сторонам договора коммерческого найма предоставляется возможность самим определять сроки внесения платы за жилое помещение (п. 3 ст. 682 ГК) и порядок её внесения. Если стороны не воспользовались предоставленным им правом устанавливать сроки внесения платы за жилое помещение, это означает, что они будут руководствоваться порядком, предусмотренным Жилищным кодексом, к которому прямо отсылает ст. 682 ГК. Имеется в виду ст. 56 ЖК РСФСР, возлагающая на нанимателя обязанность вносить плату за жильё ежемесячно не позднее десятого числа следующего месяца.

ГК содержит специальные правила, посвящённые основаниям и порядку расторжения договора коммерческого найма (ст. 687). При этом, согласно ст. 688, последствием расторжения этого договора является выселение из жилого помещения на основании решения суда как самого нанимателя, так и других граждан, которые к моменту расторжения договора проживали в указанном помещении.

Прежде всего, ст. 687 ГК различает расторжение договора самим нанимателем и по решению суда, притом вынесенному по иску наймодателя либо любой из сторон в договоре найма.

Возможность расторжения договора по требованию любой из сторон связана с наличием таких обстоятельств, которые в равной мере могут оказаться следствием противоправных действий, допущенных как нанимателем, так и наймодателем. Один из подобных случаев, названных в ст. 687 ГК, − это когда жилое помещение перестало быть пригодным для постоянного в нём проживания (например, оказалось в аварийном состоянии). Под аналогичный случай выселения могут подойти также основания выселения, указанные в жилищном законодательстве, к которому отсылает соответствующая норма ст. 687 ГК. Та же статья особо выделяет последствия ещё двух обстоятельств. Об одном из них уже шла речь: это использование жилого помещения не по назначению. Второе обстоятельство − систематическое нарушение прав и интересов соседей. Для обоих этих случаев установлена особая процедура. Вначале наймодатель должен предупредить нанимателя о допущенных последним нарушениях, указав на необходимость их устранения. И только тогда, когда нарушения останутся неустранёнными, у наймодателя появится право возбудить судебное разбирательство, которое осуществляется в описанном уже выше порядке. Имеется в виду, в частности, возможность для суда либо сразу же вынести решение о выселении, либо предоставить вначале ответчику срок (до одного года) для исправления недостатков. Тогда истцу придётся вторично возбудить дело о выселении, притом суд, в случае удовлетворения им иска, и тогда вправе предоставить срок (до одного года) для исполнения принятого решения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проведённой работы, нужно отметить, что, к сожалению, далеко не во всех случаях могут быть даны ответы на все возможные вопросы. Тем более что в настоящее время жилищные отношения регулируются нормативными актами различной юридической силы, принятыми в разное время (сохраняют силу некоторые акты 20-30 годов) и нередко противоречащих друг другу.

На нынешнем этапе решения жилищной проблемы наметились как положительные, так и отрицательные тенденции. Положительные усматриваются в том, что расширены возможности граждан по распоряжению полученным жильём. В частности, приватизировав государственное и муниципальное жильё, гражданин может оставить его наследникам. Отрицательные, которые пока превалируют, состоят в том, что перспектива получения жилья для подавляющего большинства очередников становится всё более призрачной, а субсидии и кредиты явно не покрывают затраты на приобретение жилья в собственность. Множится число преступлений, совершаемых на почве квартирного бизнеса.

В нынешних непростых условиях все ветви власти должны осознать, что без широкой государственной поддержки обеспечение граждан жильём становится для миллионов людей неразрешимой проблемой.

К сожалению, осознание этих реалий сегодняшнего дня происходит крайне медленно, что наглядно можно видеть на примере жилищного законодательства, которое до сих пор остаётся некодифицированным и пребывает в крайне запущенном и противоречивом состоянии.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Жилищный кодекс РСФСР.
4. ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г.
5. ФЗ «О приватизации жилищного фонда РФ».
6. Собрание Законодательства. 1998. № 31.
7. Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР РСФСР (РФ) по гражданским делам. 1986.
8. Вестник ВАС. 1997. № 1, № 10.
9. Жилищное законодательство: сборник региональных нормативных правовых актов.
10. Жилищное законодательство Свердловской области и г. Екатеринбурга. Екатеринбург, 1996.
11. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ч. 2. М., 2000.
12. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М., 1999.
13. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды.
14. Ем В.С. Договор ренты//Законодательство. 1999. № 5.
15. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996.
16. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями. М., 1999.
17. Крашенинников П.В. Судебная практика по жилищным спорам. М., 1999.
18. Маковский А.Л. Дарение. М., 1996.
19. Маслов В.Ф., Пушкин А.А. Советское гражданское право. Ч. 2. Киев, 1978.
20. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право: учебник. М., 1997.
21. Цибуленко З.И.//Российская юстиция. 1998. № 7.
22. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права по изд. 1907 г. М., 1995.

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ч. 2. М., 1999. С. 6. [↑](#footnote-ref-1)
2. См. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики». [↑](#footnote-ref-2)
3. Вестник ВАС РФ. 1998, № 10. С. 16. [↑](#footnote-ref-3)
4. СЗ РФ. 1998, № 31. Ст. 3813. [↑](#footnote-ref-4)
5. Вестник ВАС РФ. 1998, № 1. С. 81. [↑](#footnote-ref-5)
6. ФЗ РФ «Об основах федеральной жилищной политики». [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданское право: Учебник/Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Ч. 2. С. 113. [↑](#footnote-ref-7)
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ч. 2. М., 2000. [↑](#footnote-ref-8)
9. Там же. С. 272. [↑](#footnote-ref-9)
10. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изд. 1907 г. М., 1995. С. 337. [↑](#footnote-ref-10)
11. Маковский А.Л. Дарение. М., 1996. С. 306. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданское право: Учебник/Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Ч. 2. М., 1997. С. 139. [↑](#footnote-ref-12)
13. Ем В.С. Договор ренты//Законодательство. 1999, № 5. С. 15. [↑](#footnote-ref-13)
14. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой/Гражданское право: Учебник. Ч. 2. М., 1997. С. 138. [↑](#footnote-ref-14)
15. Российская юстиция. 1998, № 7. С. 44 (Автор З.И. Цибуленко). [↑](#footnote-ref-15)
16. Законодательство. 1999, № 5. С. 12. (Автор Ем В.С.). [↑](#footnote-ref-16)
17. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996. С. 151. [↑](#footnote-ref-17)
18. Советское гражданское право /Под ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. Ч. 2. Киев, 1978. С. 343. [↑](#footnote-ref-18)
19. Жилищное законодательство Свердловской области и г. Екатеринбурга. Екатеринбург, 1996. С. 89. [↑](#footnote-ref-19)
20. Крашенинников П.П. Жилищное законодательство. С. 35-39. [↑](#footnote-ref-20)
21. О маневренном фонде см.: Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. С. 66, 67. [↑](#footnote-ref-21)
22. Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (Российской Федерации) по гражданским делам. С. 176, 177. [↑](#footnote-ref-22)
23. Жилищное законодательство: сборник региональных нормативных правовых актов. С. 205. [↑](#footnote-ref-23)
24. Жилищное законодательство: сборник региональных нормативных правовых актов. С. 214. [↑](#footnote-ref-24)
25. Брагинский Н.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ч. 2. Договоры о передаче имущества. С. 709. [↑](#footnote-ref-25)
26. П. 13 постановления Пленума Верховного Суда СССР № 2 от 5 сентября 1986 г. (Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. С. 137). [↑](#footnote-ref-26)
27. Жилищное законодательство: сборник региональных нормативных правовых актов. С. 2. [↑](#footnote-ref-27)