Московский гуманитарно-экономический институт

Северо-западный филиал

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

Студента 3 курса

Юридического факультета

Группы ЮС – 1 - 05

Зайцевой Анны Вадимовны

Учебная дисциплина: **Гражданское право**

Тема: **Особенности правового регулирования договора найма жилых помещений и его разновидности**

Научный руководитель:

## 

Защита Оценка

«\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

*г. Мурманск, 2008г.*

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение..............................................................................................................3

# Глава I Понятие, элементы договора найма жилого помещения

**1.1** **Понятие договора найма жилых помещений** ......................................6

**1.2 Объект договора найма жилых помещений**........................................9

**1.3 Стороны в договоре найма жилых помещений**.................................11

**Глава II** Содержание договора найма жилого помещения

**2.1** **Форма, порядок и условия заключения договора найма жилых помещений**......................................................................................................13

**2.2** **Права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения.......................................................................................................**16

* 1. **Прекращение и изменение договора найма жилого помещения** Заключение..................................................................................................26

Библиографический список ....…………………………………………..29

Приложение 1............................................................................................30

**ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность работы обусловлена тем, что право на жилище - одно из важнейших социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает самые основы жизни людей. Это право закреплено в статье 40 Конституции Российской Федерации. Конституционное право граждан на жилище заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением, занимаемым лицом на законных основаниях, содействии в самостоятельном улучшении гражданами своих жилищных условий, предоставлении жилища из государственного и муниципального жилищных фондов, но только тем лицам, которые в силу ограниченных возможностей не могут самостоятельно обеспечить себя жилищем.[[1]](#footnote-1)

Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства (следует отметить, что отдельные жилищные отношения регулируются также административным, семейным, земельным законодательством). Все это повышает необходимость углубленного изучения и освоения, основных жилищно-правовых и иных правовых категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без знания которых невозможно правильное применение действующего законодательства.

Современное жилищное законодательство России представляет собой совокупность законодательных и иных нормативных актов, регулирующих отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по поводу:

* основаниявозникновения и прекращения права пользования жилыми помещениями:
* осуществление права пользования жилыми помещениями;
* требований к жилым помещениям, их учету и регистрации;
* контроля органов государственной власти и местного самоуправления за соблюдением жилищных прав граждан и использованием жилищного фонда.

В соответствии со ст. 72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Как следует из ч. 2 ст. 76 Конституции, в области жилищных правоотношений издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации. При этомсогласно п. 5 ст. 76 Конституции, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам. В случае такого противоречия приоритет отдается федеральным законам.

Принятие первой части Гражданского кодекса Российской Федерации, называемого специалистами"Экономической Конституцией", и введение его в действие с 1 января 1995 года является очень важным моментом в области регулирования взаимоотношенийв жилищной сфере в изменившихся условиях. В ней, во-первых, определен объем прав и обязанностей собственников жилых помещений, во-вторых, даны общие положения о договоре.

Часть вторая ГК, введенная в действие с 1 марта 1996 года, по-иному, чем прежнее законодательство, регулирует договорные отношения, складывающиеся по поводу возмездной передачи жилых помещений во владение и пользование.

**Целью** данной курсовой работы является изучение становления и развития договорных форм найма жилого помещения, а также сравнение разновидностей данного вида договора. Актуальность данной темы оправдана ее высокой социальной значимостью, как для профессиональных юристов, так и в целом для населения страны, и недостаточной изученностью.

**Объект исследования –** гражданские правоотношения складывающиеся в результате заключения договора найма жилого помещения.

**Предмет исследования** – Особенности правового регулирования договора найма жилых помещений и его разновидности.

Цель, объект и предмет позволили определить следующие **задачи исследования**:

1)Выявить специфику урегулирования гражданских и жилищных отношений по поводу найма жилых помещений так, чтобы не было несогласованности права, закона и применения.

2)Рассмотреть содержание формы, порядок и условия заключения договоров найма жилых помещений

3)Охарактеризовать договор найма жилых помещений

4)Исследовать предмет (объект) договоров найма жилых помещений

5)Рассмотреть стороны в договорах найма жилых помещений

6)Определить права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения

7)Изучить прекращение и расторжение договора найма жилого помещения

8)Обобщить информацию по проделанной работе и сформулировать выводы по результатам исследования.

9)Рассмотреть содержание формы, порядка и условия заключения договоров найма жилых помещений.

В процессе работы были использованы нормативно-правовые акты Российской Федерации, монографии и статьи ведущих отечественных и зарубежных ученых.

Для написания работы были использованы следующие методы исследования: абстрактно – логический логико-правового и системного анализа, сравнительно-правовой метод научного познания, статистический метод.

А также для написания данной работы использовались работы таких известных правоведов и юристов как *Mexmueв Ю.А.,* Окуньков Л.А., Садиков О.Н., *Седугин П.И,* Суханов Е. А., *Толстой Ю.К* и многие другие.

Основным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров является договор найма жилых помещений.

Договор найма жилых помещений является одной из форм улучшения гражданами жилищных условий, наряду с такими формами как участие граждан в жилищно-строительных и жилищных кооперативах, товариществах собственников жилья и приобретением жилья в частную собственность.

### Глава I Понятие, элементы договора найма жилого помещения

### Понятие договора найма жилого помещения.

Основным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров является договор найма жилых помещений.

Договор найма жилого помещения является основным договором жилищного права.

Жилищные отношения пользования жилыми помещениями – сердцевина жилищных отношений.

Правовое урегулирование жилищных отношений по найму жилых помещений осуществлялось в разное время по-разному. До принятия Жилищного кодекса эти отношения регулировались гражданским законодательством. Причем, в ГК РСФСР 1922 г.вообще не было специальных норм о договоре жилищногонайма, а последний подпадал под действие норм Гражданского кодекса об имущественном найме. Статьи о договоре найма жилых помещений были исключены из ГК РСФСР (1964 г.), кроме одной статьи, содержавшей определение договора найма жилого помещения.

Затем с принятием общесоюзных Основ жилищного законодательства и в 1983 г. - ЖК РСФСР жилищные отношения стали регулироваться нормами жилищного законодательства.

В начале 90-х годов с приходом к руководству страной политиков новой формации, принявших курс на развитие рыночной экономики, начались реформы во многих отраслях народного хозяйства, в том числе и в жилищной сфере. Начался процесс изменения форм собственности на жилищный фонд в целом и на жилые помещения в частности. В конце 1992 года был принят Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», который до принятия 1 марта 2005 г нового Жилищного кодекса, являлся основным актом, регулирующим жилищные отношения.

Новый ГК РФ внес ряд существенных корректив в регулирование жилищных отношений, связанных с наймом жилых помещений, в нем договору найма жилого помещения посвящена глава 35.

Ст. 288 первой части Гражданского кодекса прямо указывает на право собственника сдавать жилое помещение на основе договора.

Важнейшие положения о договоре найма жилого помещения урегулированы в ст. 671 - 688 главы 35 ГК РФ, разделом III ЖК РФ.

Необходимо проводить черту между жилищным и гражданским законодательством. Гражданское законодательство регулирует вопросы, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота. Отношения, связанные с использованием жилища, и целый ряд других вопросов (по эксплуатации, пользованию жильем и др.), регулируются жилищным законодательством. Кроме того, Конституция Российской Федерации относит к разной компетенции гражданское законодательство, с одной стороны, и жилищное - с другой. Гражданское законодательство, согласно ст. 71 Конституции, относится к исключительному ведению Российской Федерации, а, как было сказано во введении, согласно ст. 72 Конституции, жилищное законодательство является совместной компетенцией России и ее субъектов.

По своей юридической природе договор найма жилого помещения является двусторонним (взаимным), консенсуальным, возмездным.

Наем жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения (далее - договор социального найма) и договор найма жилого помещения (далее - договор коммерческого найма).

Глава 35 ГК РФ в первую очередь направлена на регламентацию отношений, связанных с коммерческим наймом. Вместе с тем целый ряд положений данной главы относится ко всем указанным видам договора найма жилых помещений, а специальная статья 672 посвящена только социальному найму.

Ст. 672 ГК РФ фиксирует новое наименование договора найма в государственном и муниципальномжилищном фонде социального использования - договор социального найма жилого помещения.

Относительно договора социального найма в ГК РФ дается только общая характеристика, которая достаточным образом развернута в новом Жилищном кодексе Российской Федерации и иных нормативныхправовых актах в области жилищного законодательства, как Российской Федерации, так и ее субъектов. Так, в ГК РФ указывается, что объектом данного соглашения могут быть жилые помещения, находящиеся в домах государственного и муниципального жилищного фонда и предназначенныетолько для социального использования, т.е., это жилье, которое было предоставлено (либо предоставляется) очередникам органами местного самоуправления, а также государственными и муниципальными организациями.

В ч. 3 статьи 672 ГК сказано, что договор социального найма заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К нему применяются правила статей 674, 675, 678, 680, 681, п.п. 1-3 ст. 685 ГК. Другие положения Гражданского кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

В соответствии с п.1 ст. 671 Гражданского кодекса по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) **-** обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Суть жилищного обязательства - во взятой на себя обязанности наймодателя передать нанимателю жилое помещение, занять которое последний согласится. Наниматель обязуется нести расходы по оплате наймодателю данного ему во владение и пользование жилья.

Определение жилищного обязательства дано как общая норма для любой разновидности найма жилого помещения. В настоящей статье формулируется его суть безотносительно к тому, на каком основании стороны заключают договор найма жилого помещения: административного акта - ордера в домах государственного или муниципального жилищного фонда социального использования, либо исключительно на основе волеизъявления сторон без участия в отношениях административного акта - в других разновидностях жилищного фонда. Участие в возникновении жилищных правоотношений ордера вовсе не отменяет необходимости заключения договора найма жилого помещения. Ордер является только основанием для вселения в жилое помещение. Пользование же данным помещением осуществляется в соответствии с договором найма и правилами пользования жилыми помещениями [[2]](#footnote-2).

В определении правомочий нанимателя не названо правомочие распоряжения занимаемым жилым помещением,настоящий ГК, равно как и прежнее жилищное законодательство, наделяет его распорядительными полномочиями: вселение другихсемей, поднанимателей,нанимателя, обмен жилого помещения и другое.

Таким образом, в связи с изменениями, происшедшими в жилищной сфере за годы реформ, появилась объективная необходимость в гражданском регулировании отношений по поводу найма жилого помещения; и договор найма разделился на два вида: договор социального найма и договор коммерческого найма.

### Объект договора найма жилых помещений

Объектом договоров коммерческого и социального найма является изолированное жилое помещение.  
 Помещение признается жилым,если оно отвечает установленным санитарным, градостроительным, техническим и противопожарным требованиям и предназначено для проживания граждан во все сезоны года. Дом (строение), в котором находится сдаваемое внаем помещение, должен быть зарегистрирован в качестве жилого в бюро технической инвентаризации или в ином уполномоченном на это органе.  
 Сдаваемое внаем жилое помещение должно быть изолированным — жилой дом, квартира, часть дома и часть квартиры, имеющие отдельный вход. Следовательно, не могут быть самостоятельным объектом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежная комната). Смежные комнаты могут быть объектом одного договора найма.  
 Другие требования, относящиеся к объектам договоров коммерческого и социального найма, отражают имеющиеся различия между этими договорами.  
 Объектом договора коммерческого наймаможет быть квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома независимо от их  
размера. Нормы жилой площади на эти отношения не распространяются, размер сдаваемого внаем помещения определяется только соглашением сторон. Закон не устанавливает жестких требований к качеству объекта этого договора. Имеется в виду, что стороны сами будут решать, соответствует ли жилое помещение их потребностям и возможностям. Об этом свидетельствует использованное в п. 1 ст. 673 ГК понятие «помещение, пригодное для постоянного проживания». Закон в данном случае определяет минимум требований к жилому помещению как объекту договора, хотя на практике по договорам коммерческого найма, как правило, передаются в пользование помещения, отвечающие (в условиях нашей страны) самым высоким требованиям. Однако объектом договора коммерческого найма может быть и неблагоустроенное помещение при условии, что оно отвечает действующим санитарным и техническим требованиям, т. е. «такое, в котором возможно проживание человека без угрозы для его здоровья».[[3]](#footnote-3)  
 Пригодность жилого помещения для проживанияопределяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (абз. 2 п. 1 ст. 673 ГК). К категории непригодных для проживания во всяком случае относятся подвальные и полуподвальные помещения, помещения, не имеющие естественного освещения, бараки, аварийные дома и т. п. Такие помещения не могут быть объектом договора найма.  
 Самостоятельным объектом договора коммерческого найма не могут быть подсобные помещения. Однако при найме квартиры, дома, части дома они, безусловно, составляют один из существенных элементов объекта. Если же внаем сдается часть квартиры (комната или несколько комнат), подсобные помещения будут находиться в общем пользовании всех нанимателей, т. е. составляют общий объект.  
 Объектом договора коммерческого найма при найме жилых помещений в многоквартирных домах будут не только жилые и подсобные помещения, но также имущество, являющееся элементом дома, находящееся за пределами или внутри квартиры и обслуживающее несколько квартир (более одной квартиры). К такому имуществу относятся несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (п. 2 ст. 673 и ст. 290 ГК).  
 Объект договора социального наймаотличается от соответствующего условия коммерческого найма двумя основными особен-  
ностями: во-первых, он предопределен ордером и стороны не могут его изменять, уточнять и т. п. Договор может быть заключен только на помещение, указанное в ордере.  
 Во-вторых, при социальном найме к объекту договора закон устанавливает более высокие требования по сравнению с коммерческим наймом: это помещение должно быть благоустроеннымприменительно к условиям данного населенного пункта. Следовательно, жилые помещения с низким уровнем благоустройства (по сравнению с достигнутым в данном населенном пункте) и не отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям не могут быть объектом этого договора. Как и при коммерческом найме, объектом договора социального найма не могут быть часть комнаты или смежная комната. Подсобные помещения (кухня, холл, кладовая и т. п.) не могут быть самостоятельным объектом договора, но являются элементами квартиры как объекта.

Подводя итог данному параграфу можно сказать, что предметом договора найма может быть лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или нескольких комнат.

В соответствии с гражданским и жилищным законодательством жилые помещения являются недвижимым имуществом.

Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения.

### Стороны в договоре найма жилых помещений

Стороны договора - наймодатель и наниматель. В отличие от ранее действовавшего закона наймодатель по настоящему ГК РФ - собственник или управомоченное им лицо, аналогично договору аренды. Субъекты хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом лишены возможности принимать самостоятельные решения о передаче жилых помещений нанимателям. Субъектами права собственности выступают в этом случае хозяйственные общества и товарищества, граждане, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Собственник жилищного фонда либо уполномоченная им организация заключает договоры на оказание жилищных и коммунальных услуг, а также на производство всех видов ремонтов, с подрядными организациями, основным видом деятельности которых не обязательно являются жилищно-эксплуатационные работы. Это могут быть и различные строительно-монтажные, ремонтные, производственные предприятия, но решившие расширить объем выполняемых работ за счет жилищно-эксплуатационной деятельности, т. е. в сфере обеспеченной востребованности, и, следовательно, гарантированной занятости. Организационно-правовая форма подрядчика может быть любой - от частного предпринимателя до акционерного общества либо государственного концерна, основное требование - наличие лицензии на данный вид деятельности и квалифицированный персонал. Во многих населенных пунктах России созданы так называемые «службы заказчика», которые сами не эксплуатируют жилищный фонд, а только выполняют функции по его управлению и по обеспечению граждан, проживающих в нем, жилищными и коммунальными услугами. Это управомоченная собственником жилищного фонда - муниципалитетом - управляющая организация, которой собственник передал права по заключению договоров найма жилого помещения.

Жилищный фонд в договорах подряда на техническое обслуживание (содержание) выступает только как объект, на котором или для которого выполняются работы. При этом подрядчик не владеет, не пользуется и не распоряжается жилищным фондом, он только его обслуживает или обеспечивает нанимателей необходимыми услугами. Аналогично решается вопрос о том, кто должен осуществлять сборы платежей на оплату жилья и коммунальных услуг.

Договор подряда на техническое обслуживание (содержание) жилищного фонда может содержать условие, обязывающее подрядчика "провести работу по заключению" или "заключить" договоры найма с нанимателями. Такое условие будет вполне законным, но в этом случае договор подряда является уже не чисто договором подряда, а сложным договором, имеющим элементы как договора подряда, так и договора поручения (представительства) или агентского договора, или даже можно говорить о нескольких договорах в рамках одного общего договора, который может быть оформлен одним документом, носящим название "договора подряда на техническое обслуживание".

При исполнении такого договора действия по заключению договоров найма будут регулироваться так же, как если есть отдельный договор между сторонами, предусматривающий такую деятельность, и к возникающим отношениям будут применяться соответствующие правила договора поручения, представительства или агентского договора (гл. 10,49,51 ГК РФ).

В случаях, когда подрядчик действует как поверенный (представитель), он вправе заключать договора найма, но только от имени доверителя-заказчика (собственника или обладателя вещного права), и права и обязанности по такому договору будут возникать непосредственно у доверителя.

От собственного имени подрядчик вправе заключать договоры найма только в случае специального на то указания, что будет признаваться агентским договором. Одновременно со специальным «уполномочиванием» на заключение договоров от собственного имени необходимо предусматривать процедуру перехода прав на жилое помещение по цепочке заказчик (собственник) - агент (подрядчик) - наниматель. А также переход всех прав наймодателя от заказчика, в том числе и прав по управлению, которые необходимы для осуществления дальнейшей деятельности в качестве наймодателя, т.к. по заключенным договорам найма наймодателем становится агент. В противном случае, агент-наймодатель не будет реально обеспечен правомочиями, необходимыми для деятельности наймодателя, и может понести ощутимые убытки от невозможности исполнения своих обязательств.

Что касается нанимателя, то, в отличие от договора аренды, в качестве нанимателя в договорах найма жилого помещения всегда выступает гражданин, хотя ст. 671 ГК РФ его не называет, это сказано только в п.1 ст.677. При этом на стороне нанимателя может быть множество лиц в жилищном обязательстве, проживающих с ним по этому договору найма в занимаемом жилом помещении на условиях, указанных в статьях 672, 677 ГК РФ.

Подводя итог всему вышесказанному можно сделать вывод о том, что наймодателем выступает собственник жилого помещения или управомоченное им лицо. Собственник, имеющий жилищный фонд, обычно создает для его эксплуатации специальные жилищно-эксплуатационные организации с правами юридического лица, которые наделяются правом заключать договоры найма жилых помещений. В качестве нанимателя и при коммерческом, и при социальном найме может выступать только гражданин, физическое лицо, поскольку жилое помещение, как указывается в п. 1 ст. 671 ГК, предоставляется «для проживания в нем». Юридическое лицо может иметь жилое помещение во владении и (или) пользовании на основе договора аренды или иного договора, а затем предоставлять его гражданам (как правило, своим работникам) для проживания, заключая договоры найма жилого помещения, в которых оно выступает в качестве наймодателя. Таким образом, юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

**Глава II** Содержание договора найма жилого помещения

***2.1 Форма, порядок и условия заключения договоров найма жилых помещений***

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

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

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

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

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

Представляется правильной разработанная в литературе концепция, согласно которой правоотношение найма жилого помещения и, соответственно, право пользования жилым помещением возникают только из договора наймажилого помещения. Что же касается таких фактов, как решение о предоставлении жилого помещения, ордер, вселение в жилое помещение, то каждый из них (в особенности ордер), как было показано, влечет возникновение самостоятельного жилищного правоотношения, которое имеет свой субъектный состав, свое содержание и все другие атрибуты. В литературе такое решение данного вопроса впервые было предложено Ю.А. Мехтиевым[[4]](#footnote-4).

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

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

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

Несоблюдение предписанной законом простой письменной формы договора найма жилого помещения (как коммерческого, так и социального) не влечет недействительности договора. Такое последствие наступает только в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон (п. 1 и 2 ст. 162 ГК).

Срокв договоре найма жилого помещения определяется по-разному для договоров коммерческого и социального найма.

Согласно п. 1 ст. 683 ГК договор коммерческого наймазаключается на срок, не превышающий пяти лет. Однако срок не является существенным условием данного договора, стороны могут вообще не упомянуть о нем. В этом случае договор считается заключенным на пять лет.

Если договор заключен на срок до одного года, он считается краткосрочным и на него не распространяются указанные в п. 2 ст. 683 ГК правила, относящиеся к договору со сроком более одного года. В частности, на краткосрочный договор не распространяется норма о преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок (п. 2 ст. 683, ч. 1 ст. 684).

Преимущественное правона заключение договора коммерческого найма на новый срок (по истечении срока заключенного договора) закон признает за нанимателем. Однако реализация этого права предполагает определенные действия наймодателя. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора он обязан либо предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем в течение не менее одного года. Невыполнение наймодателем этой обязанности (при отсутствии отказа нанимателя от продления) влечет следующее последствие: договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. Определенные последствия предусмотрены и на случай несоблюдения наймодателем своего решения не сдавать помещение внаем в течение года, использованного им для отказа продлить договор: наниматель вправе требовать признания недействительным договора, заключенного наймодателем с другим лицом и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор (ч. 4 ст. 684 ГК).

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

***2.2******Права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения***

Договор найма жилого помещения является двусторонним договором, в котором стороны имеют права и несут обязанности. В договоре найма и коммерческого найма права и обязанности сторон, как правило, определяются соглашением сторон. Отдельные права и обязанности сторон установлены законом.

Основная обязанность наймодателя - предоставление нанимателю жилого помещения, являющегося объектом договора. Предоставляемое наймодателем нанимателю жилое помещение имеет назначением удовлетворение жилищных потребностей нанимателя и его семьи. Целевое назначение жилого помещения предопределяет характер и объем обязанностей наймодателя.

Об этом говорится в ст. 676 ГК. Положения статьи применяются не только к договору найма и коммерческого найма, но и к договору найма жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального найма.

Эти статьи конкретизируют обязанность наймодателя передать нанимателю жилое помещение - оно передается свободным и в состоянии, пригодном для проживания. Жилому помещению следует быть свободным юридически и фактически одновременно. К моменту передачи оно не может быть объектом чьих-либо жилищных, иных имущественных прав либо неосновательных претензий, самоуправно занявших данное помещение. Права нанимателя на него должны быть бесспорными.

За наймодателем, кроме обязанности передачи помещения нанимателю, числятся обязанности, обеспечивающие нормальное функционирование всех инженерных систем дома, его эксплуатацию, содержание и ремонт жилого дома, а также бесперебойную подачу проживающим коммунальных услуг. Это не значит, что наймодатель обязан выполнять эти требования закона своими силами, но ему надлежит принять все необходимые организационные меры, чтобы исполнить обязанности, входящие в содержание договора найма жилого помещения.

Этим обязанностям наймодателя корреспондируют права нанимателя требовать от наймодателя передачи жилого помещения, а также потребовать возмещение убытков в случае, если наймодатель не предоставил нанимателю жилое помещение в срок, указанный в договоре.

Наймодатель обязан осуществлять ремонт общего имущества многоквартирного дома. Производить капитальный ремонт сданного в наем жилого помещения, если иное не установлено договором найма.

Наймодатель обязан уведомить нанимателя о предстоящем капитальном ремонте за три месяца и при необходимости на время капитального ремонта предоставить иное жилое помещение, соответствующее санитарным и техническим нормам. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, или, если он вызван неотложной необходимостью, в разумные сроки, определяемые нормативными актами. Внутриквартирный текущий ремонт производится за счет наймодателя только в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо с производством капитального ремонта. Наймодатель обязан письменно не позднее чем за три месяца уведомить нанимателя о предстоящем прекращении договора коммерческого найма в связи с окончанием срока его действия и предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора коммерческого найма в связи с решением не сдавать жилое помещение в течение года в наем. Кроме того, риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в наем, лежит на наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

Наймодатель не отвечает за недостатки сданного в наем жилого помещения, которые были им оговорены при заключении договора найма или были заранее известны нанимателю, либо должны были быть обнаружены нанимателем во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

Обязанности нанимателя жилого помещения по договору найма изложены в статье 678 ГК РФ.

Изложенные в настоящей статье обязанности носят общий характер для любой разновидности договора найма.

Жилое помещение предоставляется для проживания, и поэтому наниматель, как и лица, которые совместно с ним проживают, обязан использовать жилое помещение по назначению, целевому использованию. Эта обязанность возложена не только на нанимателя, сонанимателей, но и на других совместно с ними постоянно проживающих лиц.

Получив от наймодателя жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания, наниматель обязан обеспечивать его сохранность, поддерживать в надлежащем санитарном и техническом состоянии, воздерживаться от разрушения или порчи, производя своевременно необходимый текущий ремонт, повышая благоустройство помещения, принимая меры к предотвращению аварий квартирного оборудования. Не допуская самовольной перепланировки и переоборудования жилого помещения (оборудования). Это означает, что наниматель не вправе без согласия наймодателя и без соблюдения установленного порядка производить перестройку жилого помещения, связанную с изменением его размера, функционального назначения, сносом или разборкой межкомнатных перегородок, разборкой вентиляционных и вытяжных шкафов, постройкой дополнительных перегородок, соединением разных комнат дополнительными дверями.

Бесхозяйственное содержание жилья ведет к расторжению договора.

Обязанность оплаты пользования жильем - важнейшая для нанимателя.

Сроки квартплаты обычно определяются в самом договоре найма. По общему правилу наниматель обязан самостоятельно вносить плату. Найм и коммерческий наем имеют одной из главных целей получение наймодателем от сдачи жилого помещения определенные доходы за счет платы за жилье и коммунальные платежи. Что касается уплаты коммунальных платежей, то их по общему правилу вносит именно наниматель. Лишь в случаях, особо оговоренных в договоре найма, эта обязанность возлагается на наймодателя.

С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем.

На вселение по договору найма, коммерческого и социального найма полагается согласие наймодателя, каждого из постоянно проживающих и нанимателя. В отличие от регулирования договора найма жилого помещния в домах государственного и муниципального жилищного фонда вводится новая зависимость - согласие наймодателя. При вселении несовершеннолетних детей согласия наймодателя и постоянных пользователей (как и в прежнем регулировании) не требуется.

Вселение новых постоянных пользователей в занимаемое нанимателем жилое помещение осуществляется независимо от регистрации по месту жительства граждан. Регистрационный учет граждан не может носить разрешительного характера и не должен приводить к ограничению конституционного права гражданина выбирать место жительства[[5]](#footnote-5).

Норма жилой площади на одного человека (12 кв.м.), требуемая при вселении нового постоянного пользователя. Исключение из правила установлено для несовершеннолетних детей, которые вселяются независимо от этой нормы.

Следующее право нанимателя носит общий характер для любой разновидности договора найма – право на вселение временных жильцов.

В отличие от нормы действующего жилищного законодательства вводится предварительное уведомление постоянными пользователями наймодателя о вселении временных жильцов. Разрешение на их вселение и проживание дается нанимателем и гражданами, постоянно с ним проживающими.

Ответственность за временных жильцов, их действия перед наймодателем несет наниматель, они же отвечают своими действиями в жилищных правоотношениях лишь перед нанимателем.

В пределах шестимесячного срока временного проживания может быть установлен конкретный согласованный срок, по истечении которого временному жильцу следует освободить занимаемое им жилое помещение. Если срок вообще не был согласован, временный жилец освобождает помещение не позднее семи дней со дня заявления нанимателя об освобождении.

Одной из обязанностей нанимателя, предусмотренных законодательством, является обязанность нанимателя производить текущий ремонт занимаемого по найму жилого помещения, если иное не установлено договором найма жилого помещения (ст.681 ГК РФ), т.е. внутриквартирный текущий ремонт.

Настоящая статья носит общий характер для любой разновидности договора найма.

В найме жилья действует тот же принцип, что вообще в имущественном найме (аренде): текущий ремонт нанятого помещения - за нанимателем, капитальный ремонт строения в целом и его ячейки - помещения - за наймодателем. Норма диспозитивна, иное может быть установлено договором найма жилого помещения.

Внутриквартирный ремонт подразумевает: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирной проводки. С разрешения наймодателя наниматель может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования повышенного качества. Произведенные нанимателем с письменного разрешения наймодателя улучшения за собственные средства подлежат возмещению наймодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение. Произведенные нанимателем без письменного согласия наймодателя улучшения не подлежат возмещению.

П.3 ст. 681 ГК устанавливает одно условие переоборудования наймодателем дома в целом - согласие нанимателя, если в результате переоборудования существенно изменятся условия его пользования занимаемым жилым помещением. Мнение совместно проживающих с нанимателем постоянных пользователей жилого помещения в этом случае не принимается по внимание, если они не являются сонанимателями. Условия пользования касаются предмета договора найма. Изменения, намеченные в проекте капитального ремонта дома с переоборудованием, или реконструкция (надстройка, пристройка к дому и т.п.) не должны снижать уровень пригодности жилого помещения к постоянному проживанию.

## В статье 684 ГК РФ закреплено преимущественное право нанимателя на заключение договора найма на новый срок.

При срочности договорных отношений необходимо обеспечить стабильность пользования постоянно проживающих. Таким правовым инструментом является преимущественное право на заключение договора найма и коммерческого найма на новый пятилетний срок, которым наделяются наниматель и совместно с ним постоянно проживающие лица. Настоящая статья связывает отмеченное преимущество нанимателя с предоставлением другой стороне по договору - наймодателю - инициативы в своих намерениях продолжать или прекращать отношения с нанимателем. Однако инициатива наймодателя ограничена определенным сроком - не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма. Если наймодатель пропускает установленный срок для внесения предложений другой стороне, договор считается продленным на следующие пять лет и на тех же условиях (если наниматель не отказывается от продления договора, что действует стимулирующе для наймодателя).

Наймодатель может отказаться от возобновления договора найма на следующий срок, если вообще откажется от сдачи внаем жилья не меньше чем на один год. Как только он нарушит течение годичного срока и опять сдаст свободное помещение внаем, прежний наниматель вправе требовать признания заключенного договора с новым нанимателем недействительным и (или) возмещения причиненных убытков. Например, возместить расходы по найму нового жилья, превышающие прежние.

Наниматель при краткосрочном найме не пользуется преимуществом на перезаключение договора.

Настоящая глава в большинстве своих статей называет только нанимателя как носителя жилищных прав и обязанностей по договору, хотя равенство жилищных прав и обязанностей всех, постоянно проживающих с ним провозглашается. Как правило, наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения, что также отличает найм и коммерческий наем от договора найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда и социального найма жилого помещения.

Подводя итог, можно сказать, что в этом параграфе были рассмотрены основные права и обязанности сторон договоров найма, найма жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, договоров социального и коммерческого найма – нанимателя и наймодателя, отмечены схожие положения и отличия, проведена сравнительная характеристика прав и обязанностей в этих договорах.

***2.3 Прекращение и изменение договора найма жилого помещения***

В правоотношении, возникшем из договора найма жилого помещения и договора найма жилого помещения, в период их действия могут происходить изменения (трансформация) отдельных его элементов при сохранении самого правоотношения. Такие случаи принято трактовать как изменение договора найма жилого помещения (ст. 82 ЖК РФ). Изменение жилищного правоотношения найма может касаться таких его элементов, как предмет, субъекты, права и обязанности сторон, и происходить по разным юридическим основаниям: соглашению сторон, одностороннему волеизъявлению одной из них и др. Изменение правоотношения найма жилого помещения наиболее часто встречается при найме жилого помещения.  
 Для изменения договора жилищного найма необходимо согласие всех лиц, на которых распространяется его действие, **—** нанимателя, членов его семьи и наймодателя. Однако законом могут быть предусмотрены случаи, когда наниматель и члены его семьи вправе требовать изменения договора и без согласия наймодателя и даже вопреки его возражению. Иногда договор может быть изменен и по инициативе наймодателя при соблюдении установленных гарантий прав граждан, проживающих в данном помещении.

Раздел жилых помещений— наиболее распространенный случай изменения договора найма жилого помещения. Сущность его заключается в том, что совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма на выделенное ему изолированное жилое помещение. Раздела жилого помещения может, очевидно, потребовать и сам наниматель.  
 При разделе жилых помещений изменяется предмет договора. Наряду с этим происходит и изменение субъектного составаправоотношения найма, поскольку появляется два нанимателя вместо одного. Изменяется также и условие о плате за пользование жилым помещением.Самостоятельный договор с лицом, заявившим требование о выделении ему отдельного помещения, может быть заключен при следующих условиях:

1)это лицо должно относиться к числу членов семьи нанимателя и быть совершеннолетним,

2)на заключение отдельного договора должно быть получено согласие остальных проживающих с ним совершеннолетних членов семьи (в том числе временно отсутствующих),

3)должна быть возможность выделения изолированного жилого помещения в соответствии с долей жилой площади, приходящейся на данного члена семьи, либо с учетом состоявшегося соглашения между членами семьи о порядке пользования жилым помещением.

Раздел некоторых жилых помещений не допускается, в частности раздел служебных жилых помещений.  
 Отказ наймодателя по договору найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда заключить отдельный договор с выделившимся членом (или членами) семьи может быть оспорен в судебном порядке. Равным образом может быть оспорен в суде и отказ члена семьи дать согласие на раздел.  
 Изменение договоранайма жилого помещения возможно по требованию граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения их в одну семью (например, при вступлении в брак, усыновлении). Изменение правоотношения найма выражается здесь в том, что вместо нескольких договоров найма с кем-либо из членов семьи (по их соглашению) заключается один договор на все занимаемые ими помещения (так называемое объединение лицевых счетов),т. е. изменяются субъекты, предмет и, возможно, некоторые условия договора найма. Отказ наймодателя в заключении одного договора найма может быть оспорен в судебном порядке.

Расторжение договора найма допускается *по соглашению сторон*.

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

- при использовании жилого помещения (в целом или части его) не по назначению;

- если наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с нанимателем, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей;

- если наниматель не внес платежи, указанные в договоре в течение шести

месяцев:

- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не

пригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

Наймодатель вправе требовать досрочного расторжения договора коммерческого и социального найма в судебном порядке только после направления нанимателю письменного предупреждения о необходимости устранения нарушений в течение месяца.

Договор найма может быть расторгнут *в судебном порядке по требованию нанимателя:*

- если наймодатель не предоставляет жилое помещение в пользование нанимателю либо создает препятствия пользованию жилым помещением в соответствии с условиями договора;

- в случае систематического неисполнения наймодателем своих обязательств по договору;

- если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не

пригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния.

В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель,

члены его семьи и другие граждане, проживающие с ним в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

Гражданский кодекс РФ также устанавливает основания и порядок расторжения договора найма жилого помещения. Эти положения могут применяться к договору найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, если иное не установлено жилищным законодательством.

Таким образом, в положениях ГК предусматривается возможность одностороннего расторжения договора найма, а в коммерческом найме одностороннее расторжение договора возможно только в судебном порядке.

В пример этому можно привести судебную практику.

В соответствии со ст. 687 ГК РФ договор найма жилого помещения может быть расторгнут, если помещение перестает быть пригодным для проживания, а также в случае его аварийного состояния. При этом выселение может иметьместо лишь при соблюдении требований жилищного законодательства

Управление муниципального жилья администрации г.Якутска обратилось с иском к Кукомяковым о расторжении договора найма жилого помещения и выселении с предоставлением другого жилого помещения. В обоснование иска указало, что дом, в котором находится квартира, занимаемая Кукомяковыми с двумя детьми, является непригодным для проживания.

Решением Якутского городского суда иск удовлетворен.

Удовлетворяя иск, суд сослался на п.3 ст.687 и ст. 688 ГК РФ, согласно которым договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон в договоре, если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния, при этом наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда. Однако суд не учел, что такое выселение может иметь место лишь при соблюдении требований жилищного законодательства.

Между тем предоставляемое Кукомяковым жилое помещение находится в маневренном жилом фонде, предназначенном для временного проживания граждан при переселении их из домов, признанных непригодными для проживания. Однако Кукомяковы от такого переселения отказались. Возможность же принудительного выселения в маневренный жилищный фонд до предоставления другого жилого помещения, отвечающего необходимым требованиям, жилищное законодательство не предусматривает (за исключением выселения на время производства капитального ремонта с сохранением действия договора найма на ремонтируемое помещение). В каком качестве намерен в дальнейшем эксплуатировать дом истец, не выяснено, хотя данное обстоятельство имеет существенное значение для правильного разрешения спора.

Суд должен был учитывать, что при переоборудовании жилых домов (жилых помещений) государственного и общественного жилищного фонда (в том числе и переданных в муниципальную собственность) в нежилые, а также в случаях, когда дома грозят обвалом или подлежат сносу (в том числе и по причине непригодности для дальнейшего проживания в них граждан), проживающие граждане выселяются с предоставлением другого благоустроенного жилого. По протесту заместителя Генерального прокурора РФ состоявшиеся постановления отменены, дело направлено на новое рассмотрение»[[6]](#footnote-6).

Это право вытекает из сущности жилищной потребности гражданина: при отпадении надобности в данном жилом помещении расторгается и договор найма жилого помещения. Тем самым, закон предоставляет нанимателю и членам его семьи возможность односторонними действиями отказаться от своего права на пользование жилым помещением, причем без предварительного предупреждения об этом наймодателя. Договор найма считается расторгнутым со дня выезда нанимателя и членов его семьи.

Перечень оснований, по которым договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в ГК:

1. 1)Не внесение нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае не внесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

2)разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

Как и при коммерческом найме в ГК также нанимателю предоставляется определенный срок, в течение которого наниматель должен устранить нарушения.

3)если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

4)если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

Поводя итог выше сказанному следует отметить что в ГК РФ (ст.688) определяются последствия расторжения договора найма жилого помещения: в случае расторжения договора найма наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.[[7]](#footnote-7).

**Заключение**

При написании проделанной работы с помощью методов были выполнены все поставленные задачи, а именно:

* 1. Охарактеризован договор найма жилых помещения
  2. Изучен предмет (объект) договоров найма жилых помещений
  3. Рассмотрены стороны в договорах найма жилых помещений
  4. Определены права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения
  5. Изучено прекращение и расторжение договора найма жилого помещения
  6. Выявить специфика урегулирования гражданских и жилищных правоотношений
  7. Обобщена информация по проделанной работе и сформулированы выводы по результатам исследования.

А также достигнута цель, на основе комплексного анализа были проведены исследования договорных форм правоотношений найма жилого помещения и проведена сравнительная характеристика двух видов договора найма жилого помещения.

Как было сказано ранее, социальный и коммерческий найм отличается целевой направленностью. Разница еще и в том, что социальный наем может быть использован исключительно в государственном и муниципальном жилищном фонде, а коммерческий наем - в этих разновидностях и частном жилищном фонде

Коммерческий найм, кроме всего прочего, отличается от социального тем, что его заключению не предшествуют многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет, получение ордера), которые, как правило, необходимы для договора социального найма. В данном случае необходимо достижение соглашения по всем существенным условиям договора.

В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений, площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон. Никаких предельных размеров не устанавливается.

Однако в Гражданском кодексе изменилась не только форма (наименование), но и содержание рассмотренных выше отношений.

В отличие от разрозненного и фрагментированного регулирования арендных отношений ГК упорядочил и полностью урегулировал отношения, вытекающие из договора коммерческого найма. Кодекс установил ряд новых императивных (общеобязательных) правил, направленных на защиту собственников жилых помещений, предусмотрев обязанности нанимателя, срок договора.

Гражданский кодекс в основном развел в разные законодательные коридоры (гражданский и жилищный) во многом схожие отношения, предметом которых выступает один объект - жилые помещения. Как следует из ГК РФ, обязательства, вытекающие из договоров коммерческого найма, регулируются гражданским законодательством, а, следовательно, в соответствии со ст. 71 Конституции Российской Федерации их регламентация является исключительной компетенцией Федерации, и, соответственно, обязательства, вытекающие из договора социального найма, регулируются жилищным законодательством, т.е. согласно ст. 72 Конституции, данная регламентация относится к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов.

Договор социального найма - бессрочный, а согласно Гражданскому кодексу коммерческий наем жилого помещения является срочным договором. ГК РФ устанавливает два срока такого договора: краткосрочный - до одного года, и долгосрочный - от одного до пяти лет. При этом если в договоре срок не определен, то он считается заключенным на пять лет (ст. 683). На практике встречаются случаи заключения таких договоров без указания сроков, но с соотнесением к какому-нибудь событию (например, к работе в организации, предоставившей жилище). В такой ситуации договор должен считаться заключенным на пять лет.

В целях обеспечения стабильности отношений, складывающихся по поводу коммерческого найма жилья, а также прав, как нанимателя, так и наймодателя, Кодекс устанавливает преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684). Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее, чем за три месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При согласовании прежних либо новых условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

В тех случаях, когда наймодатель решил не сдавать в наем жилое помещение более года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение в наем, но в течение года со дня окончания срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признание такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Квартирная плата в социальном найме лимитирована, в коммерческом - нет.

В договоре социального найма сохраняется понятие членов семьи нанимателя, а в коммерческом введено понятие «наниматель и постоянно проживающие вместе с ним граждане». Естественно, лица, прекратившие семейные отношения с нанимателем, при условии социального найма, сохраняют жилищные права и обязанности, если продолжают проживать в нанятом жилом помещении[[8]](#footnote-8).

Есть отличия между этими двумя видами и в отношении договора поднайма жилого помещения, касающиеся срока договора поднайма, о чем будет сказано ниже.

Договор коммерческого найма постепенно занимает все более значимое положение в реальной жизни. Если еще недавно он носил полулегальный характер, жилые помещения сдавались собственниками в наем без какого –либо документарного оформления, то развитие рыночных отношений в жилищной сфере повлекло за собой легализацию такого вида получения доходов как сдача жилья. Как оказалось, в городах Приморья, особенно Владивостоке, Находке, достаточно большое количество свободного жилья. Длительное отсутствие собственников, жилье, полученное по наследству, просто жилые помещения «про запас» для детей и внуков – все это активно

По мнению директора одной из риелтовских контор, «если человек не хочет заключать договор на аренду (применяя старую терминологию) квартиры – это повод задуматься и отказаться от сделки».

Несмотря на то, что уже более половины жилых помещений в домах

государственного и муниципального жилищного фонда приватизированы и с ними

активно проводятся операции на рынке жилья, все же договор социального

найма жилого помещения остается основным договором в жилищных отношениях.

Его социальную значимость умалить нельзя, и, учитывая экономическую

ситуацию в стране, он еще долгое время будет единственной возможностью

удовлетворения гражданами России своего конституционного права на жилище.

**Библиографический список.**

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г.// Справочно – информационная система «Консультант Плюс»
2. "ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЧАСТЬ ПЕРВАЯ)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ// "Российская газета", N 146, 07.07.2006,
3. "ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЧАСТЬ ВТОРАЯ)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ //"Российская газета", N 25, 08.02.2006
4. Жилищный кодекс РФ. Официальный текст по состоянию на 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ //"Российская газета", N 1, 12.01.2005.

Постановление Конституционного Суда РФ от 2 февраля 1998 г.// СЗ РФ, 1998, N 6, ст.783

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25 «Правила пользования жилыми помещениями»// "Российская газета", N 16, 27.01.2006
2. КОММЕНТАРИЙ К КОНСТИТУЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ(постатейный) // под ред. Л.А. Окунькова, – М.: БЕК, 1996 – 520с.
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный).//под ред. О.Н. Садикова. - М.: Юридическая фирма Контракт. ИНФРА-М-НОРМА, 1996. - 800 с.

Гражданское право: Учебник. В 2 т./Под ред. Е. А. Суханова.– М.: БЕК, 1993. – c. 245

*Кичихи нА.Н., Марткович И.Б., Щербакова Н. А.* Жилищные право. Пользование и собственность. – М.:Риор, 1997 – с. 325

*Крашенинников П.В.* Российское жилищное законодательство. М.: БЕК, 1996 – с. 250

*Mexmueв Ю.А.* Юридические гарантии прав граждан при распределении жилых помещений в домах государственного фонда// Вестник МГУ. Серия 11. Право, 1986. № 6.

*Седугин П.И.* Жилищное право М.: Райт, 1997 – с. 150

*Толстой Ю.К.* Жилищное право. М.: Райт, 1996. – с. 350

1. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ "Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам"– Документ опубликован не был //текст взят из справочно–информационнай системы «Гарант» .

**Приложении 1**

**Договор найма жилого помещения**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование собственника жилого помещения или управомоченного лица)

именуемый в дальнейшем "Наймодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, Ф.И.О.)

Действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Устава, положения)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Ф.И.О. гражданина-нанимателя)

именуемый в дальнейшем "Наниматель", с другой стороны, заключили

настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора и другие общие положения**

1.1. По настоящему договору найма Наймодатель обязуется

предоставить Нанимателю во владение и пользование свободное

изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания в нем за плату.

1.2. По настоящему договору предоставляется следующее жилое

помещение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)

именуемое в дальнейшем "Помещение".

1.3. В соответствии с настоящим договором помимо Нанимателя в

помещении будут постоянно проживать следующие граждане:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.4. Граждане, постоянно проживающие совместно с Нанимателем,

имеют равные права по пользованию помещением. Отношения между

Нанимателем и такими гражданами определяются законом.

Ответственность перед Наймодателем за действия граждан,

постоянно проживающих с Нанимателем, в случае нарушения ими условий

настоящего договора найма, несет Наниматель.

1.5. Плата за помещение составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(сумма)

и вносится в следующие сроки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не

допускается.

1.7. Настоящий договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_ лет (не более 5

лет).

**2. Вселение граждан, постоянно проживающих с Нанимателем.**

**Временные жильцы**

2.1. Другие граждане могут быть вселены в помещение с согласия

Наймодателя, Нанимателя и граждан, постоянно проживающих с

Нанимателем, в качестве постоянно проживающих с Нанимателем.

Несовершеннолетние дети вселяются без согласия Наймодателя.

2.2. Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по

общему согласию и с предварительным уведомлением Наймодателя, вправе

разрешить безвозмездное проживание в помещении временным жильцам

(пользователям). Срок проживания временных жильцов - не более 6

месяцев.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования

помещением. Ответственность за действия временных жильцов перед

Наймодателем несет Наниматель.

**3. Обязанности сторон по настоящему договору**

3.1. Наймодатель обязуется:

передать Нанимателю свободное помещение в состоянии, пригодном

для проживания;

осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором

находится сданное в наем помещение, предоставлять или обеспечивать

предоставление Нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг,

обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного

дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в

помещении;

производить капитальный ремонт помещения;

предложить Нанимателю заключить договор на тех же или иных

условиях либо предупредить Нанимателя об отказе от продления

настоящего договора в связи с решением не сдавать в течение не менее

года помещение в наем (если Наймодатель не выполнил этой обязанности,

а Наниматель не отказался от продления договора, договор считается

продленным на тех же условиях и на тот же срок).

3.2. Наниматель обязуется:

использовать помещение только для проживания, обеспечивать

сохранность Помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;

не вправе производить переустройство и реконструкцию помещения

без согласия Наймодателя;

своевременно вносить плату за помещение;

самостоятельно вносить коммунальные платежи;

осуществлять текущий ремонт помещения.

3.3. Наймодатель не вправе производить переоборудование сданного

в наем помещение без согласия Нанимателя, если такое переоборудование

существенно изменяет условия пользования сданным помещением.

**4. Поднаем жилого помещения**

4.1. Наймодатель вправе заключать договор поднайма. По договору

поднайма помещения Наниматель с согласия Наймодателя передает на срок

часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю.

Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования

помещением. Ответственным перед Наймодателем по договору поднайма

помещения остается Наниматель.

4.2. Договор поднайма помещения может быть заключен при условии

соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на

одного человека.

4.3. Договор поднайма помещения является возмездным.

4.4. Срок договора поднайма помещение не может превышать срока

настоящего договора.

4.5. При досрочном прекращении настоящего договора одновременно

с ним прекращается договор поднайма помещения.

4.6. На договор поднайма жилого помещения не распространяются

правила подпункта 5.3. настоящего договора о преимущественном праве

на заключение договора на новый срок.

**5. Расторжение настоящего договора**

5.1. Наниматель вправе с согласия других граждан, постоянно

проживающих с ним, в любое время расторгнуть настоящий договор с

письменным предупреждением Наймодателя за три месяца.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке

по требованию Наймодателя в случаях:

невнесения Нанимателем платы более двух раз по истечении

установленного настоящим договором срока платежа;

разрушения или порчи помещения Нанимателем или другими

гражданами, за действия которых он отвечает.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке

по требованию любой из сторон в договоре:

если помещение перестает быть пригодным для постоянного

проживания, а также в случае его аварийного состояния;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

5.4. Если после предупреждения Нанимателя о необходимости

устранения нарушения, Наниматель или другие граждане, за действия

которых он отвечает, продолжают использовать помещение не по

назначению или нарушать права и интересы своих соседей, Наймодатель

вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма.

5.5. В случае расторжения договора найма в судебном порядке

Наниматель и другие граждане, проживающие в помещении к моменту

расторжения договора, подлежат выселению из помещения.

**6. Заключительные положения**

6.1. По требованию Нанимателя и других граждан, постоянно с ним

проживающих, и с согласия Наймодателя Наниматель в настоящем договоре

может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно

проживающих с Нанимателем.

6.2. В случае смерти Нанимателя или его выбытия из помещения

договор продолжает действовать на тех же условиях, а Нанимателем

становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним

Нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не

достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в помещении,

становятся сонанимателями.

6.3. По истечении срока настоящего договора Наниматель имеет

преимущественное право на заключение договора найма помещения на

новый срок.

6.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания,

заключен в \_\_\_\_\_\_ экземплярах.

6.5. Адреса и реквизиты сторон:

**Наймодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Наниматель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Подписи сторон:**

**Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**М.П.**

1. КОММЕНТАРИЙ К КОНСТИТУЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ(постатейный) / под ред. Л.А. Окунькова, – М.: БЕК, 1996 – 50с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25 «Правила пользования жилыми помещениями»// "Российская газета", N 16, 27.01.2006. [↑](#footnote-ref-2)
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный)/ под ред. О.Н. Садикова. - М.: Юридическая фирма Контракт. ИНФРА-М-НОРМА, 1996. - 82 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. *Mexmueв Ю.А.* Юридические гарантии прав граждан при распределении жилых помещений в домах государственного фонда// Вестник МГУ. Серия 11. Право, 1986. № 6. [↑](#footnote-ref-4)
5. Постановление Конституционного Суда РФ от 2 февраля 1998 г. - СЗ РФ, 1998, N 6, Ст.783 [↑](#footnote-ref-5)
6. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ "Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам" .– Документ опубликован не был, текст взят из справочно–информационнай системы «Гарант» [↑](#footnote-ref-6)
7. КОММЕНТАРИЙ К КОНСТИТУЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ(постатейный) / под ред. Л.А. Окунькова, – М.: БЕК, 1996 – 73с. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданское право: Учебник.В 2 т./Под ред. Е. А. Суханова. М.: БЕК, 1993. , С. 245 [↑](#footnote-ref-8)