

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра _____ «Гражданское право и процесс» _____

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договор найма жилого помещения»

Студент

А.В. Марухян

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., А.В. Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Тема бакалаврской работы – «Договор найма жилого помещения». Актуальность темы выпускной квалификационной работы, обусловлена тем, что данная тема максимально часто встречается в повседневной жизни каждого гражданина. Каждый из нас сталкивается с такой жизненной потребностью, как жилье.

Целью выпускной работы является проведение тщательного исследования теоретических и практических вопросов, которые касаются проблем правового регулирования договора социального и коммерческого найма жилых помещений.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- рассмотреть более подробно договор социального и коммерческого найма жилых помещений;
- рассмотреть особенность правового регулирования прав и обязанностей сторон по договору социального и коммерческого найма жилых помещений;
- выявить основные проблемы анализируемого института и показать пути решения.

Методами исследования являются анализ, синтез, сравнение.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере правового регулирования института найма, призванного удовлетворить потребности граждан в жилье.

Предметом исследования являются аспекты предоставления жилья по договору социального и коммерческого найма жилого помещения в соответствии с нормами гражданского и жилищного права.

Структура бакалаврской работы: введение, три главы, шесть параграфов, заключение и список используемой литературы и источников.

Объём выпускной квалификационной работы составляет 44 страницы.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Договор социального найма жилого помещения.....	6
1.1 Понятие договора социального найма жилого помещения.....	6
1.2 Существенные условия договора социального найма жилого помещения.....	10
Глава 2 Договор коммерческого найма жилого помещения.....	14
2.1 Содержание, ответственность сторон договора коммерческого найма жилого помещения.....	14
2.2 Существенные и иные условия договора коммерческого найма жилого помещения.....	19
Глава 3 Порядок возникновения, изменения, расторжения договора найма..	22
3.1 Порядок возникновения, изменения договора найма жилого помещения	22
3.2 Расторжение договора найма жилого помещения.....	33
Заключение.....	40
Список используемой литературы и используемых источников.....	42

Введение

Актуальность темы выпускной квалификационной работы, обусловлена тем, что данная тема максимально часто встречается в повседневной жизни каждого гражданина. Каждый из нас сталкивается с такой жизненной потребностью, как жилье.

Согласно ст. 7 Конституции РФ, Россия это - социальное государство, политика которой, направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь каждого гражданина. Принятое социальное обязательство не может быть реализовано без удовлетворения жизненной потребности, такой как потребность в жилье. Учитывая факт того, что далеко не каждый гражданин может приобрести недвижимость, государство помогает тем, кто не может этого сделать, давая возможность получить жилье в владение и пользование.

Однако не стоит забывать, что государство, которое берет на себя обязанность исполнения обязательств по обеспечению жилищных потребностей граждан, в прямом смысле находится под властью и зависит от реальной финансово-экономической ситуации, а также положения нормативной базы регулирования жилищных правоотношений и иных причин, которые тесно связаны и влияют на состояние государственного и муниципального жилого фонда.

В нынешних реалиях, как показывает практика, состояние действующего законодательства, которое регулирует договор социального и коммерческого найма наглядно показывает нам, что нормы ЖК РФ нуждаются в усовершенствовании.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере правового регулирования института найма, которые призваны для того, чтобы удовлетворить потребности нуждающихся граждан в жилье.

Предметом исследования являются аспекты предоставления жилья по договору найма жилого помещения в соответствии с нормами гражданского права и жилищного права.

Целью выпускной работы является проведение тщательного исследования теоретических и практических вопросов, которые касаются проблем правового регулирования договора социального и коммерческого найма жилых помещений.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих задач:

- рассмотреть более подробно договор социального и коммерческого найма жилых помещений;
- рассмотреть особенность правового регулирования прав и обязанностей сторон по договору социального и коммерческого найма жилых помещений;
- выявить основные проблемы анализируемого института и показать пути решения.

Методами исследования данной работы являются анализ, синтез, сравнение.

Для раскрытия данной темы мы с Крашенинниковым П. В., Потяркиным Д.Е., Опариной Л.О. обратились к учебной литературе, Конституции РФ, действующему гражданскому и жилищному законодательству РФ, а также изучили правовые позиции, выраженные в решениях Пленума Верховного РФ, по вопросам, которые вытекали из договора социального и коммерческого найма, судебная практика.

Данные использованных источников являются документами, опубликованными в официальных изданиях, это говорит о их достоверности.

Глава 1. Договор социального найма жилого помещения

1.1 Понятие договора социального найма жилого помещения

Каждый человек имеет необходимую потребность в жилье. Это один из самых важных аспектов в жизни каждой личности. Без каких-либо сомнений можем сказать, что у каждого из нас есть свое субъективное право на жилье. Если обратиться к статье 40 Конституции РФ можно отметить, что каждый гражданин России имеет право на жилище [1].

Что касается основных принципов и структур, а также правового регулирования жилищных отношений, все это определено в Жилищном Кодексе Российской Федерации. «В настоящее время если более подробно углубиться в рыночные отношения, можно отметить, что договор найма жилого помещения приобретает все большее значение, как орудие гражданско-правового оборота. Которое не влечет за собой перехода права собственности на имущество, а только представляющее право тому или иному лицу пользоваться этим имуществом на определенных взаимовыгодных для обеих сторон условиях» [6].

«Договор найма жилого помещения является одним из центральных институтов жилищного права, отмечает Опарина Лилия Олеговна» [9].

«По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п.1 ст. 671 ГК РФ). Нанимателем по такому договору может быть только физическое лицо (гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства)» [4, ст. 671].

В данной главе выпускной квалификационной работы мы рассмотрим более подробно такой договор, как договор социального найма жилого помещения. Договор социального найма, заключаемый в отношении только

тех объектов, которые входят в состав государственного или муниципального жилищного фонда или относятся к жилищному фонду социального использования (ст.19 ЖК РФ). Выделение социального жилищного фонда носит условный характер: какого - то особого списка жилых домов, квартир, комнат, относящихся к жилищному фонду социального использования, не существует [11].

«Договор социального найма, представляет собой договор, согласно которому наймодаделец обязуется передать жилое помещение в бессрочное владение, пользование и ограниченное распоряжение малоимущим и другим категориям граждан (у которых по тем или иным причинам проблемы с жильем) в целях удовлетворения жилищных потребностей. Основополагающими неизменяемыми признаками данного договора является его возмездность, консенсуальность, двусторонне обязывающий характер; указание на заключение только в отношении жилых помещений из государственного или муниципального жилищного фонда. Как уже ранее отмечалось, договор социального найма жилого помещения - консенсуальный, двусторонний, возмездный» [15].

Возмездностью считается оплата за использование жилым помещением. По социальному найму, плата за наем жилья определяется органом местного самоуправления. Следовательно, договор социального найма жилого помещения носит возмездный характер, наниматель по такому договору обязан вносить плату за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт этого помещения, а также за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги характеризует возмездность уже другого рода обязательства – оказание услуг. Правда нередко обе разновидности платы обозначаются вместе как «платеж за жилищные услуги», или «квартирная плата» [15].

Предусмотрено исключение: жилые помещения должны предоставляться на условиях социального найма без внесения платы за пользование занимаемым жилым помещением лицам, признанным

малоимущими в установленном порядке (ст.156 ЖК РФ). Указанное исключение применяется только в отношении тех жилых помещений, которые относятся к муниципальному жилищному фонду социального использования [3].

«Двусторонность» предполагает наличие прав и обязанностей у каждой стороны в договоре найма жилого помещения. Набор прав и обязанностей (имеется в виду типовая договор социального найма жилого помещения), утвержден Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» [12].

Договор социального найма составляется в 2 экземплярах, один из которых находится у наймодателя, другой у нанимателя. Договор подписывается сторонами или их уполномоченными представителями и скрепляется печатью наймодателя. С этого момента договор считается заключенным и вступившим в силу. Однако права и обязанности у нанимателя возникают только после подписания акта приема-передачи жилого помещения.

Отсюда можно сделать вывод, что у нанимателя также есть право распоряжения жилым помещением, но с некоторыми ограничениями. Учитывая тот факт, что наниматель имеет право на приватизацию данного жилого помещения, а также производить обмен своего жилья на такое же, то мы делаем вывод того, что ему принадлежит и право распоряжения, но с некоторыми ограничениями. Как нам уже известно из гражданского кодекса РФ, предмет любого гражданско-правового договора является существенным условием, без согласования которого договор не будет считаться заключенным (п. 1 ст. 432 ГК) [14].

Объектом договора считается то, в сторону чего складываются правоотношения, которые регулируются договором. В договоре объектом является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (п. 1 ст. 673 ГК РФ), а его предметом являются инициативные

действия сторон по осуществлению потребностей, в которых нуждаются граждане, а именно: в жилье, в пользовании жилым помещением и в виде приобретения права владения.

Объектом договора социального найма в большинстве случаев бывает то жилое помещение, которое обладает множеством свойств, такими как: «жилое помещение должно в полной мере соответствовать признакам, которые отмечены в ст.15 ЖК РФ: быть изолированным; относиться к объектам недвижимого имущества; быть пригодным для постоянного проживания граждан, отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Если жилой дом считается аварийным, разрушенным, и который подлежит сносу, а жилые помещения, которые находятся в нём, считаются непригодными для проживания, исходя из этого всего заключение такого договора будет считаться невозможным.

«На это указывали суды, отказывая в удовлетворении исковых требований о признании незаконным: жилое помещение должно относиться к государственному или муниципальному жилищному фонду социального использования. Такая особенность вытекает из положений ст. 49, 60 ЖК РФ и п. 1 ст. 672 ГК РФ и подтверждается материалами судебной практики. Так, в Апелляционном определении Московского городского суда от 22.10.2019 по делу N 33-45593/2019 суд указал, что в отношении жилых помещений, находящихся в частной собственности, договор социального найма заключен быть не может. Договорная конструкция социального найма применима только к жилым помещениям, находящимся в государственной или муниципальной собственности» [8].

В статье 16 ЖК РФ законодатель фиксирует виды жилых помещений. К ним относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Констатируем тот факт, в судебной практике нет каких-либо определенных критериев разграничения понятий "квартира" и "часть жилого

дома", что усложняет процесс право-применения с отнесением жилого здания к многоквартирному дому.

«Так, в Определении Санкт-Петербургского городского суда от 19.04.2012 N 33-4757/2012, суд указал, что «действующее законодательство не содержит правил, позволяющих при наличии в доме нескольких квартир, признать такой дом индивидуальным жилым домом, в отношении которого возможен раздел и образование общей долевой собственности» [12].

«В другом деле по схожему правовому спору, суд указал, что многоквартирном доме расположены несколько квартир, которые имеют самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок либо в помещения общего пользования. Представляется, что приведенные примеры не соответствуют правовым позициям Верховного суда РФ, где есть указание на то, что Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции не регулирует порядок и основания изменения статуса жилого помещения» [13].

1.2 Существенные условия договора социального найма жилого помещения

«Ст. 63 Жилищного кодекса РФ Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005г. №31544 установлены форма и порядок составления договора социального найма жилого помещения. Типовая форма фиксирует основные положения, касающиеся прав и обязанностей сторон, изменения, расторжения, прекращения договора и прочие условия» [12].

Структурные элементы Типового договора: Преамбула Типового договора. Типовой договор начинается с преамбулы, где указаны его стороны - наймодатель и наниматель. Текст в данном договоре свидетельствует о том, что договор социального найма заключается между публичным образованием в лице наделенного органа государственной власти Российской

Федерации, субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, а также либо иного наделенного собственником лица, действующего от имени собственника жилого помещения, в качестве которого следует считать: Российскую Федерацию, субъекта Российской Федерации и муниципальное образование. Для представления интересов собственника необходимы юридические основания, которые будут свидетельствовать о том, что граждане имеют право на заключение договора социального найма.

Нанимателем по данному договору может быть только физическое лицо, гражданин Российской Федерации, которому будет предоставлено жилое помещение.

«Договор социального найма заключается на безвозмездной основе, то есть наниматель не вносит платы за предоставление ему во владение и пользование жилого помещения» [14].

В разделе предмета договора социального найма жилого помещения содержится обязанность самого наймодателя по передаче бессрочное владение и пользование жилого помещения с указанием всех его характеристик. Технический паспорт жилого помещения это и есть приложение к заключаемому договору, где указываются характеристики данного жилого помещения, его техническое состояние, санитарно-техническое и своего рода оборудование, которое находится в нем, а также дополнительным пунктом в разделе «предмет договора» включаются сведения о членах семьи, которые в скором времени вселяться в жилое помещение вместе с нанимателем.

Права и обязанности сторон договора.

В данном разделе Типовой договор содержит нормы, которые в частности были заимствованы из Жилищного законодательства.

К примеру: «порядок изменения, расторжения и прекращения договора, установленный в Типовом договоре, представляет собой фрагменты двух статей Жилищного кодекса РФ - ст. ст. 82 и 83» [15].

Права и обязанности сторон данного договора предоставлены более развернуто в Типовом договоре, чем в ст. 65, ст. 67 ЖК РФ.

Права нанимателя по Типовому договору включают в себя следующее:

- пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
- вселить в установленном законом порядке в данное жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения. На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и наймодателя не требуется;
- сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;
- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения;
- расторгнуть в любое время договор с письменного согласия проживающих совместно с нанимателем членов семьи. Список прав нанимателя является открытым, так как п. ж п.6 Типового договора гласит, что наниматель вправе осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, которые предусмотрены в ЖК РФ [12].

Права наймодателя, согласно Типового договора, гласят о следующем:

- требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;
- запретить вселение в занимаемое нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи станет меньше учетной нормы. Каких-

либо других прав у нанимателя и наймодателя, по договору социального найма жилого помещения, Типовым договором не предусмотрено. Форма договора – письменная.

Срок в данном договоре не является обязательным условием, так как недвижимость предоставляется в бессрочное пользование лицу. Также хотелось бы обратить внимание на то, что в Типовом договоре ничего не говорится о сроках, в которые наниматель должен оповестить наймодателя о том, что намеревается расторгнуть договор социального найма.

Рассмотрев судебную практику, нам хотелось бы привести пример. Гражданка Иванова заключила договор социального найма. Долгое время проживая и добровольно и вовремя оплачивая коммунальные услуги, не имея долгов, у наймодателя и нанимателя возникли доверительные отношения.

Спустя некоторое время по неким обстоятельствам гражданка Иванова была вынуждена уехать из данного города, оповестив наймодателя о своем расторжении договора в этот же день. Получается, что в данной ситуации наймодатель не был заранее уведомлен о расторжении договора. Было бы разумным внести такое дополнение в ст. 83 ЖК РФ, где будет говориться о необходимости письменного обращения (уведомления) самого нанимателя о расторжении договора. А также было бы рациональным определить сроки за который наймодатель должен быть оповещён.

Таким образом, можно сказать, что договор социального найма имеет важную роль в жизни каждого, кто нуждается в жилье. Именно он предоставляет возможность для дальнейшего проживания нуждающимся гражданам.

Глава 2. Договор коммерческого найма жилого помещения

2.1 Содержание, ответственность сторон договора коммерческого найма жилого помещения

«Договор коммерческого найма жилого помещения - одна сторона, то есть собственник обязуется передать другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату в пользование и владение для проживания в нем на срок, который предусмотрен в ст. 671 ГК РФ» [2, с. 671].

Для начала хочется отметить, что отношения коммерческого найма жилого помещения регулируются не жилищным кодексом, а именно гражданским законодательством. Договор коммерческого найма жилого помещения является консенсуальным, двусторонним, возмездным, срочным (заключен на определенный срок). Договор должен быть заключен в письменной форме (ст. 674 ГК РФ).

Как уже ранее отмечалось, основополагающим в любом договоре является предмет и (объект). Изучив юридическую литературу, мы столкнулись с разными позициями каких-либо соотношений понятий предмета и объекта договора найма жилого помещения. Одни авторы считают, что предметом в данном договоре - является предоставление права владения и пользования жилым помещением, а объектом договора найма является конкретное жилое помещение, а другие авторы считают, что предметом договора найма.

Обращаясь к ст. 673 ГК РФ, объектом - является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания. Предметом является само жилое помещение [4, ст. 673].

«Согласно п. 1 ст. 673 ГК РФ объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого

дома). Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным кодексом» [4, ст. 673].

Сама ст. 673 ГК РФ не рассматривает и не преподносит нам точного определения и понятия самого жилого помещения.

«Данный законодательный пробел восполняется нормами ЖК РФ. Согласно п. 2 ст. 15 ЖК РФ говорится о том, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)» [20, ст. 15].

«Санитарные нормы, о которых говорится в п. 2 комментируемой статьи, установлены в Федеральном законе от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Согласно ст. 23 указанного Закона, которая называется "Санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям", жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока» [20].

«Пригодное для постоянного проживания» это значит, что жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством, то есть соответствовать установленным санитарным и техническим требованиям. В соответствии с ч. 4 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством РФ. В частности, непригодными для проживания согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и

подлежащим сносу», находящиеся в ветхом или аварийном состоянии и в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания» [13].

«Так, в силу ч. 2 ст. 15 ЖК РФ пригодное для постоянного проживания жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Если жилое помещение не соответствует санитарным и техническим требованиям, оно подлежит сносу или переоборудованию в нежилое» [13].

Исходя из вышеперечисленного, можно сделать вывод, что для того, чтобы в жилом помещении можно было проживать, оно должно подходить под соответствующие параметры: уровнем благоустройства, в том числе присутствием конкретных коммуникаций; состоянием самого строения, в котором располагается данное жилое помещение.

Наймодателем может быть любой субъект гражданского права. Сдача жилым помещений осуществляется самими собственниками. В соответствии со ст. 677 ГК РФ нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Круг постоянно проживающих лиц определяется самим нанимателем. Законодатель не ставит никаких ограничений в выборе лиц. Это является разумным, так как наниматель выбирает с кем ему жить, вести общее хозяйство, а также нести ответственность за них перед наймодателем. В данном говорится о лицах, которые изначально вселялись в жилое помещение вместе с нанимателем.

Статус постоянно проживающих могут приобрести и те, кто вселился в жилое помещение чуть позже. Например, гражданка Селянина заключила договор коммерческого найма жилого помещения, где заранее обговорила ситуацию с наймодателем о том, что на момент заключения договора и вселения её в данную жилплощадь она будет проживать одна, однако через год к ней придет её несовершеннолетняя дочь из Америки. Тем самым дочь

Селяниной будет проживать с матерью в данном жилом помещении и приобретет статус постоянно проживающего.

«Однако законодатель предусмотрел условия для таких случаев. Есть два важных условия, которые нужно учесть. (ст.679 ГК РФ). Первое условие, должно быть сведение о согласии на вселение от обеих сторон (наймодателя и нанимателя). Второе условие связано с тем, что подобное вселение не должно за собой нарушение требований законодательства о норме жилого помещения на одного человека. Есть и исключение, где данные условия распространяются и не действуют, когда речь идет о несовершеннолетних детях» [4].

Помимо лиц, имеющих право пользования жилым помещением наравне с нанимателем, в качестве сторон в жилых правоотношениях могут выступать и такие лица, как временные жильцы.

Временные жильцы – это люди, которые временно занимают жилое помещение, в котором уже проживают граждане по договору найма. То есть временные жильцы не могут самостоятельно пользоваться данным помещением. Их права зависимы и производны от прав тех лиц, которые пользуются жилым помещением самостоятельно, в первую очередь от прав нанимателя.

Гражданин Ординов заключил договор найма жилого помещения с Некифоровым, который является наймодателем. Ординов проживал в квартире с супругой и её дочкой, через год супруга и её дочь переехали в другой город, так как супруги развелись. Спустя время по неким обстоятельствам к нему обратился за помощью друг, который остался без жилья. Ординов не мог отказать своему приятелю, и согласился помочь ему, друг обещал в ближайшее время найти жилье и съехать. Для того, чтобы вселить к себе своего друга, Ординов обратился к наймодателю Некифорову за тем, чтобы тот дал своё согласие на проживание временного жильца. Тем самым друг Ординова получил статус временного жильца, который может

проживать в данном жилом помещении, но не может самостоятельно пользоваться этим помещением.

«В соответствии со ст. 680 ГК РФ наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев» [4, ст. 680].

Наймодателем по договору является собственник, либо лицо, которое имеет на это право, то есть наделен особыми правами для того, чтобы сдавать определенное жилое помещение. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин, юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено на основе договора аренды.

Также в договоре в обязательном порядке должны быть указаны граждане, которые будут на постоянной основе проживать в жилом помещении вместе с нанимателем, так как они имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

За противозаконные действия постоянно проживающих граждан, наниматель несет ответственность за них перед наймодателем, к тому же граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут выступать как сонаниматели и нести вместе с нанимателем равную ответственность.

Выселить из квартиры без каких-то веских оснований невозможно. Так как, когда предоставляется жильё на основании коммерческого найма, это предоставление исходит из того, что у лица нет иного жилого помещения на праве пользования или же на праве собственности. Из этого следует, что при лишении вас права проживания и расторжения договор коммерческого найма, гражданин становится лицом, которое не обеспечено жилым помещением. Соответственно, лицо снова должно быть обеспечено жилым помещением, с ним должны снова заключить договор и предоставить жильё, место для проживания.

Хотелось бы так же отметить, что жилые помещения, которые предоставляются по договору коммерческого найма не являются собственностью тех лиц, которые там проживают. Так, например, если супруги, которые проживали в одном жилом помещении решили развестись, то данное жилое помещения они разделить между собой никак не смогут.

2.2 Существенные и иные условия договора коммерческого найма жилого помещения

Основное требование, которое законодатель выдвигает для того, чтобы гражданско-правовой договор считался заключенным, согласование сторонами всех существенных условий. В качестве одного из них выступает, в соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ.

Под договором найма жилого помещения обоснованно подразумевается коммерческий наем, направленный на извлечение собственником дохода от использования жилья в коммерческих целях. Заключается в отношении особого объекта - жилого помещения и имеет строго определенную цель - проживание в нем нанимателя.

Как уже ранее отмечалось, объектом данного обязательства согласно п.1 ст.307 ГК РФ то, на что направлена обязанность должника в данном обязательстве, то есть действие, а в качестве предмета выступает вещь, имущество, в данном случае именно жилое помещение.

«В ст.673 ГК РФ и ст.62 ЖК РФ «речь идет о жилом помещении, однако в одном случае законодатель признает его объектом, а в другом – предметом. Необоснованно приравнивая данные важные понятия. В ст. 673 ГК РФ, по существу определен предмет договора коммерческого найма, а не его объект.

В связи с этим можно сделать некое заключение, что применительно к договору коммерческого найма жилое помещение необходимо рассматривать

как предмет данного договора, а не объект, закрепив соответствующее положение в ст. 673 ГК РФ» [4, ст. 673].

Существенным условием рассматриваемого договора является его цена (размер платы за наем помещения). Хотелось бы отметить, что вопрос о том, можно ли считать условие о цене за наем жилого помещения существенным условием является дискуссионным.

«При этом, мы можем сказать, что полностью поддерживаем мнение В. В. Витрянского, который считает, что цена обязательно должна являться существенным условием любого возмездного договора. С точки зрения практики, иногда бывает сложно определить цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество (п. 3 ст. 424 ГК)» [5, ст. 424].

«Договор коммерческого найма жилого помещения должен предусматривать размер платы за жилое помещение (платы за наем). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере платы за жилое помещение такой договор считается незаключенным. Правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются» [5, ст. 424].

По общему правилу условие о сроке договора коммерческого найма не относится к числу существенных, но в некоторых случаях может приобрести такой характер в силу п.1 ст. 432 ГК.

По срочности выделяют два вида договоров коммерческого найма: краткосрочный (до 1 года) и долгосрочный (от 1 года до 5 лет) договоры коммерческого найма жилого помещения.

При этом особого исследуется вопрос о возможности продления и возобновления указанных договоров.

Так, при продлении долгосрочного договора коммерческого найма, следует употреблять вместо термина «продление», который предполагает увеличение срока договора, термин «восстановление», так как в этом случае договор продолжает действовать на тех же условиях и на тот же срок (мы

предлагаем заменить в ч.2 ст. 684 ГК: – «...договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок» на «...договор считается восстановленным на тех же условиях и на тот же срок»).

«Применительно же к краткосрочному договору коммерческого найма установить в п. 2 ст. 683 ГК следующее правило: – «если наниматель по краткосрочному договору коммерческого найма продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается восстановленным на тех же условиях и на тот же срок» [4].

В случае, если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать жилое помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор коммерческого найма жилого помещения с другим лицом (ч. 4 ст. 684 ГК), требования нанимателя о признании такого договора недействительным и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, следует признать обоснованными, если поведение наймодателя не было каким-то образом оправдано уважительными причинами.

Таким образом, можно сделать вывод, что договор коммерческого найма отличается от социального тем, что социальный найм является бессрочным. А коммерческий заключается на определенный срок. А также по договору социального найма жилье предоставляется всем гражданам, которые стоят на учете и нуждаются в нем, а по договору коммерческого найма жилье может получить любой гражданин, в независимости от того нуждается он в нём или нет.

Глава 3. Порядок возникновения, изменения, расторжения договора найма жилого помещения

3.1 Порядок возникновения, изменения договора найма жилого помещения

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ст. 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных правоотношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности [4].

На сегодняшний день ограниченное число граждан Российской Федерации имеют право владеть муниципальным или государственным жильем. Для того чтобы заявка на выделение жилой площади была удовлетворена, необходимо соблюсти ключевое условие - физическое лицо должно быть представителем следующих категорий:

– Малоимущие, предоставление статуса такого лица происходит по решению органов местного самоуправления, когда гражданин предоставляет документы, в которых зафиксирован уровень дохода всех проживающих с ним трудоспособных членов семьи, а также, если у субъектов есть имущество, его стоимость.

– Имеют имущество, которое подлежит налогообложению, стоимость которого не превышает установленных пределов (это относится и к имуществу, находящемуся в собственности членов семьи малоимущего) признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ.

– Граждане, которые по независящим от них причинам и обстоятельствам имеют доходы ниже прожиточного минимума, признаются малоимущими. Важно отметить, что действующее законодательство

Российской Федерации не предусматривает законодательного права иностранных граждан и лиц без гражданства на выделение социального жилья из жилищного фонда на территории муниципального образования. Единственным исключением из этого правила будет международное соглашение, подписанное сторонами. Иными словами, только граждане России имеют прерогативу заключать договор социального найма.

«П.В.Крашениников подчеркивает, что в соответствии со ст. 49 ЖК РФ малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилые помещения предоставляются в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению» [7].

Если обратиться к Федеральным законам можно отметить, что Предоставление жилого помещения по договору социального найма осуществляется органами местного самоуправления поселений в порядке и на условиях, определенных муниципальными правовыми актами, принимаемыми представительными органами местного самоуправления поселений в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъекта Российской Федерации.

Основанием для вселения в жилое помещение по договору социального найма является решение местного самоуправления. «Постановка на учет граждан в качестве нуждающихся (малоимущих) в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, осуществляется органом местного самоуправления на основании заявления гражданина, которое подается по месту жительства либо через многофункциональный центр в

соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии» [4].

Согласно части 1 статьи 57 ЖК РФ, жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет. Согласно части 2 статьи 57 ЖК РФ, вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

- гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

- гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, которые указаны в п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне. Также перечень соответствующих заболеваний утвержден приказом Министерства здравоохранения РФ от 29.11.2012 № 98.

В качестве примера можем привести следующую судебную практику. Герасимова Н.Н. обратилась в суд администрации города Хабаровска, чтобы ей без очереди предоставили жилое помещение, указав в обоснование заявленных требований, что она, проходит наблюдение у врача психиатра с диагнозом. Указанные ею обстоятельства подтверждаются справкой участкового психиатра. С 24.12.2009 она зарегистрирована и проживает в жилом помещении, которое принадлежит ее сестре. Данное жилое помещение имеет общую площадь 11,6 кв. м., жилую - 11,6 кв. м. Иного жилья, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности не имеет. Гражданка Герасимова принята на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма из муниципального жилищного фонда, составом семьи 2 человека. Исходя из того, что истец страдает заболеванием, включенным в Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержденный приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 29.11.2012 №

987н, 24.06.2019 она обратилась в администрацию города с заявлением о предоставлении жилого помещения ей без очереди. В удовлетворении заявления было отказано, аргументируя тем, что жильё будет предоставлено, как только очередь дойдет до истца. Указанный отказ считает незаконным и необоснованным. Нужно принять к сведению, что гражданка Герасимова признана в установленном порядке нуждающейся в жилье, страдает тяжелой формой хронического заболевания, в силу которого проживание с ней в одной квартире невозможно, относится к категории лиц, подлежащих обеспечению жильем по договору социального найма во внеочередном порядке, однако до настоящего времени отдельным жилым помещением не обеспечена, просит суд обязать администрацию предоставить Герасимовой по договору социального найма во внеочередном порядке благоустроенное жилое помещение, которое будет отвечать всем требованиям. В судебном заседании установлено, и не оспаривается ответчиком, что Герасимова Н.Н. принята на учет нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма составом семьи 2 человека на основании постановления администрации г. Хабаровска. Согласно заключению врачей Герасимова Н.Н. страдает психическим расстройством, входящим в Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержденный приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 29.11.2012 № 987н. Поскольку в судебном заседании установлено, и не опровергнуто ответчиком, что истец состоит на учете в качестве нуждающегося в предоставлении жилого помещения, вопрос об обеспечении её жилым помещением должен решаться в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации. Так, согласно ч. 4 ст. 57 ЖК РФ, гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Так решением Хабаровской городской Думы от 19 июля 2005 года номер 109

установлена норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма для определения общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, в размере 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на 1 члена семьи, состоящей из двух и более человек; 20 квадратных метров общей площади жилого помещения для одиноко проживающих граждан. Так как истец реально страдает хроническим и психическим расстройством, включенным в Перечень заболеваний, суд признает обоснованными доводы истца. При таких обстоятельствах суд считает необходимым обязать администрацию города Хабаровска наделить истца без какой-либо очереди по договору социального найма отдельным благоустроенным жилым помещением, которое будет отвечать всем необходимым требованиям. Суд решил: исковые требования удовлетворить. [16].

Проводя параллель, можно сказать, что лица, которые заключают договор коммерческого найма жилого помещения не обязательно должны входить в категорию граждан, которые нуждаются в предоставлении жилья. Нанимателем по договору коммерческого найма может быть любое дееспособное лицо.

Изменение договора найма жилого помещения.

Принимая во внимание тот факт, что рассматриваемый договор социального найма является бессрчным, ситуации и условия, при которых может возникнуть необходимость в его изменении могут появиться в любое время для существования правовых отношений между нанимателем и наймодателем.

Если обратиться к статье 82 ЖК РФ можно отметить две ситуации, которые подлежат изменению в договоре социального найма. Если произошло объединение в одну семью разных нанимателей жилых помещений в одном жилом помещении. Когда дееспособный член семьи нанимателя с согласия наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем вместо изначального нанимателя.

«Комментируя ч.1 ст. 82 ЖК РФ можно выделить следующее: Для того, чтобы произошло объединение в одну семью разных нанимателей жилых помещений в одном жилом помещении необходимо учесть некоторые условия: в одну семью объединяются наниматели по своей воле. Исходя из равенства прав нанимателя и членов его семьи, их согласие при объединении договоров в один самостоятельный договор является обязательным. Даже если один из них временно отсутствует. Соблюдая первые два пункта, наниматель не имеет права отказать в объединении договоров в один самостоятельный договор, если есть обращение нанимателей и согласие членов их семьи» [6, ст. 82].

Рассматривая ч.2 ст. 82 ЖК РФ в котором, говорится о том, что дееспособный член семьи имеет право требовать, чтобы его признали наймодателем по ранее заключенному договору. В данном случае должны быть соблюдены следующие условия:

- лицо, которое требует признать себя нанимателем, должно быть дееспособным.
- лицо, которое требует признать себя нанимателем, должен являться членом семьи предыдущего нанимателя
- должно быть согласие самого наймодателя на изменение в договоре на другого нанимателя
- должно быть согласие всех членов семьи на смену нанимателя.

Изучив судебную практику по данной норме, хотелось бы прокомментировать данную статью. Если существует основной наниматель данного жилого помещения, но по неким обстоятельства данное лицо покинуло помещение и больше не проживет в данной семье, то любое дееспособное лицо из этой семьи имеет право на требование признания его нанимателем. В случае, если в семье не могут прийти к общему согласию, то данное признание по договору найма происходит в судебном порядке.

В случае смерти нанимателя процедура изменения договора социального найма аналогична приведенным выше правилам. Также стоит

отметить, что в соответствии ст. 71 ЖФ РФ временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, не дает какого-либо права кому-то из членов семьи выступать с требованием о замене нанимателя жилого помещения. Хотелось бы обратить внимание и на другие основания изменения договора, которые прямо не указаны в ст.82 ЖК РФ.

К таким основаниям можно отнести:

– если нанимателю предоставляется освободившееся жилое помещение (еще одно или нескольких) в коммунальной квартире в которой он уже проживает по договору социального найма (ст. 59 ЖК РФ).

– изменения в конфигурации жилья, капитальный ремонт, которые существенно повлияют на характеристику данного жилого помещения

– изменение состава членов семьи нанимателя (ч. 2 ст. 70 ЖК РФ)

Так, гражданка Пиксайкина О.Г. обратилась в Невельский городской суд с иском к администрации о признании права пользования жилым помещением. В обоснование указала следующее, что истец со своими детьми зарегистрированы по адресу Н. По данному адресу не проживают, так как дом в 1990 году был снесен. Дети при рождении были зарегистрированы по месту регистрации истца. Также указано, что они стояли в очереди на получение жилья. На истца и детей жилплощадь предоставлена не была, поскольку проживали на жилплощади мужа. В 2008 году муж умер, истец с детьми осталась проживать по указанному адресу, оплачивает коммунальные услуги. Гражданка Пиксайкина просит признать право пользования жилым помещением (где она проживала с мужем и детьми) за собой и детьми. Она также объяснила, что не может зарегистрироваться в спорном жилье, потому что у ее мужа и свекра были сложные взаимоотношения, так как тот являлся его приемным сыном, которого он не любил и не хотел прописывать, отца мужа в тюрьму за преступное деяние. Ответчик – представитель администрации с исковыми требованиями не согласна. Свои возражения ответчик обосновал следующим, что истец долгое время не была

зарегистрирована по данному адресу, не решала вопрос по постановке на учет в органах местного самоуправления. Изучив материалы дела, суд приходит к следующему. Гражданка Пиксайкина А.В. со своими детьми с 14 августа 1996 г. по настоящее время были зарегистрированы в жилом помещении, которое является непригодным для проживания. Это можно доказать, ссылаясь на заключение межведомственной комиссии от 25 ноября 2013 г. № 163, утвержденным постановлением администрации Невельского городского округа от 23 декабря 2013 г. № 1870, указанное жилое помещение признано непригодным для проживания. Истец О.Г. с 09 ноября 2002 года состояла в брачных отношениях с умершим, что подтверждается свидетельством о браке. Из свидетельств о рождении следует, что родителями детей является умерший и истец Пиксайкина О.Г. Также истец предоставила нам свидетельство о смерти мужа. В силу положений ст. 27 Конституции РФ, ст. 20 Гражданского кодекса РФ каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно выбирать место пребывания и жительства. Местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. В соответствии со ст. 82 Жилищного кодекса РФ дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя в случае смерти нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Из показаний свидетелей, следует отметить тот факт, что они знают семью истицы. Доказательств того, что истец вселилась в квартиру самовольно без согласия нанимателя жилого помещения, суду не представлено. Таким образом, отсутствие регистрации по месту жительства само по себе не может свидетельствовать о не приобретении права пользования жилым помещением, поскольку регистрация является административным актом, не порождающим возникновение жилищных прав и обязанностей. Как установлено судом, спорное жилое помещение является единственным местом жительства истицы и ее детей, каких - либо запретов

на проживание и регистрацию от родственников не было, каких-либо требований о незаконном проживании им не предъявлялось. В настоящее время они живут в жилом помещении и несут бремя его содержания (то есть оплачивают коммунальные услуги). Исковые требования Пиксайкиной О.Г., действующей в своих интересах и в интересах своих несовершеннолетних детей - удовлетворить, а также признать право пользования жилым помещением [17].

Также хотелось бы обратить внимание на еще одну судебную практику по внесению изменений в договор социального найма. Гражданин И. обратился с требованиями к Администрации Смоленской области и, требовал обязать ответчика заключить с ним, как с нанимателем, договор социального найма жилого помещения. В защиту себе и обоснованию своему иску, указал, что он с июля 2011 года постоянно проживает с данным илом помещении со своей матерью и отцом, отец являлся работником ГУП г. Москвы «Литейно – прокатный завод». 04 сентября 2017 года на основании ходатайства комиссии ГУП «ЛПЗ» от 08 декабря 2016 года его отцу Нормуратову И.И. в связи с трудовыми отношениями с ГУП «ЛПЗ» на состав семьи из 3 человек была выделена для временного проживания двухкомнатная квартира №40 и плюс этому был и с ним был заключен договор найма служебного жилого помещения. На основании распоряжения Департамента городского имущества города Москвы №26840 от 15 августа 2018 года ГУП «ЛПЗ» прекратило право хозяйственного ведения на объекты жилищного фонда. На основании распоряжения Правительства г. Москвы №54-РП от 13 февраля 2019 года, а также Акта приема – передачи от 29 апреля 2019 года жилые помещения перешли в муниципальную собственность муниципального образования «Ярцевский район» Смоленской области. В связи с передачей жилых помещений в муниципальную собственность они утрачивают статус служебных. Вместе с тем, его отец и мать не возражают, чтобы основным нанимателем стал сын. Возражений на иск не было от ответчика. Суд, выслушав представителя истца, оценив относимость, допустимость и

достоверность каждого из представленных доказательств, исследовав материалы дела, приходит к следующему. В силу ст.92 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся служебные жилые помещения и жилые помещения в общежитиях. В соответствии со статьей 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти. Судом установлено, что в период осуществления трудовой деятельности отцу истца и членам его семьи на основании протокола жилищной комиссии №3 от 01 июня 2011 года было выделено служебное жилье – квартира №40. Согласно Протокола №1 от 08 декабря 2016 года указанные обстоятельства проверены. Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы №26840 от 15 августа 2018 года прекращено право хозяйственного ведения ГУП «ЛПЗ» на объекты жилищного фонда, находящиеся в собственности г. Москвы и данные объекты недвижимости переданы Департаменту городского имущества города Москвы. В квартире №40, проживает истец и его родители. В связи с этим истец, как член семьи, который был включен в договор социального найма служебного помещения, требует о заключении с ним договора найма социального помещения, как с нанимателем. В ответ на заявление Администрацией Смоленской области истцу было отказано, в связи с тем, что он не является лицом, которое нуждается в жилом помещении. В соответствии со ст.60 ЖК РФ по договору социального найма жилого помещения одна сторона обязуется передать другой стороне жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом. Согласно ч.2 ст.82 ЖК РФ дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Как следует из материалов дела и подтверждается представителем истца, А. и В. являются родителями истца И. Поскольку

спорное жилое помещение исключено из специализированного жилищного фонда и на него распространяется правовой режим, И (наниматель) и А (член семьи) согласны на заключение с истцом (членом семьи) договора социального найма с установлением истца в качестве нанимателя, суд приходит к выводу, что истец вправе быть нанимателем при заключении договора социального найма на спорный объект недвижимости. Суд обязал Администрацию муниципального образования Смоленской области заключить договор социального найма жилого помещения с истцом в качестве нанимателя. [18].

Изменение договора коммерческого найма. Как и в договоре социального найма, договор коммерческого найма может быть изменен. Если обратиться к ст. 679 ГК, можно отметить, что возможны изменения, при вселении постоянно проживающих с нанимателем граждан, а также замене нанимателя постоянно проживающим с ним гражданином. При этом можно заметить, что согласно с п. 2 ст. 683 ГК к договору краткосрочного коммерческого найма не будут применяться положения ст. 686 ГК о замене нанимателя постоянно проживающим с ним гражданином.

Можно отметить, что договор подлежит изменению в случае, если сам наниматель требует такого внесения в договор, также такое возможно если такое требуют другие лица, проживающее вместе с ним, но с согласия наймодателя. Замена нанимателя возможна на другое дееспособное лицо, которое проживает постоянно вместе с ним. В случае, если наниматель умер или его выбытия из жилого помещения по каким-либо обстоятельствам, договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем.

Обращаясь к судебной практике, можно рассмотреть пример, гражданин Останкин заключил договор коммерческого найма с наймодателем. Вместе с нанимателем в жилом помещении проживали его супруга и дочь супруги. Через некоторое время Останкину пришлось

покинуть жилое помещение из-за отъезда в командировку. В ходе командировки произошел несчастный случай, в котором гражданин Останкин умер. В таком случае договор коммерческого найма будет по-прежнему действовать на тех же условиях, но будут внесены изменения, по случаю смерти первоначального нанимателя. В данном случае нанимателем становится супруга умершего Останкина.

3.2 Расторжение договора найма жилого помещения

В силу части 1 статьи 83 ЖК РФ договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. Договор может быть расторгнут в письменной форме, то есть в той форме, в котором изначально был заключен. Договор можно считать расторгнутым со дня выезда нанимателя и его членов семьи с данного жилого помещения, в другое местожительства если иное не предусмотрено федеральным законом (часть 3 статьи 83 ЖК РФ).

Случаи расторжения в судебном порядке договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя установлены частью 4 статьи 83 ЖК РФ:

«Если данное жилое помещение используется не по назначению- Регулярное нарушение прав и законных интересов соседей, что делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; Если наниматель отказывается оплачивать, за жилое помещение в котором проживает, а также не оплачивает коммунальные услуги больше 6 месяцев. Разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими лицами, за действия которых он отвечает» [6].

«Формакидов Д.А уточняет, что в силу части 5 статьи 83 ЖК РФ договоры социального найма «прекращаются смертью одиноко проживавшего нанимателя или смертью нанимателя и всех граждан, проживавших совместно с ним. Кроме того, договор найма прекращается с прекращением существования самого жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав» [21].

«Следует отметить, что применение нормы, установленной частями 1-2 статьи 83 ЖК возможно только с согласия членов семьи, проживающих с нанимателем, которое должно быть выражено в письменной форме. Таким образом, добровольное согласие на расторжение договора и освобождение жилого помещения нанимателем и членами его семьи чаще напрямую

зависит от получения жилья в другом месте. Применение нормы, установленной частью 3 статьи 83 ЖК РФ зависит от наличия в совокупности сразу нескольких фактов, в частности:

- добровольный выезд из жилого помещения в другое место жительства-Не выполнение обязанностей нанимателя жилого помещения.

- длительное не проживание в данном жилом помещении. Такая правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации изложена в п. 32 раздела «Социальный наем жилого помещения» Пленума ВС РФ № 14.» [10].

В качестве примера хотелось бы привести пример, в котором сам наниматель проживает на территории другого субъекта РФ, а ранее предоставленное ему жилое помещение продолжает быть поднайма в населенном пункте. Таким образом, Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Н обратился с иском к гражданину С, указав, что жилая площадь, которая расположена в городе Н, на данный момент является муниципальной собственностью, а ответчику она была предоставлена по договору социального найма в качестве служебного помещения (войсковой частью). В данном жилом помещении гражданин С давно не проживает (хотя остается зарегистрированным в данном жилом помещении), этот факт подтверждается актом, так как ответчик уехал на постоянное место жительства (где теперь проходит военную службу). Спорное жилое помещение ответчик после выезда не сдал. Рассмотрев все вышеперечисленное, также учитывая, что гражданин С, уже более 7 лет не проживает в данном жилом помещении, на добровольной основе выехал на другое постоянное место жительства, его жилищные права в отношении этого жилого помещения прекращены. Решением суда, иск был удовлетворен [10].

Для того, чтобы оповещать, или предупреждать самого нанимателя о том, что он злоупотребляет своими правами, и чтобы обезопасить права второй стороны, то есть самого наймодателя, весьма настоятельно предложить законодателю предусмотреть в ЖК РФ такую норму, как

обязанность самого нанимателя предупреждать заранее наймодателя жилого помещения о своём намерении сменить место жительства и о расторжении в связи с этим договора в письменной форме. Также не исключены случаи, когда по требованию самого наймодателя, осуществляется расторжение договора социального найма исключительно в судебном порядке. Такие случаи предусмотрены ч.4 ст.83 ЖК РФ. Данные случаи ранее были рассмотрены. В случае, если нанимателя и его членов семьи будут выселять по требованию наймодателя, помимо принятия решения судом о расторжении договора по инициативе наймодателя, суд в обязательном порядке должен решить вопрос о предоставлении жилого помещения или о не предоставлении жилого помещения данным лицам.

Выселения граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма предусмотрены статьей 85 ЖК РФ. Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

- дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
- жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
- жилое помещение признано непригодным для проживания;
- в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления.

«В случаях, когда наниматель и члены его семьи не выселяются из занимаемых ими жилых помещений, то выселение происходит на основании решения суда, а помещение, предоставляемое выселяемому. На такое обстоятельство обратил внимание Верховный Суд РФ «О некоторых

вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» в Пленуме ВС РФ № 14, в п. 36 которого указывается, что при принятии искового заявления о выселении граждан из жилого помещения, занимаемого ими по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 85 ЖК РФ) или другого жилого помещения (ст. 90 ЖК РФ) по договорам социального найма судья должен проверить, указано ли в заявлении конкретное и свободное от прав других лиц жилое помещение, в которое могут быть выселены граждане. «Как отмечает П.В.Крашенинников: при отсутствии такого указания судья в соответствии со ст. 136 ГПК РФ выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца, и предоставляет ему разумный срок для исправления недостатка заявления. В случае неисполнения требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу» [6].

При этом есть мнение, выселение нанимателя и проживающих вместе с ним членов его семьи без предоставления другого жилого помещения является крайней мерой, и при принятии такого решения, должен быть обязательно установлен факт постоянных противоправных виновных действий со стороны нанимателя или его семьи, которые с ним проживают в данном жилом помещении, не взирая на предупреждения, сделанные им, не предприняли меры для исправления. Также если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

«Так Крашенинников П.В. подчеркивает, что большинство судов при рассмотрении таких дел, как дело о расторжении договоров жилищного найма создавали условия для исследования причин образовавшейся

задолженности по оплате жилой площади, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п. 2 ст. 687 ГК РФ. Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признавали: длительные задержки выплаты заработной платы или пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей. Установив, что наниматель имеет задолженность более чем за шесть месяцев по уважительной причине, суды отказывали в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяли» [7].

Для точного понятия о том, когда договор социального найма жилого помещения расторгается судом рассмотрим пример из судебной практики. Администрация Заволжского обратилась Ярославский районный в суд с иском к гражданину Козлову. Администрация просит, расторгнуть договор, выселить ответчика с предоставлением другого жилого помещения. Доказательством того, что договор социального найма был заключён, ответчик в данном помещении был зарегистрирован. За коммунальные услуги деньги не вносит. Также указано, что ответчик представляет угрозу жителям и общедомовому имуществу, в частности по вине ответчика было задымление подъезда. Изучив материалы дела, которые были представлены суду, суд решил, что исковые требования заявлены обосновано и подлежат удовлетворению. Суд установил, что за ответчиком числится задолженность по содержанию жилого помещения и предоставленные коммунальные услуги. За жилье ответчик также не вносит оплату. Судом установлено, что истцу поступило заявление о том, что Козлов А.В. представляет угрозу жителям и общедомовому имуществу, поскольку по вине ответчика было задымление подъезда, на плите горела еда, а ответчик находился в состоянии алкогольного опьянения, спал. А также электроэнергия была самовольно подключена.

В силу п.1 ч.4 ст.83 ЖК РФ расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев. Как разъяснено в п.38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 номер 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Ответчик больше шести месяцев подряд не оплачивает социальный найм жилья, содержание жилья и коммунальные услуги. При этом со стороны ответчика не представлено доказательств уважительности причин, по которым им не производится оплата. Согласно ч.1 ст.90 ЖК РФ если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. Требование подлежит удовлетворению [19].

Основания расторжения договора коммерческого найма отмечены в ст.687-688 ГК РФ. Законодатель предоставляет нашему вниманию несколько вариантов расторжения договоров:

– по инициативе самого нанимателя, если данное решение будет согласованно с членами семьи проживающими вместе с ним. Договор может быть расторгнут в любое время, которое предпочтет наниматель, если напишет заранее письменное предупреждение (за 3 месяца)

– по требованию самого наймодателя в судебном порядке:

– если наниматель специально и осознанно злоупотребляет своими правами и не оплачивает за жилое помещение за шесть месяцев, далее если речь идет о краткосрочном найме, в таком случае если наниматель не вносит оплату больше двух раз без какой-либо уважительной причины.

– если наниматель использует жилое помещение не по назначению

– если наниматель систематически нарушает права соседей.

– если наниматель наносит вред и портит имущество, которое принадлежит наймодателю, или имущество испортили граждане, за которых сам наниматель несет ответственность.

Для того, чтобы наниматель устранил нарушения, которые были замечены за ним, суд дает нанимателю год. В случае если наниматель отказывается устранять нарушения, суд по обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может оттянуть исполнение решения на срок не более года.

– по инициативе любой из сторон в судебном порядке.

Пример, гражданин Минюков заключил договор коммерческого найма жилого помещения на один год. Сразу после вселения Минюков начал устраивать вечеринки на постоянной основе. Своими действиями Минюков нарушал права и интересы соседей, которые систематически жаловались на него. Наймодатель обратился в суд, где требовал расторжения договора с гражданином Минюковым, который был заключен 7 месяцев назад, ссылаясь на то, что на Минюкова постоянно жалуются соседи. Минюков получал постоянные жалобы со стороны соседей, но никак не предотвращал и не

менял своё отношение к ситуации. Суд требование наймодателя удовлетворил.

Таким образом, из вышесказанного можно сделать вывод, что возникновение, изменение, расторжение данных договоров имеет ряд неурегулированных моментов, как показывает практика, на которые стоит обратить внимание. Стороны при заключении данных договоров должны четко знать свои права и обязанности, а также соблюдать их в законном порядке.

Заключение

Тщательно изучив в работе договор социального и коммерческого найма жилых помещений, мы сделали следующие выводы.

Главное отличие договора социального найма от договора коммерческого найма в том, что в первом случае найм объекта недвижимости не предполагает периодического перечисления владельцу платы за него. Это предопределяет наличие широкого спектра иных различий между договорами, о которых идет речь.

Актуальность выбранной темы заключается в том, что исполнение прав граждан на жилище, в прямом смысле зависят от материального положения (материальных благ) самих граждан и возможностью приобрести жилье в собственность на законных основаниях. Вместе с тем у огромного числа семей возникает вопрос приобретения жилого помещения, который также является неразрешимым в силу их материального положения.

Так, проведенное нами исследование правового регулирования института социального и коммерческого найма жилых помещений позволяет сформулировать следующие основные выводы и предложения:

– подробно ознакомившись правами и обязанностями сторон по договору социального найма, нами был сделан вывод о том, что наниматель обладает не только правом владения и пользования, но и ограниченного распоряжения жилым помещением, поскольку ему предоставлено право приватизировать жилое помещение, а также произвести обмен своего жилья на равнозначное.

– типовой договор служит средством унификации, целью которого является достижение максимальной степени единообразия в вопросах правоприменения. Учитывая, что в Типовом договоре ничего не говорится о сроках, в которые наниматель должен оповестить наймодателя о том, что намеревается расторгнуть договор социального найма. Было бы разумным внести такое дополнение в ст. 83 ЖК РФ, где будет говориться о

необходимости письменного обращения (уведомления) самого нанимателя о расторжении данного договор. А также было бы рациональным определить сроки за который наймодаатель должен быть оповещён.

– внести некоторые изменения (дополнения) в ст.673, 682 ГК РФ ГК РФ.

– особое внимание нужно придать вопросу о продлении и возобновлении долгосрочных и краткосрочных договоров (коммерческого найма). Так, при продлении долгосрочного договора коммерческого найма по умолчанию, следует употреблять вместо термина «продление», который предполагает увеличение срока договора, термин «восстановление» («возобновленным»), так как в этом случае договор продолжает действовать на тех же условиях и на тот же срок (мы предлагаем заменить в ч.2 ст. 684 ГК: «.договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок» на «договор считается восстановленным (возобновленным) на тех же условиях и на тот же срок»).

Применительно же к краткосрочному договору коммерческого найма установить в п. 2 ст. 683 ГК следующее правило: «если наниматель по краткосрочному договору коммерческого найма продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны наймодаателя, договор считается восстановленным (возобновленным) на тех же условиях и на тот же срок».

Эти предложения должны внести некоторую точность и порядок в изученные нами законы, тем самым предоставлять защиту обеим сторонам жилищных правоотношений, которые касаются договора социального и коммерческого найма жилого помещения.

Список используемой литературы

1. Адрианов И.И. Жилищное законодательство. Практические вопросы – М.: Юридическая литература, 2016. – 384 с.
2. Арестов К. Объединенный социальный наем Домашний адвокат. – 2019. - №9 -18 с.
3. Айман Т.О. Жилищное право Российской Федерации: учеб. - МИНФРА-М, 2018 - 142 с.
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ – 5 - 29.01.1996 - ст.673
5. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – № 32. – 05.12.1994 - ст.424
6. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ. – № 1 03.01.2005 – ст.82
7. Крашенинников, П. В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М.: Статут, 2017. — 126 с. — 978-5-8354-1306-5. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2012. – 620 с.
8. Московский городской суд. Апелляционное определение от 22 октября 2019 г. по делу N 33-45593 // СПС Консультант плюс Документ опубликован не был.
9. Опарина, Л.О. Жилищное право: учеб. пос./Л.О.Опарина – Сыкт.: КРАГСИУ, 2003. – 39 с.
10. Определение Верховного Суда РФ от 18.07.2017 № 59-КГ17-7.

11. Положение о порядке признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания: Постановлением Правительства РФ от 4.09.2003 г. № 552// Собрание законодательства РФ - 2003. - №37. – Ст. 3586.

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315 г. Москва «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения». [Электронный ресурс] <https://base.garant.ru/12140282/>. (дата обращения 12.04.2022)

13. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 06.04.2022) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом". [Электронный ресурс] <https://base.garant.ru/12144695/>. (дата обращения 12.04.2022)

14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

15. Потяркин Д.Е. Договор найма жилого помещения // Российская юстиция. – 1998. - №2 - 35 с.

16. Решение № 2-44/2020 2-44/2020(2-9176/2019;)-М-8402/2019 2-9176/2019 М-8402/2019 от 28 января 2020 г. по делу № 2-44/2020 Центрального районного суда г. Хабаровска (Хабаровский край). [Электронный ресурс] <https://sudact.ru/regular/doc/Gu2mDLfOPTL4/>. (дата обращения 19.04.2022).

17. Решение № 2-471/2020 2-471/2020~М-405/2020 М-405/2020 от 24 ноября 2020 г. по делу № 2-471/2020 Невельского городского суда (Сахалинская область). [Электронный ресурс] <https://sudact.ru/regular/doc/lh3LyjCDc7Qe/>. (дата обращения 19.04.2022).

18. Решение № 2-419/2020 2-419/2020~М-112/2020 М-112/2020 от 29 сентября 2020 г. по делу № 2-419/2020 Ярцевский городской суд (Смоленская

область). [Электронный ресурс] <https://sudact.ru/regular/doc/i1FLuex2eHZD/>. (дата обращения 19.04.2022).

19. Решение № 2-2125/2020 2-394/2021 2-394/2021(2-2125/2020;)~М-1975/2020 М-1975/2020 от 26 марта 2021 г. по делу № 2-2125/2020 Ярославского районного суда (Ярославская область). [Электронный ресурс] <https://sudact.ru/regular/doc/JXUNsiuAG1Vr/>. (дата обращения 19.04.2022).

20. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022).

21. Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права.2017. № 5. 55 – 63 с. [Электронный ресурс] <https://jrpnorma.ru/>. (дата обращения 12.04.2022)