Министерство образования Российской Федерации

Московская государственная юридическая академия

(Первый Московский юридический институт)

Кафедра гражданского и семейного права

«Сравнительная характеристика условий договоров найма, социального и коммерческого найма»

Москва - 2003

Оглавление

Введение стр 3

Список используемых сокращений стр 7

# Глава I: Общие положения о договорах стр 8

# § 1. Право граждан на жилье стр 8

§ 2. Понятие стр 11

# § 3. Объект договоров найма жилого помещения стр 20

#### § 4. Форма договоров найма жилого помещения стр 25

# § 5. Субъекты договора найма жилого помещения стр 31

§ 6. Срок договоров стр 40

§ 7. Плата стр 41

Глава II. Права и обязанности сторон по договору стр 44

Глав III. Изменение договора найма жилого помещения стр 53

##### Глава IV. Расторжение договора найма жилого помещения стр 58

Заключение стр 65

Список используемой литературы стр 67

Введение

Интерес к исследованию темы «Сравнительная характеристика условий договоров найма, социального и коммерческого найма» закономерен. Источники, регламентирующие вопросы о договорах найма и реализации прав граждан, возникших в результате заключения договоров найма, представлены весьма противоречивым материалом, постижение сущности которого необходимо в повседневной жизни не только юристам, прак­тическим работникам, руководителям предприятий, другим специалис­там, но и каждому гражданину. По раскрываемой теме сущес­твует ощутимый дефицит правовой информации.

На сегодняшний день 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.

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.

К сожалению, кодифицированные акты: Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и Жилищный кодекс РСФСР, введенные в действие в начале 80-х годов, не соответствуют реальным социально-экономическим условиям в стране. В результате - *Основы на сегодняшний день фактически не действуют, а Жилищный кодекс применяется лишь в той степени, в которой не противоречит законам, принятым позже.*

Принятие первой части Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

При подготовке работы использовались материалы периодической печати, представленные в основном статьями юристов, комментариями отдельных положений закона.

Значительную ценность составляют сведения, полученные из обобщений правоприменительной практики Верховного Суда Российской Федерации.

Широко использованы теоретические основы гражданского права.

Для более полного раскрытия темы был использован достаточно объемный материал специальной литературы, перечень которой приведен в заключительной части.

Актуальность темы состоит и в противоречивости нормативного материала и не соответствия его действительности. Комплекс противоречий обусловливает трудности правоприменения даже при попытках добросовестного исполнения правовых предписаний и создает массу возможностей для совершения неправомерных действий как исполнителями, так и должностными лицами, призванными обеспечить точное применение законов на местах.

Альтернатива этому - детализация законодательного регулирования. Для того, чтобы понять его механизм, одна из глав работы посвящена об­щим теоретическим принципам правового регулирования гражданских правоотношений, без которых невозможно правильное применение и понимание нормативного массива.

Работа содержит 4 главы, 7 параграфов, введение и заключение.

**Первая глава** дает описание общих положений рассматриваемых мной договоров.

В этой главе раскрывается право граждан на жилье, дается понятие договора, подробно раскрывается предмет договоров, говорится о форме и плате по договорам, о субъектах договоров.

Особое место отведено **второй главе**. В ней раскрываются все права и обязанности субъектов договоров найма: нанимателя и наймодателя. Дается сравнительная характеристика прав и обязанностей.

**В третьей и четвертой главах** говорится об основаниях изменения и расторжения догоров найма, найма жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, договоров коммерческого и социального найма.

В моей дипломной работе проводится анализ различных точек зре­ния специалистов по проблеме определения понятия договоров найма, сравниваются условия рассматриваемых договоров, предприни­мается попытка собственного видения ее решения, что в конечном результате является главной целью исследования.

 Целью настоящей выпускной квалификационной работы является изучение договоров найма, найма жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, коммерческого и социального найма, сравнительная характеристика условий этих договоров, а также проблем, связанных с реализацией гражданами России своего права на жилище. В основе исследования лежат методы логико-правового и системного анализа, сравнительно-правовой метод научного познания, статистический метод. Новизна исследования обусловлена тем, что данная область является проблемной и очень актуальной в связи появлением института собственности. Актуальность данной темы оправдана ее высокой социальной значимостью, как для профессиональных юристов, так и в целом для населения страны, и недостаточной изученностью. Главная цель определила ее задачи:

1. Разобраться в нормативном материале по теме договора найма жилых помещений, который является в части устаревшим, а в части противоречивым, для того чтобы в дальнейшем применять полученные знания на практике,
2. Поиск путей к урегулированию гражданских и жилищных отношений по поводу найма жилых помещений так, чтобы не было несогласованности права, закона и применения.

В заключительной части подведены итоги исследования, оп­ределившие значение данной темы в общественной жизни, достоинства и некоторые недоработки работы и возможная пер­спектива.

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.

Список используемых сокращений:

ГК - Гражданский кодекс Российской Федерации

ЖК – Жилищный кодекс РСФСР

П. Пр-ва Москвы № 46 - Постановление Правительства Москвы от 21 января 1997 г. N 46 "О порядке и условиях аренды и найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы"

Основы - Закон Российской Федерации от 24.12.92 "Об основах федеральной жилищной политики"

# Глава I: Общие положения о договорах

# § 1. Право граждан на жилье

Право граждан на жилище закреплялось в Конституции СССР 1977 г., Конституции РСФСР 1978 г.

 Конституция РСФСР 1978 г., устанавливая право граждан на жилище, гарантировала, что «это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги». Конечно, такой подход к обеспечению права граждан на жилище был характерен для административно-командной

системы, когда в основном все вопросы решались в централизованном порядке и строго регламентировались законодательством СССР и РСФСР. Это было возможно в прежней социально-экономической обстановке, когда государство было основным собственником имущества, в том числе жилья, в стране и соответственно брало на себя основные расходы по обеспечению граждан жильем.

После принятия Закона РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики" жилищная сфера стала ориентироваться на рыночные отношения.

Провозглашенное в Основах право граждан на жилище предусматривается обеспечивать несколькими способами. Одним из них является предоставление жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов всем нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам на условиях договора найма.

Между тем следует иметь в виду, что через год после вступления в силу Основ была принята новая Конституция РФ (декабрь 1993 г.), которая в ст. 40 закрепила право граждан на жилище с новым содержанием.

Ч. 1 ст. 40 провозглашает право граждан на жилище, т. е. данное право является конституционным и относится к числу основных прав и свобод граждан.

Также Конституция Российской Федерации в ст. 7 провозглашает Российскую Федерацию социальным государством, «политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека». Это означает, что создание условий обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, не является сугубо личным делом самого человека и его родителей, а возводится в ранг общегосударственной политики. Социальная политика Российского государства включает такой вид социальной помощи как бесплатное предоставление малоимущим жилой площади.[[1]](#footnote-1)

Между тем в ст. 40 Конституции РФ ограничен круг лиц, имеющих право на получение жилья из государственного, муниципального и других жилищных фондов бесплатно или за доступную плату. Это малоимущие и иные, указанные в законе граждане, нуждающиеся в жилье. Кто будет признан «малоимущим» и за кем, кроме них, в будущем сохранится право на бесплатное либо за доступную плату предоставление жилого помещения - эти вопросы требуют законодательного урегулирования. Однако необходимо иметь в виду, что в Законе о приватизации они в определенной мере нашли закрепление. Во-первых, ст. 10 установлено, что в период перехода к рыночным отношениям для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется действующий порядок постановки на учет и обеспечения жилыми помещениями.

Во-вторых, ст. 9 предусмотрено, что для инвалидов Великой Отечественной войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц, инвалидов труда, а также инвалидов с детства, ветеранов войны, семей погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официально установленного прожиточного минимума, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется порядок предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда

на условиях договора найма. Также этой статьей предусмотрено, что законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации это право может быть предоставлено и другим категориям граждан.

**§ 2. Понятие**

Проанализировав нормы российского законодательства и города Москвы можно выделить 4 вида договоров найма:

1. договор найма (регламентируемый нормами Гражданского Кодекса РФ);
2. договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального фонда (по Жилищному Кодексу РСФСР);
3. договор коммерческого найма (Постановление Правительства г. Москвы №46);
4. договор социального найма (Постановление Правительства г. Москвы №46).

Такое разделение с сылкой на источник тем более необходимо, так как с 1.02.2003 вступил в действие новый Гражданско-процессуальный кодекс РФ, в нормах которого содержится условие о том, что при подаче иска обязательным условием является указание точной нормы закона, на которую ссылается истец.

ГК РФ внес ряд существенных корректив в регулирование жилищных отношений, связанных с наймом жилых помещений, в нем договору найма 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, ст. 50 - 100 ЖК РСФСР.

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.

Давая общее определение договора найма жилого помещения, ГК (ст.672) одновременно выделяет особую разновидность договора найма – договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования (договор социального найма жилого помещения). В соответствии с Законом «об основах жилищной политики» жилищный фонд социального использования выделен для социально незащищенных слоев населения (малообеспеченные граждане, военнослужащие, ветераны, инвалиды).[[2]](#footnote-2)

*Гражданский кодекс не ставит задачу регулировать социальный наем: договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством (п.3 ст.672).* Здесь следует обратить внимание, на то, что предусмотренных, именно, жилищным законодательством, а не Жилищным кодексом, как утверждают некоторые научные источники.

Определением договора найма жилого помещения, данным в ГК, охватывается также договор найма жилого помещения, заключаемый на коммерческих началах. Такой договор найма некоторые авторы называют «договором коммерческого найма». Отношения коммерческого найма регулируются гражданским законодательством, тогда как отношения социального найма – главным образом жилищным законодательством.

Отдельным категориям граждан (выпускникам детских домов, пенсионерам-одиночкам) могут предоставляться жилые помещения по договору безвозмездного пользования (ст.18 Закона об основах жилищной политики в городе Москве)[[3]](#footnote-3)

Глава 35 ГК РФ направлена на регламентацию отношений, связанных с 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 должна быть достаточным образом развернута в новых 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.

Действующее жилищное законодательство содержит определение жилищного фонда социального использования. В соответствии с ч. 1 ст. 12 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» - это совокупность всехжилых помещений**,** включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенные на условиях договора найма, и предоставленные в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

В ч. 3 статьи 672 сказано, что договор социального найма заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К нему применяются правила статей 674 (письменная форма договора), 675 (сохранение договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение), 678 (обязанности нанимателя жилого помещения), 680 (временные жильцы), 681(ремонт сданного в наем жилого помещения), п.п. 1-3 ст. 685 ГК (поднаем, соблюдение нормы жилой площади на одного человека при заключении договора найма, возмездность договора найма). Другие положения Гражданского кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

В правовой науке существует такая точка зрения, что найм жилого помещения подразделяется на договор социального найма жилого помещения и договор коммерческого найма. Этой точки зрения придерживаются, например, Крашенинников, Садиков. Однако, по мнению некоторых других авторов, к которому я присоединяюсь, это самостоятельные договоры, а не подвиды договора найма. Доказательства этому будут приведены ниже.

В чем же заключаются понятия договоров найма жилого помещения?

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.

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

Понятие договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в ЖК не содержится. Однако оно дается в ФЗ «об основах федеральной жилищной политики».

«Договор найма - соглашение, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги» (ст.1).

*Понятия договоров коммерческого и социального найма на федеральном уровне не закреплено, и его можно найти только в законодательстве субъектов РФ.* Так в Постановлении Правительства Москвы №46

в п.3 говорится, что «договор коммерческого найма - соглашение, по которому наймодатель передает нанимателю жилое помещение без ограничения размеров за договорную плату во временное владение и пользование, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением и своевременно выполнять обязательства по договору».

«Договор социального найма - соглашение, в силу которого наймодатель передает нанимателю жилое помещение в пределах нормы жилой площади в бессрочное пользование, а наниматель обязуется использовать его для проживания, своевременно вносить плату за пользование им и коммунальные услуги».

Все вышеперечисленные договоры по своей юридической природе договор найма жилого помещения является двусторонним (взаимным), консенсуальным, возмездным.

Далее в своей работе мне бы хотелось рассмотреть такое понятие *как* *жилищный фонд, т.к. он является одной из основных черт, по которым различаются приведенные выше договора.*

В жилищном законодательстве одним из базовых всегда было понятие «жилищный фонд» в смысле совокупности всех находящихся на территории страны жилых домов и жилых помещений в других строениях (ст. 4 ЖК РСФСР).
**Жилищный фонд Российской Федерации** представляет собой единую структуру, включающую все жилые дома и жилые помещения, находящиеся на ее территории и предназначенные для постоянного проживания, независимо от того, кто является их собственником, и независимо от стоимости, размеров и т.п.
Жилищный фонд — важнейшее национальное достояние, в умножении и сохранности которого заинтересовано все общество. В составе жилищного фонда в таком широком понимании законодательство выделяет отдельные составные части, которые также именуются фондами.
Понятие «жилищные фонды» можно определить как выделяемые из единого жилищного фонда страны по тем или иным критериям совокупности жилых домов и жилых помещений, отличающихся определенным порядком формирования, целевым назначением, правилами использования и другими элементами правового режима.
 Перечисляя виды жилищного фонда, ЖК РСФСР (ст. 5) называет государственный, общественный жилищные фонды, фонд жилищно-строительных кооперативов, индивидуальный жилищный фонд. Более пространная классификация жилищного фонда дается в Основах федеральной жилищной политики, где выделяется частный, государственный, муниципальный и наряду с этим общественный и коллективный жилищные фонды. Эта классификация отражает уровень экономического и правового мышления, существовавшего до принятия Конституции РФ 1993 г. и ГК и до преобразования жилищных отношений. Поэтому следует согласиться с тем, что классификация жилищных фондов, которая дается в ЖК РСФСР 1983 г. и в Основах федеральной жилищной политики 1992 г., явно устарела.
 Представляется удачным предложение классифицировать жилищные фонды по двум признакам: по их принадлежности к одной из предусмотренных законом форм собственности и в зависимости от форм использования жилых помещений[[4]](#footnote-4). Ю.К. Толстой придает основное значение второму признаку, считая, что «следует классифицировать жилые помещения не столько по формам собственности, сколько в зависимости от оснований предоставления их в пользование граждан, поскольку именно этим во многом определяется правовой режим указанных помещений»[[5]](#footnote-5).
 **В зависимости от форм собственности** выделяются следующие фонды: частный, государственный, муниципальный.
 **Частный жилищный фонд** включает жилые дома и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности, во-первых, гражданам (индивидуальные жилые дома, квартиры, приобретенные в порядке приватизации, путем покупки и других сделок, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов, если член кооператива полностью выплатил паевой взнос, и т.д.) и, во-вторых, юридическим лицам (построенные или приобретенные за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом). К частному жилищному фонду относятся также жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие на праве собственности общественным организациям. Не входят в частный жилищный фонд жилые дома и жилые помещения, принадлежащие юридическим лицам — государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям, поскольку они согласно ст. 294, 296 ГК не являются собственниками.
 В состав **государственного жилищного фонда** входят жилые дома и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации или отдельным субъектам Российской Федерации и при этом находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений.

В законодательстве широко употребляется понятие «ведомственный жилищный фонд». Этот фонд является частью государственного жилищного фонда. Он состоит из домов, принадлежащих на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления государственным предприятиям или учреждениям и предназначенных для удовлетворения жилищных потребностей их работников.
 **Муниципальный жилищный фонд** состоит из жилых домов и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности району, городу, поселку, другим муниципальным образованиям, включая жилые дома и жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений (т.е. их «ведомственный фонд»). Муниципальный жилищный фонд предназначен для удовлетворения потребностей населения данного административно-территориального образования и принадлежащих ему предприятий и учреждений.
 **В зависимости от форм использования жилых помещений** (от целевого назначения) в составе жилищного фонда можно выделить, фонд социального использования, индивидуальный и коммерческий жилищные фонды.
 **Фонд социального использования** впервые был назван в Основах федеральной жилищной политики (ст. 12), а затем ГК (ст. 672). К названному фонду относятся: жилые помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенные на условиях договора социального найма и предоставляемые в пределах нормы жилой площади, а также жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них. Жилищный фонд социального использования охватывает только те жилые помещения, которые включены в фонд социального использования местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями.
 За гражданами, проживающими по ранее заключенным договорам найма в домах государственного жилищного фонда, полностью сохраняются права, возникшие из этих договоров независимо от площади занимаемого жилого помещения (см. абз. 2 ст. 14 Основ федеральной жилищной политики).

 **Индивидуальный жилищный фонд** включает жилые дома и жилые помещения, находящиеся в собственности граждан и предназначенные для проживания самого собственника и членов его семьи, а также лиц, которым собственник сдал помещение на основании договора (п. 2 ст. 288 ГК). В данном случае существуют права и обязанности, основанные на нормах гражданского права (права собственника) и на нормах жилищного законодательства (права членов семьи собственника и пользователей по договору с собственником).
 **Коммерческий жилищный фонд** составляют жилые помещения, которые собственник (гражданин или юридическое лицо) использует для извлечения прибыли путем заключения договора коммерческого найма либо договора аренды жилых помещений. Жилые помещения в данном случае могут принадлежать частному лицу или относиться к государственному либо муниципальному фонду.
 Учет помещения или строения в составе жилищного фонда имеет важное юридическое значение. Если строение или помещение не учтено в составе жилищного фонда, к отношениям, возникшим по их поводу, не могут применяться нормы жилищного законодательства (например, правила о правах членов семьи основного пользователя, о выселении и т. д.).

# § 3. Объект договоров найма жилого помещения

Объектом договора найма жилого помещения может быть *изолированное жилое помещение*, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) ст.673 ГК РФ.

Из данной статьи следует, что объектом договора найма жилого помещения может быть отдельная квартира или ее часть, если квартира коммунальная. В этом случае жилое помещение должно быть изолированным. Не может предметом найма часть комнаты, смежная комната, подсобные помещения. Кроме того, объектом найма может служить жилой дом, состоящий как из одной так из нескольких квартир. В случае если предоставляется часть дома, то должны быть соблюдены требования об изолированном помещении.

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, т.е. помещение должно быть включено в состав жилых помещений, соответствовать требованиям строительных норм, противопожарных нормативов, санитарным и техническим требованиям.

Соответствие жилого помещения определенным санитарным и техническим требованиям - необходимое условие, обеспечивающее нормальное проживание, нормальную жизнедеятельность. Жилище должно обеспечивать поддержание надлежащей температуры окружающей среды, иметь чистый воздух, должно обладать определенной звуконепроницаемостью, иметь надлежащее естественное освещение, быть безопасным в противопожарном отношении. К элементам благоустройства относятся: водопровод, электрическое освещение, ванная комната, подсобные помещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п.15 постановления от 26 декабря 1984 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР»[26], в случае, когда одной из сторон в соответствии с приходящейся на ее долю жилой площадью можно выделить с учетом санитарных и технических требований изолированное помещение по размеру менее установленной ст.38 ЖК РСФСР нормы жилой площади, суд не вправе отказать в удовлетворении иска со ссылкой только на это обстоятельство, поскольку закон не исключает возможность заключения договора найма жилого помещения площадью менее 12 кв. м.»[[6]](#footnote-6).

Объект договора коммерческого найма жилых помещений такой же, как и в договоре найма: изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, в виде отдельной квартиры (или комнаты). Но здесь уточняется, что помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям г. Москвы и отвечать санитарным и техническим нормам. В коммерческий найм может быть передан жилой дом либо его часть. (П.Пр-ва Москвы №46).

Объектом (здесь Предметом) следующих рассматриваемых мной договоров – договора найма жилых помещений в домах государственного и муниципального фонда и договора социального найма согласно ст.52 ЖК, п.4 П.Пр-ва Москвы №46 является также изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры, одной или нескольких комнат, за исключение смежных комнат и подсобных помещений, пригодное, благоустроенное, отвечающее санитарным и техническим требованиям. Кроме того, при предоставлении жилых помещений должны учитываться состояние здоровья граждан и другие заслуживающие внимания обстоятельства. В частности, не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов (ст. 41 ЖК РСФСР). Требования к предоставляемому жилому помещению характеризуются также тем, что закон предусматривает принцип посемейного заселения,жилое помещение должно, как правило, предоставляться в виде отдельной квартиры на семью (ч. 1 ст. 28 ЖК РСФСР).
Принципиальным отличием объекта данных договоров является то, что жилое помещение предоставляется в пределах нормы жилой площади (ст.40 ЖК, ст.1 ФЗ «Об Основах…», п.4 П.Пр-ва Москвы №46).

Учитывая постоянный дефицит жилья, советское, а теперь и российское жилищное законодательство всегда предусматривало норму жилой площади,под которой разумеется количество квадратных метров на одного человека (в домах государственного и муниципального жилищных фондов). В Российской Федерации норма жилой площади составляет 12 кв. м на одного человека (ст. 38 ЖК РСФСР). Однако норма жилой площади по смыслу закона и на практике не означает, что предоставляемое гражданину жилое помещение должно быть таким, чтобы на каждого члена семьи приходилось не менее 12 кв.м. Статья 40 ЖК РСФСР предусматривает, что жилое помещение предоставляется гражданам в пределах нормы жилой площади,но не менее минимального размера, устанавливаемого органами власти субъектов Российской Федерации в зависимости от уровня жилищной обеспеченности, состава семьи и других факторов.
 Изложенное понятие «минимального размера предоставления жилых помещений» содержится в ст. 11 ФЗ «Об Основах».

Юридическое значение нормы жилой площадизаключается в том, что она принимается во внимание при определении размера жилой площади, которая подлежит повышенной оплате в качестве излишней (ст. 55 ЖК РСФСР); при выселении с предоставлением другого жилого помещения (ст. 96 ЖК РСФСР); в случае сноса принадлежащих гражданам на праве собственности жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд (ст. 137 ЖК РСФСР) и в некоторых других случаях.
 Отдельным категориям граждан предоставляется жилая площадь, именуемая дополнительной. Дополнительная жилая площадьпредоставляется в виде комнаты или в размере 10 кв. м (для некоторых категорий граждан — ив большем размере — см. ст. 39 ЖК РСФСР).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что во всех вышеперечисленных договорах объектом может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для проживания.

#### § 4. Форма договоров найма жилого помещения

Согласно ст.674 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Такой договор не требует нотариального удостоверения.

Договор найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда заключается в письменной форме *на основании ордера* на жилое помещение между наймодателем – жилищно-эксплуатационной организацией и нанимателем-гражданином, на имя которого выдан ордер. В договоре жилищного найма определяются права и обязанности сторон по пользованию жилым помещением (ст. 51 ЖК РСФСР).

Вопрос о соотношении ордера на жилое помещение и договора найма жилого помещения много раз затрагивался в юридической литературе. Так, широко распространена точка зрения, согласно которой право на жилое помещение возникает из сложного юридического состава, элементами которого являются: административные акты (решения местной администрации о предоставлении жилого помещения и ордер) и заключенный на их основе договор найма жилого помещения[[7]](#footnote-7).

Другие считают, что «жилищное правоотношение найма жилого помещения возникает только из договора. Пока договор не заключен, у гражданина - ордеродержателя нет права пользования жилым помещением, нет обязанности вносить квартирную плату, обеспечивать сохранность помещения. Он приобретает права и обязанности нанимателя только с момента заключения договора».[[8]](#footnote-8)

Высказывается также мнение, что на основании названных выше юридических фактов (ордера, договора найма) возникает не одно жилищное правоотношение и право на жилую площадь, а множество жилищных правоотношений[[9]](#footnote-9).

На основании решения органа местного самоуправления, государственного, муниципального предприятия или учреждения о предоставлении жилья по договору найма органом местного самоуправления выдается ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение (ст. 13 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики)[[10]](#footnote-10).

Ордер может выдаваться только на свободное жилое помещение. В случае нарушения этого правила ордер может быть признан недействительным.

Ордер выдается непосредственно гражданину, которому предоставляется жилое помещение, или другому лицу по доверенности, удостоверенной в установленном законом 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, нарушения прав других граждан и организаций на указанное в ордере 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 трех лет с момента выдачи ордера (ст. 48 ЖК РСФСР). По этому вопросу хочется привести случай из практики.

Решение органа исполнительной власти о выдаче ордера является административно-правовым актом, правила оспаривания которого установлены в жилищном законодательстве. В связи с этим в судебной практике возник вопрос о возможности применения норм гражданского законодательства о недействительности сделок при разрешении вопроса о признании ордера недействительным. Верховный Суд РФ на этот вопрос ответил положительно.

Администрация Центрального района г.Хабаровска 4 июля 1996 г. обратилась в суд с иском к Юсупову о признании недействительным выданного ему 12 апреля 1993 г. ордера на однокомнатную квартиру, ссылаясь на то, что ответчик не состоял на учете как нуждающийся в улучшении жилищных условий, ордер получил без соответствующего решения местной администрации в результате преступных действий бывшего начальника отдела учета распределения жилья (ОУРЖ), осужденного судом за эти действия к лишению свободы.

Центральный районный суд г.Хабаровска в удовлетворении иска отказал по мотиву пропуска истцом трехгодичного срока исковой давности для предъявления требования о признании ордера недействительным, предусмотренного ст.48 ЖК РСФСР.

Это решение отменено в кассационном порядке Хабаровским краевым судом как вынесенное с нарушением норм материального права.

Верховный Суд РФ, проверив дело в порядке надзора, признал определение суда кассационной инстанции правильным по следующим основаниям.

В соответствии с п.2 ст.3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать данному Кодексу.

Это положение распространяется и на нормы жилищного законодательства, в том числе и на отношения, возникающие в связи с выдачей ордера на жилые помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда.

Как видно из материалов дела, ордер на однокомнатную квартиру в доме г.Хабаровска Юсупову (не являвшемуся нуждающимся в улучшении жилищных условий и не состоявшему на учете в ОУРЖ Центрального района г.Хабаровска) был выдан 12 апреля 1993 г. без соответствующего решения исполкома Совета народных депутатов бывшим начальником ОУРЖ Центрального района, осужденным за совершение ряда преступлений, в том числе и за незаконную выдачу ордера Юсупову.

Допущенные при выдаче ордера Юсупову нарушения в соответствии с ч.1 ст.48 ЖК РСФСР - бесспорное основание для признания этого ордера недействительным.

Согласно ч.2 ст.48 ЖК РСФСР в отличие от общего правила начала течения срока исковой давности (с момента, когда заинтересованное лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права) требование о признании ордера недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи.

Вместе с тем эта норма не может рассматриваться как исключение из установленных гражданским законодательством общих правил о неприменении исковой давности в установленных законом случаях. В соответствии со ст.208 ГК РФ исковая давность не распространяется, в частности, на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права. Это правило относится и к требованиям собственников (владельцев) жилищного фонда о защите их права на жилые помещения, неправомерно занятые иными лицами, у которых права на эти помещения возникнуть не могло.

В силу ст.153 ГК РФ сделками признаются любые действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Выдача ордера на жилое помещение в соответствии с подп.2 п.1 ст.8 ГК РФ является основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей, в частности для последующего заключения договора найма жилого помещения.

В связи с этим выдача ордера должна рассматриваться как один из элементов гражданско-правового отношения.

Ссылка суда кассационной инстанции на то, что согласно п.1 ст.181 ГК РФ иск о признании недействительным ордера, полученного в результате преступных действий заинтересованных лиц, как иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение десяти лет со дня, когда началось ее исполнение, правильная».[[11]](#footnote-11)

Ордер предоставляет собой административный акт (документ), который выдается на основании решения местной администрации. Ордер выдается только на вселение в жилое помещение социального использования.

Гражданин вправе отказаться от вселения по ордеру, если предоставляемое жилье его не удовлетворяет. Для жилищно-эксплуатационной организации вступление в договор социального найма является обязанностью, вытекающей из факта выдачи ордера, предписывающего жилищно-эксплуатационной организации вступить в договор, предоставить гражданину возможность занять данное жилое помещение.

Можно согласиться с профессором С.М. Корнеевым в том, что ордер является порождением жилищной нужды, и что он будет использоваться лишь при предоставлении жилья отдельным категориям граждан. Однако пока потребность в ордере как средстве распределения жилья сохраняется, а закон рассматривает ордер в качестве основания для вселения в жилое помещение; недооценка ордера как юридического факта возникновения жилищного правоотношения ведет к искажению истинного положения дел.

Таким образом, в настоящее время основанием для заключения договора найма жилого помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда является ордер.

Что касается формы договора коммерческого найма, то он также должен иметь письменную форму.

Договор социального найма заключается в письменной форме. Об этом говорится в ст.674 ГК РФ.

Типовой договор социального найма и примерный договор коммерческого найма жилого помещения утвержден Постановлением Правительства Москвы от 21.01.97 №46 (приложение 1,2).

Таким образом, мы видим, что все четыре вида договоров имеют письменную форму, но в тоже время у каждого договора есть свои особенности.

# § 5. Субъекты договора найма жилого помещения

Субъектами всех ниже перечисленных договоров являются *наниматель и наймодатель.*

В п.1 ст.671 дается легальное определение договора найма жилого помещения. Анализ этого определения позволяет сделать следующие выводы.

Наймодателем является собственник жилого помещения или управомоченное им лицо, т.е. собственник, имеющий жилищный фонд, может создавать для его эксплуатации специальные жилищно-эксплуатационные организации с правами юридического лица, которые наделяются правом заключать договоры найма жилых помещений. Также собственник жилья может непосредственно сам заключать договоры с нанимателями. Это встречается в случаях, когда собственник располагает небольшим количеством жилых помещений, предназначенных для сдачи внаем.

Таким образом, собственники - это граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования. Собственник может управомочить других лиц представлять их интересы при заключении договора найма жилого помещения. От имени Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований в качестве наймодателей выступают госорганы и органы местного самоуправления, чаще всего жилищно-эксплуатационные органы.

В качестве нанимателя в договоре найма может выступать только гражданин, физическое лицо, поскольку жилое помещение, как указывается в нормах 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.

В п.2 ст.677 ГК РФ установлено, что по общему правилу наряду с нанимателем в договоре найма жилого помещения должны быть указаны лица постоянно с ним проживающие, к которым относятся: супруг (супруга), дети (в том числе усыновленные), родители супругов, прабабушка, прадед, внуки, братья, сестры, иные родственники, бывшие члены семьи (бывший супруг, супруга, если они продолжают проживать в жилом помещении, любые другие лица, хотя и не состоящие в родственных отношениях с нанимателем, но фактически постоянно проживающие с ним на данной площади. О том, кто считается постоянно проживающим вместе с нанимателем, следует судить, исходя из факта регистрации гражданина по месту жительства. Заключая договор найма жилого помещения на коммерческих началах, гражданин сам определяет, кто будет проживать совместно с ним в нанятом им помещении**.** В числе этих лиц может вообще не быть его родственников. Как отмечено в литературе, «в коммерческом найме может и не быть семейных или родственных отношений»[[12]](#footnote-12).
 Наряду с признанием за нанимателем права свободно решать вопрос о том, кто будет вместе с ним проживать в нанятом жилом помещении, закон в интересах наймодателя предусматривает определенные границы осуществления этого права. При отсутствии таких границ наниматель имел бы возможность при заключении договора (и в дальнейшем) вселять в жилое помещение слишком большое количество жильцов безотносительно к их личным качествам, что приводило бы к ущемлению интересов наймодателя, для которого важно обеспечить сохранность сданного внаем жилья и, кроме того, соблюдение жильцами требований правопорядка и правил общежития.

 В связи с этим закон устанавливает, что в договоре найма жилого помещения должен содержаться перечень лиц, которые будут проживать совместно с нанимателем.Если же в договоре такой перечень отсутствует, то постоянное проживание граждан совместно с нанимателем, как следует из ст. 679 ГК, допускается лишь с согласия наймодателя. Следовательно, наймодатель вправе не допускать постоянного проживания совместно с нанимателем лиц, если их вселение произошло без его согласия.
При вселении других граждан для постоянного проживания (кроме вселения их при заключении договора) требуется согласие наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих. Такое согласие не требуется лишь при вселении несовершеннолетних детей. Очевидно, имеются в виду дети не только нанимателя, но и лиц, совместно с ним проживающих.
Определенные ограничения при вселении новых жильцов в нанятое жилое помещение установлены в целях соблюдения санитарно-гигиенических норм и требований, а также правил учета населения, т. е. в публичных интересах. Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека (кроме случаев вселения несовершеннолетних детей). Кроме того, при вселении новых граждан для совместного постоянного проживания с нанимателем требуется соблюдение правил регистрационного учета[[13]](#footnote-13).

Как правило, в качестве нанимателя в договоре найма выступает один человек (физическое лицо). Но закон допускает и множественность лиц на стороне нанимателя.Согласно п. 4 ст. 677 ГК граждане, проживающие вместе с нанимателем, могут заключить с ним договор о том, что все постоянно проживающие в жилом помещении граждане несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане признаются сонанимателями, следовательно, в обязательсте найма жилого помещения на стороне нанимателя будут участвовать не одно, а одновременно несколько лиц (см. п. 1 ст. 308 ГК). Условием заключения такого договора является уведомление наймодателя.
При определении объема прав и обязанностей по пользованию жилым помещением самого нанимателя и граждан, постоянно проживающих совместно с ним, закон исходит из принципа равенства их прав и обязанностей.Этот принцип не может быть изменен по соглашению сторон: отношения между нанимателем и постоянно проживающими совместно с ним гражданами согласно императивной норме абз. 2 п. 2 ст. 677 ГК определяются законом. Вместе с тем лица, постоянно проживающие совместно с нанимателем, не состоят непосредственно с наймодателем в правовых отношениях по поводу пользования жилым помещением. За совершенные ими действия, которые нарушают условия договора найма жилого помещения, всю ответственность перед наймодателем несет наниматель.В данном случае имеет место ответственность должника за действия третьих лиц (ст. 403 ГК). Исключением является случай, когда лица, постоянно проживающие совместно с нанимателем, заключают с ним договор, в соответствии с которым все они становятся сонанимателями и несут перед наймодателем солидарную ответственность (п. 4 ст. 677 ГК).

Наймодателем в договоре найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования могут выступать лишь государственные предприятия, учреждения, организации, жилищно-эксплуатационные организации, являющиеся подразделениями исполнительной власти. Этим и отличается ст.671 ГК РФ от ст.51 ЖК РСФСР.

Стороны в договоре найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования предопределены заранее в документе, который служит предпосылкой заключения этого договора, — в ордере. Ордер адресован прежде всего наймодателю. Если жилое помещение относится к муниципальному жилищному фонду,то наймодателем выступает муниципальная жилищно-эксплуатационная организация — жилищно-эксплуатационная контора (ЖЭК), дирекция эксплуатации зданий (ДЭЗ) и т. п. Стороной в договоре может быть также муниципальное предприятие или учреждение, имеющие жилищный фонд. Если же внаем сдается жилое помещение в доме государственного жилищного фонда,то в качестве наймодателя выступает государственное предприятие или учреждение, на балансе которых как юридических лиц имеется жилищный фонд, либо созданная ими жилищно-эксплуатационная организация.
 Нанимателем в договоре найма жилого помещения может выступать только гражданин, на имя которого выдан ордер (ч. 1 ст. 51 ЖК РСФСР). Следовательно, переуступка права, возникшего из ордера, невозможна. Однако после заключения договора возможна замена нанимателя другим совершеннолетним членом семьи.
 В случае выбытия нанимателя или его смерти договорные отношения, как правило, не прекращаются, поскольку нанимателем становится кто-либо из совершеннолетних членов семьи выбывшего — по соглашению между ними (см. ст. 88 ЖК РСФСР). Если единственным лицом, имеющим право на занимаемое жилое помещение, окажется несовершеннолетний, договор заключается от его имени опекуном или попечителем[[14]](#footnote-14). Договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования прекращает действие, если выбывший наниматель проживал один.
 Правом постоянного пользования жилым помещением по договору найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования обладает не только наниматель, но и члены его семьи. Перечень лиц, вселяющихся в жилое помещение в качестве членов семьи, содержится в ордере. Все другие лица, проживающие вместе с нанимателем, прав постоянного пользования не имеют, они именуются временным жильцами. В связи с этим понятие «член семьи нанимателя**»** приобретает особую значимость.

«Единого понятия «член семьи», которое могло бы использоваться в разных отраслях законодательства, не существует. Очевидно, выработка такого универсального понятия невозможна. Поэтому в отдельных отраслях законодательства (семейном, гражданском, трудовом и т. д.) существует приспособленное к их потребностям свое понятие члена семьи, хотя, безусловно, в основе находится понятие семьи в семейном праве. Что касается жилищного законодательства, то в нем не содержится определения понятия «член семьи». Закон ограничивается указанием лиц, которых можно считать членами семьи»[[15]](#footnote-15).

Определяя круг членов семьи нанимателя, ЖК РСФСР (абз. 2 ст. 53) выделяет, во-первых, лиц, которые относятся к членам семьи, и, во-вторых, лиц, которые могут быть признаны членами семьи.
 К членам семьи относятся: супруг нанимателя, их дети и родители (т. е. совместные дети супругов и дети каждого из них, а также родители каждого из супругов). Их право на пользование данным жилым помещением основано на факте указанной семейно-правовой связи и, кроме того, на факте совместного проживания с нанимателем. Никаких других условий не требуется.
Наряду с этим некоторые лица могут быть признаны членами семьи(в спорных случаях — по решению суда). К их числу относятся: другие родственники нанимателя (а также родственники его супруга) независимо от степени родства; нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях — и другие лица (в частности, лица, состоящие с нанимателем либо с кем-либо из членов его семьи в фактических брачных отношениях). Для признания таких граждан членами семьи требуется, кроме родственной связи или нахождения на иждивении, наличие следующих условий: совместного проживания с нанимателем и ведения с ним общего хозяйства (совместное расходование средств на питание, приобретение вещей, ремонт квартиры и т. п.). В судебной практике большое значение придается также личным отношениям между этими лицами (взаимная забота друг о друге, моральная поддержка и т. п.). При отсутствии отмеченных условий лица, проживающие на площади нанимателя, членами его семьи не признаются и рассматриваются как временные жильцы, не имеющие права самостоятельного пользования жилым помещением.
Состав семьи нанимателя может измениться. Если лицо перестает быть членом семьи, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, оно сохраняет право пользования этим помещением (в частности, бывший супруг нанимателя или супруг члена семьи в случае расторжения брака).
Состав семьи изменяется также в случаях вселения нанимателем в занимаемое им и его семьей жилое помещение других граждан на правах членов семьи. Согласно ст. 54 ЖК РСФСР наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и других лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. Такого согласия не требуется при вселении к родителям их детей, не достигших совершеннолетия.

Проанализировав вышеперечисленное, можно найти существенные отличия норм ГК от норм жилищного законодательства – отказ в регулировании найма жилого помещения от понятия членов семьи нанимателя и замена его понятием «граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем».

В отличие от жилищного законодательства в ст.678 ГК не содержится указание на солидарную ответственность совместно проживающих совершеннолетних лиц перед наймодателем, а устанавливается персональная ответственность нанимателя за действия всех остальных совместно с ним проживающих, если они нарушают условия договора.[[16]](#footnote-16)

Сторонами в договорах социального и коммерческого найма также являются наймодатель и наниматель.

Наймодателем также как и в вышерассмотренных договорах является собственник либо орган, уполномоченный собственником или законом сдавать жилое помещение в найм.

На территории г. Москвы право заключать договоры найма на жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы, предоставляется дирекциям единого (п.7 П.Пр-ва Москвы №46).

Право заключать договоры найма на жилые помещения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы, может быть предоставлено иным юридическим лицам на конкурсной основе, получившим эти помещения из муниципального фонда в управление.

Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть любое дееспособное физическое лицо, постоянно проживающее в г. Москве при условии соблюдения Правил о порядке регистрации и снятии граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в Москве и Московской области.

Нанимателем жилого помещения по договору социального найма может быть дееспособное физическое лицо, относящееся к категории граждан, нуждающихся в предоставлении жилого помещения из жилищного фонда социального использования, в соответствии с перечнем, определяемым Законом города.

Согласно п. 2 ст. 672 ГК проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем. Следовательно, все они являются сонанимателями. Некоторые авторы таких сонанимателей называют «сонанимателибез заключения договора»[[17]](#footnote-17). Но, на мой взгляд, это не верно, т.к. проанализировав нормы закона, можно увидеть, что все сонаниматели наравне с нанимателем обязаны подписывать договор найма. Хотя на практике долгие годы эти положения закона не применялись.
 При социальном найме наниматель никаких преимуществ перед другими членами семьи с точки зрения прав на жилое помещение не имеет. Его роль заключается в том, что он представляет связанные с пользованием жилым помещением интересы членов его семьи, т. е. является их представителем в силу закона (п. 1 ст. 182 ГК).
 Таким образом, сравнив положения договоров относительно сторон договора можно сделать вывод, что положения о наймодателе практически везде сходны (везде собственник), а наниматель - в двух договорах гражданин, в двух других принадлежности к гражданству не требуется, а им может быть просто физическое лицо, т.е. гражданин, иностранный гражданин, либо лицо без гражданства.

 В договорах найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования и договоре социального найма содержится условие о нуждаемости нанимателя в жилье.

**§ 6. Срок договоров**

Срок в рассматриваемых мной договорах определяется по-разному. Согласно п.1 ст. 683 ГК, п.18 П.Пр-ва №46 *договор найма и договор коммерческого найма**заключается на срок, не превышающий пяти лет*. Однако срок не является существенным условием данных договоров, 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 найма и 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 найма и коммерческого найма *договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда и договор социального найма являются бессрочными*, т. е. не содержат условия о сроке. На первый взгляд это правило является разумным, поскольку расторжение этих договоров по мотивам, связанным с истечением срока, не допускается, а перезаключение договоров, как показала практика прошлых лет, когда законом предусматривался срок данных договоров, было бы простой формальностью. Но путем установления срока договора социального найма и договора найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда; 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 этих договоров и их роли в обеспечении жилищных прав граждан и сохранности жилищного фонда. Так же это позволило бы проверить «малоимущество», т.к. пять лет это довольно продолжительный этап, за который может измениться финансовое благополучие нанимателя.

**§ 7. Плата**

По договору найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования в соответствии с Основами жилищного законодательства СССР размер платы за пользование жилым помещением (квартирной платы) устанавливается Советом Министров СССР (ст.55 ЖК).

Данная статья, касающаяся установления платы за жилое помещение, устарела. Теперь следует руководствоваться ст. 15 Основ и Постановлением Правительства РФ "О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения" от 02.08.99 N 887. Указанными актами предусмотрено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги должна устанавливаться в размере, обеспечивающем возмещение издержек на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги.

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 общежития. Законодательными и правовыми актами субъектов Российской Федерации этот срок может быть изменен с учетом особых обстоятельств.[[18]](#footnote-18)

Наниматель обязан вносить квартирную плату ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца (ст. 56 ЖК).

Относительно договора найма жилого помещения в ст. 682 ГК говорится, что размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором (ст.682 ГК).

Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом (ст.682).

В договоре социального найма размер платы за жилое помещение определяется Постановлением Правительства г. Москвы (п.40 П.Пр-ва Москвы № 46).

Размер платы за жилое помещение по договору коммерческого найма определяется согласно методике в денежном выражении (п.40 П.Пр-ва Москвы № 46).

Увеличение платы за жилое помещение возможно по соглашеню сторон, а также в связи с изменениями суммы оплаты одного квадратного метра по договору найма в соответствии с решением уполномоченного на то государственного органа.

Перерасчет платы за жилье производится не чаще одного раза в квартал.

Сроки внесения платы оговариваются сторонами в договоре.

Таким образом, мы можем сделать вывод, что все четыре договора отличаются друг от друга источником, в котором устанавливается плата за жилое помещение по соответствующему договору.

**Глава II. Права и обязанности сторон по договору**

В этой главе я рассмотрю и сравню права и обязанности наймодателя и нанимателя в договорах найма, коммерческого найма, найма жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда и в договоре социального найма.

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, п. 34 П.Пр-ва № 46. Положения статей 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 (п.29 П.Пр-ва.№ 46).

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 города Москвы.[[19]](#footnote-19) 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. По раннее действовавшему законодательству извлечение таких « нетрудовых доходов », если это носило систематический характер, могло повлечь за собой для наймодателя неблагоприятные последствия, вплоть до безвозмездного изъятия у него жилого дома либо части дома (ст.111 ГК РСФСР 1964 г). Ныне действующее законодательство коренным образом изменило такое положение, предоставив собственнику свободно распоряжаться своим имуществом. Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором найма не предусмотрены и иные правила. 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[[20]](#footnote-20).

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. Основными признаками временного проживания являются: безвозмездность пользования помещением в течение ограниченного срока - до шести месяцев (который раньше вовсе не имел предела), отсутствие самостоятельного права пользования помещением. Срок нахождения в месте временного пребывания должен определяться самими гражданами. Хотя наймодатель по закону лишь информируется о предстоящем вселении временных жильцов, он также наделен и правом активного запрета на их проживание в случае, если нарушена норма жилой площади на одного человека - 12 кв. метров. Получив такую информацию предварительно, наймодатель вправе не допустить въезд временных жильцов по этому основанию.

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. К сожалению, настоящая статья в отличие от ЖК не содержит общего требования к переоборудованию, его цель - повышение благоустройства жилого помещения, что позволяет наймодателю решать задачи переоборудования, не руководствуясь целью повышения уровня благоустройства жилого помещения. Во всех случаях вопросы согласования с нанимателями дома проекта будущего переоборудования должны решаться заблаговременно, на стадии подготовки проекта к утверждению в установленном порядке.

ЖК употреблял понятие «перепланировка жилого помещения» наряду с его переоборудованием, что в ГК исключено, но продолжает употребляться в иных правовых актах и технической документации. Очевидно, под переоборудованием в настоящей статье следует понимать не только собственно переоборудование инженерных коммуникаций жилого помещения и его санитарно-технического и иного оборудования, но и перепланировку жилого помещения. Например, под переоборудованием жилых помещений можно понимать перенос (замену на иную конструкцию) нагревательных, санитарно-технических и газовых приборов, устройство и переоборудование туалетных помещений, ванных комнат, вентиляционных каналов, а также перенос и разборку перегородок между комнатами, перенос и устройство дверных проемов, устройство и переоборудование тамбуров, остекление балконов и лоджий, переустройство оконных проемов.

Самовольное переоборудование помещений приведет к необходимости восстановить прежнее положение, и оно не отражается в технической учетной документации жилищного фонда, что имеет существенное значение для сделок с жилыми помещениями.

##  В статье 684 ГК РФ закреплено преимущественное право нанимателя на заключение договора найма на новый срок. Это же право закреплено п.30 П.Пр-ва № 46, которым регламентируется коммерческий найм.

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. При этом в ГК не имеет значения, является ли наниматель добросовестным пользователем или нет, а в п.30 П.Пр-ва № 46 относительно договора коммерческого найма наниматель должен надлежащим образом исполнить свои обязанности. 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 этой главе 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.

**Глав III. Изменение договора найма жилого помещения**

В правоотношении, возникшем из договора найма жилого помещения и договора найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, 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. 85—88 ЖК РСФСР). 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 в домах государственного и муниципального жилищного фонда.
 Для изменения договора жилищного найма необходимо согласие всех лиц, на которых распространяется его действие, **—** нанимателя, членов его семьи и наймодателя (ст. 85 ЖК РСФСР). 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 в домах государственного и муниципального жилищного фонда. 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 (ст. 87 ЖК РСФСР).
Изложенные правила не распространяются на нанимателей служебных жилых помещений.
 Допускается изменение договора найма путем замены нанимателя в ранее заключенном договоре совершеннолетним членом его семьи. Для такого изменения договора требуется согласие нанимателя и совершеннолетних членов его семьи. Согласия наймодателя на замену нанимателя другим членом семьи не требуется.
Замена нанимателя в принципе не влияет на объем прав и обязанностей членов семьи, ибо все они как участники жилищного правоотношения имеют одинаковые права и обязанности. Однако если наниматель умер или выбыл, может измениться размер платы за пользование жилым помещением.
 Правоотношение найма в домах государственного и муниципального фондов может измениться в результате переустройства и перепланировкижилого помещения и подсобных помещений по инициативе либо нанимателя, либо наймодателя. Согласно ст. 84 ЖК РСФСР переустройство и перепланировка возможны только в целях повышения благоустройства квартиры и допускаются лишь с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя и с разрешения жилищного органа местной администрации. Особое значение придается согласию наймодателя. На это указывается в ч. 2 ст. 678 ГК, согласно которой, наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.
 К числу других случаев изменения правоотношения найма жилого помещения можно отнести изменение субъектного состава этого правоотношения, а также отдельных прав и обязанностей в результате вселения в жилое помещение новых членов семьи и, наоборот, в результате выбытия членов семьи на постоянное жительство в другое место.
Изменение предмета данного правоотношения происходит также, если наниматель присоединяет к нанимаемому им помещению
освободившуюся в квартире комнату,не изолированную от занимаемого им жилого помещения (абз. 1 ст. 46 ЖК РСФСР), либо изолированное жилое помещение (абз. 2 ст. 46 ЖК РСФСР; абз. 1 ст. 16 Основ федеральной жилищной политики).
 Рассмотренные случаи изменения договора найма жилого помещения относятся к найму жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Изменение договора найма регламентируется не столь детально.
 Статья 686 ГК предусматривает замену нанимателя в договоре найма.В отличие от найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда замена нанимателя при найме допускается по требованию самого нанимателя и других граждан, совместно с ним проживающих (при найме жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда — по требованию совершеннолетних членов семьи — ст. 88 ЖК РСФСР). По обоим договорам, кроме того, требуется согласие наймодателя. «Согласие» наймодателя означает наличие соглашения (договора) между нанимателем и совместно проживающими с ним лицами, с одной стороны, и наймодателем — с другой. Но если между «совместно проживающими лицами» не будет достигнуто соглашение, а также в случае отказа наймодателя заменить нанимателя другим лицом спор может быть рассмотрен судом.
 Отсутствие детального урегулирования изменения положений договора найма следует объяснить тем, что здесь отношения сторон в соответствии с принципом свободы договора определяются главным образом их соглашением, т.е. по соглашению между сторонами договора найма могут быть изменены любые условия договора, если при этом не произойдет нарушение императивных норм закона.

В договоре коммерческого и социального найма изменение договора не предусмотрено.

Подведя итог всему вышеперечисленному в этой главе, можно сделать вывод, что положения об изменении договора достаточно полно регулируются в ЖК, менее полно в ГК и совсем не регулируются в П.Пр-ва № 46.

##### Глава IV. Расторжение договора найма жилого помещения

Рассмотрение этой главы я начну с оснований расторжения договора коммерческого и социального найма

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.

Так, ст. 687 ГК, положения которой регулируют основания расторжения договора найма схожи с положениями П.Пр-ва № 46, но также между ними существуют некоторые отличия. Так, в соответствии, с п.1 ст.687 ГК «Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найм с письменным предупреждением наймодателя за три месяца». 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 Богомяковым о расторжении договора найма жилого помещения и выселении с предоставлением другого жилого помещения. В обоснование иска указало, что дом, в котором находится квартира, занимаемая Богомяковыми 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 Богомяковым жилое помещение находится в маневренном жилом фонде, предназначенном для временного проживания граждан при переселении их из домов, признанных непригодными для проживания. Однако Богомяковы 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 помещения (ст.ст.91, 92, 93, 96 Жилищного кодекса РСФСР). По протесту заместителя Генерального прокурора РФ состоявшиеся постановления отменены, дело направлено на новое рассмотрение»[[21]](#footnote-21).

Аналогичное положение содержится и в ЖК, в ст. 89, которая регулирует договор найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Но опять же существуют отличия. Здесь наниматель вправе расторгнуть договор с согласия членов семьи, а не постоянно проживающих с ним граждан (как в договоре найма и коммерческого найма), и не содержится условия о письменном предупреждении наймодателя за три месяца.

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 в П.Пр-ва № 46 очень схожи:

* 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;
* 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.

П.2 ст.687: «По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года».

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

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.[[22]](#footnote-22).

Норма этой статьи отличается от соответствующей нормы жилищного законодательства тем, что не устанавливает последствия выселения из жилого помещения на основании судебного решения постоянно проживающих - без предоставления или с предоставлением другого жилого помещения, а также не отсылает в решении этого вопроса к жилищному законодательству, хотя эти вопросы получают ответы именно в нормах жилищного законодательства.

Проанализировав положения ЖК, можно сделать вывод, что расторжение договора найма не всегда связано с выселением из жилого помещения, это не тождественные понятия. Например, при выезде нанимателя жилого помещения, его смерти действие договора найма прекращается без необходимости выселения нанимателя. Расторжение договора найма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда по инициативе наймодателя является исключительной мерой и допускается только по основаниям, установленным законом. Конституционный Суд отметил, что «договор найма жилого помещения при отсутствии согласия нанимателя может быть расторгнут только судом (ч.1 ст.90). Следовательно, исключена возможность административного порядка расторжения договора найма жилого помещения и выселения лиц.

Выселение без предоставления жилого помещения производится, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение. Виновное поведение лица может выразиться не только в активных действиях, но и в форме бездействия, неисполнения каких-либо обязанностей. Разумеется, необходимым условием для применения ст.98 ЖК РСФСР является наличие причинной связи между поведением лица и наступившими вредными последствиями.[[23]](#footnote-23)

Выселение в связи с признанием ордера на жилое помещение недействительным. Жилищный кодекс РСФСР ст.100 предусмотрел последствия признания ордера на жилое помещение недействительным, только вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц: эти лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Такая строгая мера предусмотрена законом потому, что в указанном случае имеются виновные, недобросовестные действия получивших ордер лиц, совершенные с целью незаконного получения жилья.

###### Заключение

Таким образом, в дипломной работе были рассмотрены вопросы возможной (но не всегда реальной) реализации гражданами России своего конституционного права на жилище на условиях договора найма жилого помещения, коммерческого и социального найма, договора найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Исследовано и проведено детальное сравнение понятий различных видов договора найма жилого помещения, оснований для заключение договора, предмета и субъектов договора с учетом изменений, происшедших в жилищном и гражданском законодательствах за годы реформ.

Проведя сравнительную характеристику условий договоров, я достигла цели, поставленной в работе: изучение договоров найма, найма жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда, коммерческого и социального найма, а также проблем, связанных с реализацией гражданами России своего права на жилище. Разобралась в нормативном материале по теме, для того чтобы в дальнейшем применять полученные знания на практике. Попыталась найти пути к урегулированию гражданских и жилищных отношений по поводу найма жилых помещений так, чтобы не было несогласованности права, закона и применения.

Проведенный анализ дает возможность сделать вывод, что отношения по поводу договора найма жилого помещения, закрепленные в ГК в целом регламентированы достаточно полно. Что касается договора найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда, то вследствие длительного не приведения жилищного законодательства в соответствие с сегодняшней действительностью, многие вопросы владения и пользования жилыми помещениями, заселенными или заселяемыми на условиях такого договора в новых социально-экономических условиях, остаются не регламентированными. Относительно договоров коммерческого и социального найма, то данные виды договоров существуют пока только в законодательстве субъектов, а точнее в городе Москве. Хотя, в ГК есть упоминание о договоре социального найма, но правовой механизм регулирования не закреплен, а говорится о том, что основания, условия и порядок предусмотрен жилищным законодательством. Но жилищное законодательство не было приведено в соответствии с ГК, поэтому положения социального найма регулируются пока только законодательством субъектов Российской Федерации.

# Список используемой литературы

**а) Нормативные источники:**

1. Конституция Российской Федерации. Официальный текст по состоянию на 1 февраля 1999.-М.: Издательская группа НОРМА – ИНФРА. М, 1999. – 80 С.

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. – М.: Юристъ, 1999. – 480 с.

3. Жилищный кодекс РСФСР. Официальный текст по состоянию на 25 июля 2002 года. Библиотека кодексов: Выпуск 16.М.: ИНФРА – М, 2002. – 64 с.

1. Закон Российской Федерации от 24.12.92 № 4218-1 (с изменениями 24 декабря 2002г.) "Об основах федеральной жилищной политики". Справочно – информационная система «Гарант» по состоянию на 5 августа 2002 г.
2. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик. - М.: Юридическая литература, 1986. - 86 с.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.02.96. № 214 "Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты». Жилищное законодательство России. Сборник нормативных документов с комментариями. Составитель Примаков Д.В.- М.: Агентство БИЗНЕС-ИНФОРМ, 1998. - с.366-367.
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.07.96. № 707 «О дальнейшем переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг». ". Справочно – информационная система «Гарант» по состоянию на 5 августа 2002 г.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.05.97 № 621 «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг». Там же.
6. Указ Президента Российской Федерации от 28.04.97 № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации». Там же.
7. Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г №713//СЗРФ 1995 №30. Ст. 2939.
8. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утв. постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г.№415
9. Закон г. Москвы от 6 ноября 2002 г. N 60 "О передаче в собственность города Москвы приватизированных жилых помещений" Там же

14. Закон г. Москвы от 11 марта 1998 г. N 6 "Основы жилищной политики города Москвы" (в редакции от 10 июля 2002 г.) Там же

15. Закон г. Москвы от 6 ноября 2002 г. N 60 "О передаче в собственность города Москвы приватизированных жилых помещений» Там же

16. Письмо Управления городского заказа Правительства Москвы от 30 октября 1997 г. N 52-13/7з Там же

17. Постановление Правительства Москвы от 21 января 1997 г. N 46 "О порядке и условиях аренды и найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы" Там же

1. Постановление Правительства Москвы от 13 мая 1997 г. N 356 "О порядке постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилья в г. Москве» Там же
2. Приказ Департамента жилищной политики и жилищного фонда г.

Москвы от 4 сентября 2002 г. N 6 "Об организации работы с договорами найма (коммерческого найма)" Там же

**б) Другие источники:**

1. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса РФ Гуев А.Н..-М.:ИНФРА. М П 63 1999 С.303
2. Постатейный научно-практический комментарий Гражданского Кодекса РФ (под общ. ред. Эрделевского А.М.) Справочно – информационная система «Гарант» по состоянию на 5 августа 2002 г.
3. Комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей (под общ. ред. Брагинского М. И.) См. там же
4. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) (под ред. О.Н.Садикова) См. там же
5. Комментарий к Конституции Российской федерации - М.: Издательство БЕК, 1994. – 458 с.
6. А. Н. Кичихин, И. Б. Марткович, Н. А. Щербакова. Жилищные права: пользование и собственность под ред. д.ю.н., проф. И .Б. Мартковича - М.: Юристъ, 1997. - 440 с.
7. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. - М.: «Юридическая литература», 1990. - 320 с.
8. Седугин П. И. Жилищное право. Учебник для вузов. - М.: Издательская группа ИНФРА-М-НОРМА, 1997.- 320 с.
9. Толстой Ю. К. Жилищное право. Учебное пособие. - М.: "Пост-фактум", 1996. - 128 с.
10. Толстой Ю. К. Гражданское право. - С - Пб., Издательство «ТЕНС», 1996. - 227 с.
11. Басин Е.В. Современная жилищная политика. Комментарий к Закону «Об основах федеральной жилищной политики».М.,1993 .С.25
12. Мананкова Р. П.. Правовой статус семьи по советскому законодательству. Томск, 1991.
13. Крашенинников П. В. Российское жилищное законодательство. М., 1996, стр. 16;
14. Толстой Ю .К. Советское жилищное право.Л.,1967.
15. Корнеев С.М. Пользование жилыми помещениями / Гражданское право: Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. М., 1993.Т.2С.163
16. Мехтиев Ю.А. Юридические гарантии прав граждан при распределении жилых помещений в домах государственного фонда /Вестник МГУ. Сер.II «Право» .1986.№6
17. Российская юстиция, № 3, 2000
18. О жилье. Сборник нормативных документов. - М.: Юрайт, 1998, - с.11.
19. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 21 июля 2000 г ."О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с не внесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев" Справочно – информационная система «Гарант» по состоянию на 5 августа 2002 г.
20. Постановление Конституционного Суда РФ от 2 февраля 1998 г. - СЗ РФ, 1998, N 6, ст.783
21. Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г. Справочно – информационная система «Гарант» по состоянию на 5 августа 2002 г.
22. Ведомости Московской городской Думы.1999.№8
23. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1999 г., N 8; N 9; N 10; N 11; N 12, 2000 г., N 1
1. Комментарий к Конституции Российской Федерации.-М.: Издательство БЕК, 1994, стр. 25-25 [↑](#footnote-ref-1)
2. Басин Е.В. Современная жилищная политика.Комментарий к Закону «Об основах федеральной жилищной политики».М.,1993 .С.25 [↑](#footnote-ref-2)
3. Ведомости Московской городской Думы.1999.№8 [↑](#footnote-ref-3)
4. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., 1996, стр. 16; [↑](#footnote-ref-4)
5. Толстой Ю К Жилищное право М , 1996 С 17 [↑](#footnote-ref-5)
6. (Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1999 г., N 8, с. 17; N 9, с.18; N 10, с. 15; N 11, с. 20; N 12, с. 4, 2000 г., N 1, с. 17.) [↑](#footnote-ref-6)
7. Толстой Ю.К.Советское жилищное право.Л.,1967.С.22. [↑](#footnote-ref-7)
8. Корнеев С.М.Пользование жилыми помещениями / Гражданское право:Учебник/Под ред .Е.А. Суханова. М., 1993.Т.2С.163 [↑](#footnote-ref-8)
9. Мехтиев Ю.А.Юридические гарантии прав граждан при распределении жилых помещений в домах государственного фонда /Вестник МГУ.Сер.II «Право» .1986.№6 [↑](#footnote-ref-9)
10. О жилье. Сборник нормативных документов. - М.: Юрайт, 1998, - с.11. [↑](#footnote-ref-10)
11. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ "Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам" [↑](#footnote-ref-11)
12. Крашенинников П.В. Указ, соч С. 50 [↑](#footnote-ref-12)
13. Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г №713//СЗРФ 1995 №30. Ст. 2939. [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: п. 10 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 26 декабря 1984 г.
 [↑](#footnote-ref-14)
15. МананковаР.П.*.* Правовой статус семьи по советскому законодательству. Томск, 1991.
 [↑](#footnote-ref-15)
16. А.Н.Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова. Жилищные права: пользование и собственность под ред. д.ю.н., проф. И.Б. Мартковича-М.: Юристъ, 1997. [↑](#footnote-ref-16)
17. См.. *Толстой Ю. К.* Жилищное право С. 44. [↑](#footnote-ref-17)
18. Ст.15 ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 № 4218-1;

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 21 июля 2000 г."О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги

в течение шести месяцев" [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление Правительства Москвы от 21 января 1997 г. N 46"О порядке и условиях аренды и найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы" [↑](#footnote-ref-19)
20. см. постановление Конституционного Суда РФ от 2 февраля 1998 г. - СЗ РФ, 1998, N 6, ст.783 [↑](#footnote-ref-20)
21. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ "Некоторые вопросы судебной практики по гражданским делам" Справочно – информационная система «Гарант» [↑](#footnote-ref-21)
22. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) (под ред. О.Н.Садикова) См. там же [↑](#footnote-ref-22)
23. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР , утв.постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г.№415 П.25 СП РСФСР 1986.№2 С.10 [↑](#footnote-ref-23)