

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

Института 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 «Расторжение договора найма жилого помещения»

Студент

А.О. Галкин

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент А.Н. Федорова

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

Тольятти 2022

АННОТАЦИЯ

Актуальность темы работы обусловлена значимостью задачи установления справедливых оснований и порядка расторжения договора найма жилого помещения и выселения нанимателя и других лиц, проживающих с последним на момент его расторжения.

Цель работы - комплексное исследование расторжения договора найма жилого помещения.

Задачи работы: осуществить общую характеристику договора найма жилого помещения; проанализировать понятие расторжения договора и его основания; определить и охарактеризовать последствия расторжения договора найма жилого помещения; рассмотреть особенности расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя; рассмотреть особенности расторжения договора найма жилого помещения по требованию любой из сторон; проанализировать особенности расторжения договора социального найма жилого помещения.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые возникают между наймодателем, нанимателем и другими лицами при расторжении договора найма жилого помещения.

Предметом исследования выступают нормы права, регулирующие общественные отношения, возникающие в связи с расторжением договора найма жилого помещения.

Методами исследования, используемыми при написании работы послужили метод диалектики, методы анализа и синтеза, логики, формально-юридический, сравнительно-правовой и другие научные методы.

При написании работы были использованы: нормативные правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 34 источника. Объем работы составил 40 страниц.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика расторжения договора найма жилого помещения.....	8
1.1 Общая характеристика договора найма жилого помещения.....	8
1.2 Понятие расторжения договора и его основания.....	15
Глава 2 Основания и последствия расторжения договора найма жилого помещения.....	21
2.1 Основания расторжения договора найма.....	21
2.2 Последствия расторжения договора найма жилого помещения..	30
Заключение.....	34
Список используемой литературы и используемых источников.....	37

Введение

Каждый человек имеет право на жилище, которое закреплено в ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах. Данный пакт принят 16 декабря 1966 года Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН и был ратифицирован Указом Президиума ВС СССР от 18 сентября 1973 года № 4812-VIII и вступил в силу с 3 января 1976 года. При этом, как следует из п. 1 ст. 12 Международного пакта о гражданских и политических правах (Нью-Йорк, 16 декабря 1966 года), право на жилище должно реализовываться только при условии свободы выбора человеком места жительства. Также право на уважение жилища человека отражено в ст. 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

В статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище, а также то, что никто не может быть произвольно лишен жилища. Основные принципы, формы и порядок реализации права граждан на жилище определены в Жилищном кодексе Российской Федерации.

В современном мире большое значение оказывают на развитие общества обязательственные отношения, особенно те, которые связаны с важным в жизни местом существования и проживания человека - его жилым помещением.

Актуальность темы исследования обусловлена значимостью задачи установления оснований и порядка расторжения договора найма жилого помещения и выселения нанимателя и других лиц, проживающих с последним на момент его расторжения, максимально обеспечивающих права и свободы личности. При этом, в отличие от рынка оборота недвижимости, практически весь рынок найма жилья в России находится «в тени», что означает, сокрытие дохода от налогообложения и об истинных размерах рынка коммерческого найма жилья говорить практически невозможно. Как

показывает практика, там, где отношения между участниками гражданского оборота скрываются, чаще всего возникают ситуации нарушения прав и свобод различных сторон сделки. Не является исключением и правоотношения, связанные с предоставлением в наем жилого помещения.

К этой ситуации добавляются и отдельные неясности в правовом регулировании. Например, в 2019 году Правительством РФ во исполнение ранее принятого федерального закона, было издано Постановление № 1417 от 07.11.2019 г. которым были внесены изменения в Правила пользования жилыми помещениями, согласно которого была изменена редакция пункта четвертого [19]. Теперь на законодательном уровне существует следующий запрет: жилое помещение не может использоваться для предоставления гостиничных услуг. При этом, неясность законодательства и во многом сходность правоотношений, связанных с предоставлением гостиничных услуг и услуг по краткосрочному (посуточному, почасовому) найму жилья породили дискуссию о законности деятельности указанной последней. В качестве одного из выходов, который предлагался практикующими юристами – заключение договора аренды на более длительный срок и его расторжение, например, на следующий день [4]. Иными словами, отечественный законодатель в очередной раз вынуждает прибегать к использованию правовых средств не по назначению (фактически, речь идёт о целенаправленном заключении притворных сделок).

Все эти, а также иные проблемные вопросы, связанные с расторжением договора найма жилого помещения порождают необходимость в совершенствовании его правового регулирования.

Таким образом, актуальность избранной темы исследования обусловлена необходимостью поиска путей и способов совершенствования действующего правового регулирования порядка расторжения договора найма жилого помещения и выселения нанимателя.

Объектом исследования выступают общественные отношения, которые возникают между наймодателем, нанимателем и другими лицами при расторжении договора найма жилого помещений.

Предметом исследования выступают нормы права, которые регулируют общественные отношения, возникающие в связи с расторжением договора найма жилого помещения. Такие нормы, прежде всего содержатся в Конституции РФ от 12.12.1993г., которые регулируют конституционные права собственности, социальные гарантии граждан, в Гражданском кодексе РФ (часть первая от 30.11.1994 года № 51-ФЗ – в части общих положений о расторжении договоров, глава 35 части второй от 26.01.1996 № 14-ФЗ, которая предметно регулирует вопросы договора найма жилого помещений), Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, который регулирует отдельные положения расторжения договора найма жилого помещения, а также предметно регулирует вопросы, связанные с социальным наймом жилого помещения.

Целью написания работы является комплексное исследование расторжения договора найма жилого помещения.

Для достижения поставленной цели, необходимо решить следующие задачи:

- осуществить общую характеристику договора найма жилого помещения;
- проанализировать понятие расторжение договора и его основания;
- определить и охарактеризовать последствия расторжения договора найма жилого помещения;
- рассмотреть особенности расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя;
- рассмотреть особенности расторжения договора найма жилого помещения по требованию любой из сторон;

- проанализировать особенности расторжения договора социального найма жилого помещения.

При написании работы использовались такие научные методы, как метод диалектики, методы анализа и синтеза, логики, формально-юридический, сравнительно-правовой и другие научные методы.

Нормативную основу исследования составили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, федеральные законы о внесении изменений в ГК РФ и в ЖК РФ, другие нормативные правовые акты, регулирующие вопросы расторжения договора найма жилого помещения и выселение.

Теоретическую основу исследования составили труды таких учёных, как Т.Ю. Астапова, В.В. Васин, Э.В. Губанова, Н.В. Дулатова, Е.С. Крюкова, Е.Н. Ковальчук, В.П. Крашенникова, Ю.М. Коньков, А.В. Максименко, Л.В. Масленникова, Т.Г. Москвина, К.А. Новиков, О.Б. Новикова, Н.Ю. Папушина, Е.В. Попова, Е.В. Садовникова, Д.А. Формакидов и других.

Структура исследования обусловлена поставленной целью и задачами исследования и состоит из введения, основной части разделённой на две главы в каждой из которых содержится по два параграфа, заключения, списка использованных источников и литературы.

Глава 1 Общая характеристика расторжения договора найма жилого помещения

1.1 Общая характеристика договора найма жилого помещения

Необходимость предварительного рассмотрения общей правовой характеристики договора найма жилого помещения обусловлена тем, что в зависимости от содержания его правового регулирования, прав и обязанностей его сторон и конкретного вида договора найма, определены и особенности (основания) его расторжения.

Положения о найме регулируются главой 35 частью 2 ГК РФ, согласно ст. 671 ГК РФ договор найма жилого помещения – это соглашение, по которому собственник жилого помещения (или уполномоченное им лицо (наймодатель)) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем [26].

Необходимо отметить, что данное определение общее, поскольку договор найма жилого помещения является родовым договором. К группе договоров найма жилья относятся договор коммерческого найма жилья (название, принятое в науке и в практике для случаев «обычной» возмездной сдачи в наем жилья), договор найма жилья в специализированном жилищном фонде, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Таким образом, выше было процитировано общее родовое определение для всех без исключения видов договоров найма жилого помещения.

Отличием договора социального найма от некоторых иных договорных оснований владения жилым помещением является то обстоятельство, что наем осуществляется в государственном или муниципальном (публичном) жилищном фонде, а от имени наймодателя действуют государственные или муниципальные органы или уполномоченные ими лица. Указанным

признаком обладают и иные разновидности договоров найма жилых помещений в действующем законодательстве, такие, как, к примеру, договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования, который, однако, может быть заключен также и негосударственной организацией, отвечающей определенным требованиям, и предполагает наем жилых помещений в наемных домах социального использования, однако договор социального найма является, тем не менее, более надежным и дающим нанимателю большее количество правомочий основанием владения жилым помещением, в частности, потому, что заключается с нанимателем на неопределенный [1, с.21].

Наибольшее сходство договор найма жилого помещения имеет с договором аренды. Но есть и существенные различия в данных договорных конструкциях. Самое главное отличие договора найма от договора аренды жилого помещения, по мнению Петрова А.Б., в субъектном составе, договор найма может быть заключен только между физическими лицами (наймодатель и наниматель) [28]. Однако с договором аренды это правило не реализуется: он заключается между физическим лицом и юридическим лицом (арендатор и арендодатель). Не смотря на то, что субъектный состав договора аренды имеет более «ответственных участников» гражданско-правовых отношений, к объекту договора найма предъявляется больше требований согласно ст. 16 ЖК РФ: индивидуально–определенное, обособленное, приспособленное для проживания граждан [23].

Следующее основание выделяет Береговой А.Г. «различие договоров найма и аренды жилого помещения состоит в том. С какой целью они заключаются: найм - для проживания только граждан, аренда – для проживания граждан, а также юридических лиц (например, сотрудников различных учреждений, партнеров, клиентов и т.д.)». В форме договоров различий и особенностей не имеется никак. Оба договора заключаются в письменной форме. Одним из важнейших отличительных признаков между

наймом и арендой Кокоева Л.Т. и Губаева Л.В. выделяют особенности в государственной регистрации договора[10]. Государственная регистрация договора аренды обязательна, в случае, если срок аренды составляет 1 год. Регистрация договора найма не обязательна независимо от срока найма.

Противоположного мнения придерживается Колоскова А.А., утверждая, что есть исключения из данного правила: «если срок найма жилого помещения составляет год и более, наймодатель теряет возможность владеть помещением на этот срок. Поэтому возникает необходимость государственной регистрации ограничения права собственности на жилье[11]. В течении одного месяца необходимо подать заявление в регистрирующий орган с момента регистрации договора. Поэтому в обход закона есть решение данной проблемы, заключать данный договор на срок менее одного года. В последующем перезаключать договор снова на срок менее одного года, если участники договора не меняются. Необходимо отметить, что периодом заключения договора найма считается срок 5 лет. По договору аренды жилого помещения период неограничен. Если срок не указан, договор считается не заключенным на неопределенный срок.

Как отмечается в науке, договору найма присущи такие характеристики как консенсуальность, возмездность, взаимность [12, с. 186-187]. Консенсуальность как характеристика договора означает, что он может быть заключён только по взаимному согласию его сторон, возмездность характеризует договор как такой по которому имеется встречное представление первой стороне от стороны нанимателя, взаимность договора характеризует его как такой по которому у сторон договора имеются взаимные права и обязанности. Также необходимо отметить и такую характеристику договора найма жилого помещения, как его срочность, поскольку, согласно ст. 683 ГК РФ, договор найма заключается на срок не более пяти лет и, в случае отсутствия указания на срок в договоре найма, он считается заключённым на указанный срок. По срокам, договора найма

жилого помещения разделены на краткосрочные (до одного года) и другие (на срок, более одного года). Особенностью долгосрочных договоров найма является обязательная государственная регистрация возникшего на основании таких договоров прав, а значит и момент заключения договора связан с такой регистрацией [22].

Систему правового регулирования договоров найма жилого помещения, кроме части первой [6] и второй ГК РФ, составляют также и Жилищный кодекс РФ [9], которым предметно урегулированы вопросы договора найма жилья в специализированном жилом фонде и жилья социального использования.

Рассмотрим основные общие положения договора найма жилья. Для его заключения необходимо достижение консенсуса между наймодателем и нанимателем по всем существенным условиям договора. Исходя из смысла ч. 1 ст. 671 ГК РФ, таким условием, прежде всего является объект договора – жилое помещение, право владения и использования которого будет предоставлено нанимателю. Согласно ч. 1 ст. 673 ГК РФ, объектом договора найма может выступать «изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) [33, с. 45-48].

Вторая – это размер платы за передачу указанных прав. Вопросы оплаты найма жилого помещения урегулированы ст. 682 ГК РФ. Размер оплаты договорной, период оплаты также по договорённости, если такой период не установлен, то в силу закона платежи осуществляются ежемесячно, в порядке установленном ЖК РФ [7].

Далее отметим, что несмотря на то, что срочность найма жилого помещения является основной характеристикой, конкретный срок найма не является обязательным существенным условием договора. Это следует из положений ч. 1 ст. 671 ГК РФ в которой срочность данного договора никаким образом не указана и из положений ст. 683 ГК РФ, согласно

которых в случае не указания срока найма жилья, считается что договор заключён на пять лет. Иными словами, если договорились по всем другим условиям, кроме срока, договор может быть заключён. Важно отметить, что в случае не указания в договоре срока аренды, а также в случае, если договор аренды заключён на срок менее года оставляется сторонами «в силе» путём совершения конклюдентных действий, возникает обязанность провести государственную регистрацию возникает на этом основании права, а не проведение такой регистрации влечёт за собой такое правовое состояние договора, как его «незаключённость». Данный вывод, среди прочего, основа на отдельных примерах из судебной практики [30]. В целом также отметим, что договор найма жилого помещения должен быть заключён в письменной форме (ч. 1 ст. 674 ГК РФ).

Далее отметим, что на стороне нанимателя жилого помещения может выступать только физическое лицо. Предоставление жилых помещений во владение и в пользование юридическим лицам возможно только на основании договоров аренды (ч. 2 ст. 671 ГК РФ).

Если собственником жилого помещения выступает государство или муниципальный орган, то такое помещение может быть предоставлено физическому лицу для проживания в нём, на основании двух типов договоров: по договору социального найма жилого помещения или по договору найма жилого помещения фонда социального использования (ст. 672 ГК РФ). Установлено, что все члены семьи, которые проживают совместно с нанимателем в предоставленном ему жилье, пользуется всеми правами и несут те же обязанности, что и наниматели (ч. 2 ст. 672 ГК РФ). При этом, договор может быть заключён с любым из членов семьи, после смерти которого, перезаключается с другим членом семьи (абз. 3 ч. 2 ст. 672 ГК РФ) [13, с. 204-209].

Договора социального найма жилого помещения имеют специфическое правовое регулирование, которое установлено ч. 3 ст. 682 ГК РФ. Первое, это

то, что основание, условия и порядок заключения договора социального найма определяется жилищным законодательством, а именно ЖК РФ. При этом, к таким договорам должны быть применены отдельные положения главы 35 ГК РФ, а именно правила статей 674 (письменная форма договора, обязательность государственной регистрации долгосрочного найма), 675 (правило о сохранении договора найма жилого помещения при изменении его собственник), 678 (обязанности, возложенные на нанимателя жилого помещения), 680 (вопросы проживания временных жильцов), ч.ч. 1-3 ст. 685 ГК РФ (возможность сдачи жилого помещения в поднаем). Третье правило заключается в том, что если по каким-то причинам возникает «вакуум» правового регулирования, а именно, положениями ЖК РФ и перечисленных выше статей ГК РФ, не урегулированы определённые аспекты договоров социального найма, то должны быть применены другие положения ГК РФ.

Практически тот же подход применяется и к правовому регулированию договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. За одним только исключением, согласно ч. 4 ст. 672 ГК РФ, к такому типу договоров применяются только положения ст. 678 ГК РФ (обязанности, возложенные на нанимателя жилого помещения), ч. 3 ст. 681 (вопросы переоборудования дома или жилого помещения, сданного в наем) и ст. 686 ГК РФ (вопросы замены нанимателя жилого помещения).

Законом предусмотрены гарантии сохранения силы договора найма жилого помещения как коммерческого, так и социального (ст. 675 ГК РФ и ст. 64 ЖК РФ). Законом также предусмотрена возможность проживать в сданном в наем жилье постоянно или временно иных граждан, например, членов семьи нанимателя. Для вселения таких лиц, необходимо разрешение как наймодателя, нанимателя, так и других лиц, которые к моменту такого вселения уже проживают в жилом помещении, это правило не распространяется на решение вопроса о вселении несовершеннолетних детей (ст. 679 ГК РФ). В случае их постоянно проживания ответственность за их

действия несёт наниматель. При решении вопроса о возможности постоянного или временного проживания посторонних лиц применяются нормы о минимальном размере площади жилого помещения. Могут быть вселены и «временные жильцы» с согласия всех лиц, проживающих в жилом помещении, в таком случае получение отдельного разрешения у наймодателя не требуется (ст. 680 ГК РФ).

Вопросы ремонта жилого помещения разрешаются сторонами в договорном порядке, по «умолчанию», т.е. в силу закона обязанность проведения текущего ремонта возлагается на нанимателя, капитального – на наймодателя, переоборудования – на нанимателя с согласия наймодателя (ст. 681 ГК РФ).

По общим правилам, нанимателю предоставляется право заключения договора найма на новый срок, наймодатель обязан предложить нанимателю заключить новый договор не менее чем за три месяца до окончания срока аренды. В противном случае, договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок. Если наймодатель намеревается не сдавать в последующем жилое помещение в наём, новый договор может не заключаться (ст. 684 ГК РФ). В случае, если наймодатель предложил иные условия договора найма, в том числе, по цене, новый договор может быть заключён только по согласованию таких условий.

Кроме того, ГК РФ позволяет сдавать жилое помещение в поднаём (с согласия наймодателя) и производить замену нанимателя в договоре поднайма (ст. 685-686 ГК РФ) [8, с. 54-55].

Преимущества договора найма перед арендой состоят в том, что согласно статье 688 ГК РФ «в случае заключения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в данном помещении, к моменту расторжения договора, подлежат выселению на основании решения суда. Однако не сказано, что действие данной статьи распространяется только на ситуации, когда договор расторгается по

решению суда. Таким образом, даже при обычном расторжении договора согласно пункту 1 статьи 687 ГК РФ наниматель не выселяться из помещения фактически, и для того, чтобы выселить, необходимо обратиться в суд[34].

В подведение итогов данного параграфа, отметим, что договор найма жилого помещения является родовым и объединяет в себе различные виды договоров по которому право владеть и пользоваться жилым помещением передаётся временно на возмездной (платной) основе. К таким договорам необходимо отнести: договор коммерческого найма (сюда относятся краткосрочные и долгосрочные договора найма); договор социального найма жилого помещения; договор найма жилого помещения фонда социального использования.

Систему правового регулирования договоров найма жилого помещения составляют ГК РФ, Жилищный кодекс РФ, которым предметно урегулированы вопросы договора найма жилья в специализированном жилом фонде и жилья социального использования.

Договор найма жилого помещения характеризуется как двухсторонний, консенсуальный, возмездный, взаимный, срочный. К заключению договора найма выдвигаются требования по письменной форме, а к договору найма на срок более года применяется требование государственной регистрации возникновения обременения.

Правовое регулирование договоров найма жилого помещения осуществляется посредством совокупности норм ГК РФ, и ЖК РФ.

1.2 Понятие расторжения договора и его основания

В первую очередь обратим внимание на необходимость разграничения таких понятий, как прекращение договора и его расторжение. Расторгнуть можно тот договор, который ещё не исполнен, а прекратить - тот договор, который исполнен полностью (договор прекращается).

При этом, как таковой термин «прекращение договора» в гражданском законодательстве не раскрывается, однако, для договоров конкретного вида законом могут быть предусмотрены случаи прекращения договора (обязательств по договору). Не является исключением и договор найма. Так, например, согласно ч. 5 ст. 83 ЖК РФ, «договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя». Исходя из обозначенного правила, прекращение договора найма заключается в возникновении таких обстоятельств, которые делают невозможным дальнейшее его исполнение в виду отсутствия объекта договора или стороны нанимателя как таковой.

В свою очередь, расторжение договора возможно и допустимо исходя из субъективного волеизъявления одной из сторон. Гражданском законодательстве предусмотрены общие правил изменения и расторжения договоров, которые урегулированы в главе 29 части первой ГК РФ. Кроме того, в главе 35 части второй ГК РФ предусмотрены отдельные основания для расторжения договора найма жилого помещения.

Соотношение указанных норм является спорным вопрос и частью более общей проблемы соотношения общих и специальных оснований расторжения договора в принципе. Если взять за основу сходство правоотношений по аренде и по найму, необходимо отметить, что судебная практика арбитражных судов пошла по пути признания возможности фактически неограниченного перечня случаев досрочного расторжения договора аренды, которые будут оговорены сторонами в договоре, в т.ч. со ссылкой на положения ч. 2 ст. 450 ГК РФ («Основания изменения и расторжения договора»). Однако специфика правоотношений по найму жилья характеризуется большей «социальной» составляющей, уязвимостью такой категории как наниматель, членов его семьи. Кроме того, наём жилья,

по сути является одной из правовых форм реализации конституционного права гражданина на жилище (ст.ст. 25 и 40 Конституции РФ[16]).

Кроме того, в отличие от положений ст. 619 ГК РФ, регулирующих основания для расторжения договора аренды, положения ст. 687 ГК РФ, регулирующие основания для расторжения договора найма жилого помещения, при указании, на иные обстоятельства расторжения договора найма, отсылают не к общим положениям ГК РФ, а к положениям жилищного законодательства. Как известно не дают чёткого ответа на вопрос о соотношении общих специальных правил расторжения договоров и положения главы 29 ГК РФ [14].

Если принимать за основу применение только специальных правил расторжения договора найма жилого помещения, то, необходимо констатировать, что в ст. 687 ГК РФ отсутствует такое основание для досрочного расторжения договора, как взаимное согласие сторон, которое предусмотрено в ч. 1 ст. 450 ГК РФ. Кроме того, в силу положений и по смыслу ст. 687 ГК РФ, при условии не совершения нанимателем действия, являющихся основанием для одностороннего расторжения договора по инициативе наймодателя в судебном порядке, такой договор может длиться фактически вечно. Трудности возникают в случае существенного изменения обстоятельств, которые являются «общим правилом» расторжения договоров, но не поименованы в ст. 687 ГК РФ. Например, наймодатель, распорядился своим вторым жилищем, но в период действия договора найма, утратил своё основное жилище, лишился возможности проживать в нём или последнее пришло в аварийное состояние [17].

По смыслу ст. 451 ГК РФ такие ситуации могут быть квалифицированы как существенное изменение обстоятельств, а значит служить основанием для расторжения договора. Однако, по смыслу ст. 681 ГК РФ, существенное изменение обстоятельств не является основанием для расторжения договора. К тому же в специальных правилах расторжения договора отсутствует

достаточно чёткий механизм расторжения (прекращения) договора в случае, если наниматель не достиг согласия с наймодателем относительно условий продления договора найма на новый срок, например, по условию о цене (размере платы по договору). Остается непонятным, как долго и на протяжении какого периода времени должны проходить такие переговоры. Как поступать наймодателю, у которого есть возможность сдать жильё в наём по более выгодной цене, выше предыдущей, а «старый» наниматель не принимает «новый» размер платы за жильё? Все вышеперечисленные вопросы ставят под сомнение идею о «закрытом» перечне оснований для расторжения договора найма жилого помещения (с учётом ссылки на жилищное законодательство) [31, с. 15-17].

Правильное решение вопроса о системе оснований для расторжения договора найма жилья, должно исходить из существующего баланса прав и законных интересов сторон по договору, баланса свободы договора, а также из принципа добросовестного осуществления прав участников гражданских правоотношений, предусмотренного ст. 10 ГК РФ. Представляется, что в договоре найма жилого помещения, стороны могут выйти за предусмотренные ст. 687 ГК РФ случаи оснований для расторжения договора, в любом случае, при несогласии с данным решением стороны наймодателя, спор будет разрешён в судебном порядке. При этом, должно учитываться менее защищённое положение стороны нанимателя, возможность лишения последнего конституционного права на жилище в следствие произвольного поведения наймодателя, которое может быть рассмотрено как злоупотребление правом на расторжение договора. В любом случае, учитывая свободный рынок аренды (найма) жилья, расторжение договора найма по инициативе наёмодателя при наличии на то оснований возможно, при условии предоставлении нанимателю временного промежутка достаточного для поиска нового подходящего жилья с учётом особенностей соответствующего регионального рынка.

Учитывая вышеизложенное, такие основания, как согласие сторон и существенное изменение обстановки, могут и должны быть включены в систему оснований для расторжения договора коммерческого найма жилого помещения, при условии наличия судебного порядка, в ходе которого суд должен будет проконтролировать, добросовестность поведения сторон договора, соотношения законных интересов наймодателя и нанимателя. При этом, распространение таких условий на «социальные» договора найма не целесообразно и противоречит положениям ЖК РФ.

Таким образом, к системе оснований для расторжения договора найма целесообразно относить следующие:

- согласие сторон (ст. 450 ГК РФ, распространяется на договора коммерческого найма);

- существенное изменение обстоятельств (ст. 451 ГК РФ, распространяется на договора коммерческого найма, в отсутствие согласия стороны нанимателя, в судебном порядке);

- иные основания, которые могут быть оговорены в договоре (п. 2 ч. 2 ст. 450 ГК РФ, в отсутствие согласия стороны нанимателя, только в судебном порядке);

- расторжение договора найма по желанию нанимателя в любой момент при условии предупреждения об этом наймодателя не менее чем за три месяца (ч. 1 ст. 687 ГК РФ). В таком случае необходимо наличие воли (согласия) не только нанимателя, но и других лиц постоянно проживающих в помещении (членов семьи и других лиц), что исходит из положений п. 29 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 г. № 14 [28].

- в судебном порядке, по требованию наймодателя, в следующих случаях (ч. 2 ст. 687 ГК РФ):

 - невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном

найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

если наниматель, после предупреждения от наймодателя продолжает совершать действия, направленные на использование жилого помещения не по назначению или нарушать права и интересы соседей (ч. 4 ст. 687 ГК РФ).

- в судебном порядке по требованию любой из сторон (ч. 3 ст. 687 ГК РФ):

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

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Глава 2 Основания и последствия расторжения договора найма жилого помещения

2.1 Основания расторжения договора найма

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

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

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

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.

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;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

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.

Договор найма возможно расторгнуть по взаимному согласию сторон в любой момент. Расторгнуть договор наймодатель имеет право по требованию нанимателя, если он предупрежден за три месяца. Если расторжение договора требует наймодатель, то в судебном порядке.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 687 ГК РФ, одним из оснований расторжения в судебном порядке договора найма жилого помещения является невнесение «нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа».

В настоящее время суды при определении порядка задолженности руководствуются п. 38 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» [28], который предусматривает невнесение нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

Анализ судебной практики по данному вопросу показывает, что зачастую наймодателям выступающим истцами по данной категории дел

отказывают в удовлетворении требований о расторжении договора и о выселении, удовлетворяя только требования о взыскании суммы задолженности. Такие решения судов в большинстве основаны на упущениях самих наймодателей, которые не соблюдают сроки уведомления нанимателей о нежелании продлевать договор найма жилья на новый срок. Суды при рассмотрении таких споров, устанавливая то обстоятельство, что наниматели и члены их семей, не выселились из жилого помещения, а продолжили им пользоваться, а от наймодателя не последовало совершение действий, из которых ясно и однозначно следовало желание не продлевать договора найма, квалифицируют возникшие правоотношения как продление договора найма на тот же срок [27]. Учитывая это, от расторжения договора найма жилого помещения необходимо отличать действия, связанные с нежеланием наймодателя продлевать истекающий срок действия договора найма (при не достижении договорённости об условиях нового договора найма или при отказе от предоставления жилья в наем). Суды вполне обосновано различают данные основания прекращения договорных обязательств [25].

Что касается фактов невнесения нанимателями жилого помещения платы за его пользование, то суды не во всех случаях установления таких обстоятельств, удовлетворяют иски о расторжении договора и выселения. Так, в уже упомянутом определении Третьего кассационного суда от 09.11.2020 г., суды, не принимая во внимание факту неуплаты за продолжительный период с 2014 по 2020 года, отметили, что на момент рассмотрения дела, ответчика частично погасила образовавшуюся задолженность, провела частичное погашение долгов по коммунальным услугам. При этом, сама плата за наём жилого помещения на протяжении указанного периода уполномоченными субъектами не начислялась и не предъявлялась к оплате нанимателю, а была исчислена в первые с 2014 года незадолго до обращения в суд с соответствующим иском [27]. Практика, согласно которой суды, при наличии такой возможности, предпринимают

меры к установлению причин образовавшейся задолженности и невыполнения соответствующей обязанности нанимателем, является устоявшейся уже на протяжении нескольких десятилетий, при этом, необходимо отметить, что согласно Обзора судебной практики «О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жильё и коммунальные услуги в течении шести месяцев» [29].

Для общего представления о судебном порядке разрешения споров между сторонами по договору найма жилого помещения необходимо обратиться к судебной практике. Анализируя дело № 2-1212/2019 года, фабула которая состоит в том, что «гражданин N подал исковое заявление к гражданину А, который является нанимателем о взыскании денежных средств по договору найма жилого помещения, суть дела состояла в том, что наниматель А не уплачивал денежные средства за пользование и владение жилым помещением в течении полугода, однако наймодателю было в иске отказано в связи с тем, что он не учел тот факт, что договор найма между ними заключен менее чем на год, поэтому... согласно ст. 687 ГК РФ он может быть расторгнут в случае неуплаты в течении полу года за пользование и владение жилым помещением, только, если договор был заключен на год и более» [32].

Следующим основанием для расторжения договора найма жилого помещения является разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает (абз. 3 ч. 2 ст. 687 ГК РФ). Обязательство нанимателя пользоваться жилым помещением бережно является обязательствами относимыми к «действиям нанимателя как должника по отношению к наймодателю» [5, с. 11].

Особенности судебной практики расторжения договора найма по таким основаниям заключаются в том, что на истца (наймодателя) возлагается обязанность доказать наличие причинно-следственной связи между

действиями (бездействием) нанимателя или лиц, за действия которых наниматель несёт ответственность и наступлением последствий в виде разрушения или порчи жилого помещения. В качестве примера можно указать на кассационное определение Ярославского областного суда от 08.12.2011 г. по делу № 33-7021 [19]. Суть спора заключалась в том, что наниматель выехал из занимаемого им жилого помещения по причине неисправности системы отопления. При этом, в целях ремонта такой системы, наниматель осуществил частичную разборку полов и отдельных конструкций жилого помещения. Такие действия, вполне обосновано, не были признаны судом как действия, наносящие ущерб жилому дому. С формулировкой о том, что истцом не были предоставлены доказательства порчи и разрушения жилого дома нанимателем, в иске было отказано.

Далее обратим внимание на отдельные особенности расторжения договора найма жилого помещения специального фонда. Как отмечает в своей научной публикации Н.В. Корнилова [15, с. 204-209] «как и в договоре коммерческого найма жилого помещения, в договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. Однако различаются основания, по которым договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя (ст. 91.10 ЖК РФ). Так, более удачной следует считать формулировку о последствиях неполного и (или) несвоевременного внесения нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги именно по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования» [15, с. 209].

Таким образом, «если в договоре коммерческого найма жилого помещения основанием для расторжения будет невнесение нанимателем

платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа, то в договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования неполное и (или) несвоевременное внесение нанимателем платы за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть раз в течение двенадцати месяцев или наличия у нанимателя задолженности по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги в размере, превышающем три среднемесячных размера такой платы за предшествующие двенадцать месяцев» [15, с. 209]. С предложением Н.В. Корнилова вполне можно согласиться, поскольку такая формулировка позволяет решить проблему определения задолженности, которая является основанием для расторжения договора. И принцип, взятый за основу при её определении, должен быть перенесён и на договор коммерческого найма жилого помещения, и на договор социального найма жилого помещения.

Следующим основанием для расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя является предусмотренная ч. 4 ст. 687 ГК РФ, возможность при наличии следующих условий:

- использование жилого помещения не по назначению (фактически, по любому назначению, кроме проживания в нём) после предупреждения о недопустимости таких действий;

- систематическое нарушение прав и интересов соседей после получения предупреждения о недопустимости таких действий.

Таким образом, началу судебной процедуры должно предшествовать установление факта совершения хотя бы одного из перечисленных выше действий, после чего сторона наймодателя обязана вынести соответствующее предупреждение, в котором, очевидно, кроме требования прекратить соответствующие действия, должно содержаться указание, в случае продолжения неправомерных действий, обратиться в суд с требованием о

расторжении договора и о выселении. Одним из примеров такого решения является Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 24.7.2014 г. по делу № 33-1132/2014 [3]. Судом было признано законным и обоснованным решение суда первой инстанции, который расторг договор найма жилого помещения, в т.ч. по основаниям нарушения прав соседей. Такими обстоятельствами послужили установленные факты неоднократного привлечения к административной ответственности за нарушение тишины и покоя по жалобам соседей (громкая музыка, скандалы, застоля и т.п.).

К системе оснований расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя отнесены те случаи, когда дальнейшее выполнения соответствующих обязательств наймодателя не возможно по причине систематического и длительного отсутствия со стороны нанимателя встречного представления в виде своевременного и полного предоставления платы за пользование жилым помещением, либо в случаях, когда дальнейшее предоставление жилого помещения во владение и пользования сопряжено с рисками ухудшения его состояния, использования его не по назначению, нарушение прав и интересов соседей. Во всех случаях идёт речь о недобросовестных действиях нанимателя, невыполнении последним своих обязательств. Особенности судебного рассмотрения таких споров заключаются в возложении обязанностей доказать наличие оснований для расторжения договора на наймодателя и повышенному вниманию судов к защите прав и законных интересов нанимателя как менее защищённой стороны в правоотношениях.

Одним из оснований для расторжения договора по требованию любой из сторон является непригодность жилого помещения «для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния» (абз. 1 ч. 3 ст. 687 ГК РФ). Как показывает изучение судебной практики, с исками о расторжении договоров по соответствующему основанию в большинстве

своём, всё также, обращаются наймодатели. Это связано с тем, что в силу ч. 1 ст. 687 ГК РФ, нанимателю предоставлено безусловное право, без обоснования, по собственной инициативе расторгнуть договор найма жилого помещения, предупредив об этом наймодателя в срок не менее трёх месяцев, предшествующих расторжению договора. В этой связи, использование указанного основания для расторжения договора целесообразно, в случаях незамедлительной необходимости покинуть жилое помещение.

Если же, по причине аварийного состояния жилого помещения, с соответствующим иском обращается наймодатель, то необходимо отметить, что законодательством не предусмотрено обязательное предоставление нанимателю альтернативного варианта жилья (речь идёт о коммерческом найме). Например, на это в своём решении указал Верховный суд РФ [28]. В отличие от коммерческого найма, на правоотношения, связанные с социальным наймом распространяются положения ч. 1 ст. 88 ЖК РФ, согласно которых на время реконструкции или капитального ремонта, нанимателю предоставляется другое жилое помещение.

Отметим, что на подобное обстоятельство не раз указывалось в научных исследованиях [34] и даже вносились предложения о необходимости правового обеспечения имущественных и жилищно-правовых интересов нанимателя предложено законодательно закрепить его право на обмен жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде коммерческого использования». Такое нововведение по мнению В.В. Васина, позволит нанимателю жилого помещения быть обеспеченным жилым помещением в случаях, когда прежнее жилое помещение отчуждается, признается аварийным и подлежащим сносу [5, с. 11-12].

Интересным представляется рассмотрение вопроса о том, какое именно помещение должно быть предоставлено в случае расторжения договора социального найма в связи с аварийностью ранее предоставленного жилого

помещения. Апелляционной инстанцией Пензенской области рассматривалась жалоба администрации на решение суда первой инстанции, который отказал её в требовании о расторжении договора социального найма по основаниям того, что нанимателю было предложено переселиться в жильё, жилая полезная площадь которого ниже того, которое пришло в аварийное состояние [2]. Исковые требования были основаны на нормах гражданского законодательства. При этом суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что в случае предоставления жилого помещения в социальный наем, правоотношения, связанные с состоянием непригодности или аварийности такого жилья, урегулированы ст. 88 ЖК РФ, а значит ссылка истца на нормы ГК РФ в целом не состоятельна и иск подлежит отказу в удовлетворении уже в силу этого факта.

Относительно порядка установления помещения аварийным или непригодным для проживания, существует специальное постановление Правительства РФ «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» [24]. Согласно п. 7 указанного постановления, такое решение может быть принято только межведомственной комиссией, которая создаётся соответственно органом исполнительной власти субъекта федерации или муниципальными органами, в зависимости от того, на чьём балансе числится соответствующее жилое помещение. В состав комиссий подлежат включению представители различных ведомств (например, пожарного, санитарного надзора и т.п.).

Другие возможные основания для расторжения договора найма предусмотрены жилищным законодательством, к которому отсылает ч. 3 ст. 687 ГК РФ. В частности, расторжение договора найма возможно в связи с самовольным переустройством и (или) перепланировкой жилой площади и отказом нанимателя привести жилую площадь в прежнее состояние в течение

установленного разумного срока (ст. 29 ЖК), при сносе дома или при переводе жилого помещения в нежилое (ст. 86 - 87 ЖК) и др.

2.2 Последствия расторжения договора найма жилого помещения

Последствия расторжения договора найма жилого помещения определены в ст. 688 ГК РФ, согласно которой, «в случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда».

Тут необходимо рассмотреть сразу несколько аспектов процитированной нормы. Первый из них связан с тем, что выселение возможно только на основании решения суда. Второй аспект заключается в том, что, по всей видимости, наниматель и другие проживающие с ним граждане на момент расторжения договора, лишаются права владения и пользования жилым помещением. Указанная нормы выглядит далекими от совершенства и из неё следует, что главным последствием расторжения договора найма выступает выселение нанимателя и других проживающих лиц. В обозначенной норме не содержится никаких специальных указаний относительно возможных неисполненных обязательств по плате за проживание, по выполнению обязательств относительно текущего и капитального ремонта, относительно обязательств, связанных с причинением вреда лицами за действия которых несёт ответственность наниматель.

Так, согласно общим положениям о прекращении и расторжении договора, а именно, согласно ч. 2 ст. 453 ГК РФ, «при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства». Из существа договора найма жилого помещения следует, что основным обязательством

наймодателя является предоставление нанимателю права владеть и пользоваться жилым помещением пригодным для проживания в нём на протяжении срока договора найма. В случае расторжения договора найма, очевидно, такое обязательство прекращается. В свою очередь, к основным обязательствам нанимателя относится своевременная оплата предоставления жилья в наём в оговоренные сторонами сроки, а также бережное использование предоставленного в наём жилья [21, с. 13-14].

К обязательствам, которые не прекращают своё действие после расторжения договора и действуют до момента их полного выполнения, необходимо отнести неисполненные к моменту расторжения договора обязательства по оплате периода найма, обязательства по возмещению вреда причинённого жилью и находящемуся в нём имуществу нанимателем и лицами за действия которых последний несёт ответственность, обязательства наймодателя возратить нанимателю часть принятой платы, если последняя относилась к будущим периодам, до наступления которых договор был расторгнут и т.п. [18]

Относительно последнего обязательства, отметим, что в соответствии с абз. 2 ч. 4 ст. 453 ГК РФ, которым указанная норма была дополнена в 215 году [21], «в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства». Данные положения вполне могут быть применены и к отношениям по найму жилья, когда периоды найма на будущее оплачены, а встречное исполнение в виде предоставления возможности пользоваться жильём за соответствующий период не предоставлено или предоставлено лишь частично.

Кроме того, согласно ч. 5 ст. 453 ГК РФ, «если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора». Данное положение вполне может быть применимо к ситуации, когда в период пользования жильём, наниматель или лица, за которых последний несёт ответственность причинили вред жилью, нарушили права и законные интересы других лиц (соседей) способом порчи имущества и т.п. Речь идёт о любых ситуациях, в которых в следствие действий нанимателя, связанных с владением и использованием предоставленного в наем жилья, у нанимателя возникают обязательства перед третьими лицами имущественного характера. Кроме того, процитированная норма ГК РФ может быть использована и нанимателем в случае, если, по вине наймодателя дальнейшее предоставление жилья в наем невозможно и наниматель понёс дополнительные затраты, связанные с необходимостью незамедлительного поиска жилья [20, с. 75-76]

Далее следует отметить, что ч. 3 ст. 543 ГК РФ предполагает возможность сторон своим соглашением урегулировать оставшиеся обязательства сторон, в том числе отсрочить момент их прекращения (установить срок). Это положение вполне может быть применимо и к правоотношениям по найму жилого помещения, например, когда наймодатель и наниматель договариваются о предоставлении последнему определённого промежутка времени в целях поиска жилья.

Далее вернёмся к обозначенной неясности при изложении ст. 688 ГК РФ, согласно буквального понимания которой, любое выселение при расторжении договора найма жилья должно происходить посредством судебной процедуры. При этом, согласно рассмотренных в предыдущих разделах положений ГК РФ, расторжение договора найма в одностороннем порядке также возможно только в судебном порядке. Представляется, что в

рассмотренном случае, законодатель неудачно сформулировал положение о том, что в судебном порядке происходит выселение только в случае расторжения рассматриваемого вида договора в судебном порядке или отказа нанимателя, других проживающих с ними лиц, от добровольного выселения из жилого помещения. В этой связи, более верным будет указание в ст. 688 ГК РФ на то, что в результате расторжения договора найма у стороны нанимателя возникает обязанность освободить жилое помещение. В случае отказа добровольно освободить жилое помещение, соответствующие лица подлежат выселению в судебном порядке.

В целях устранения недостатков изложения нормы ст. 688, которая регулирует вопрос последствия расторжения договора найма жилья, последнюю необходимо изложить в следующей редакции:

«Статья 688. Последствия расторжения договора найма жилого помещения».

1. В случае расторжения договора найма жилого помещения, применяются последствия, предусмотренные статьёй 453 настоящего Кодекса, за исключением изъятий предусмотренных настоящей статьёй.

2. При расторжении договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя или по соглашению сторон, наниматель и лица, проживающие с ним в жилом помещении, обязаны добровольно освободить жилое помещение в сроки, согласованные сторонами. В случае недостижения согласия по данному вопросу, а также в случае не выполнения соответствующей обязанности в срок, наниматель имеет право обратиться в суд с соответствующим иском заявлением.

В случае расторжения договора найма жилья в судебном порядке, независимо от оснований его расторжение, наниматель и проживающие с ним лица подлежат выселению на основании решения суда и в сроки, установленные таким решением».

Заключение

В результате написания работы были сделаны следующие выводы и предложения:

Договор найма жилого помещения является родовым и объединяет в себе различные виды договоров по которому право владеть и пользоваться жилым помещением передаётся временно на возмездной (платной) основе. К таким договорам необходимо отнести: договор коммерческого найма (сюда относятся краткосрочные и долгосрочные договора найма); договор социального найма жилого помещения; договор найма жилого помещения фонда социального использования.

Договор найма жилого помещения характеризуется как двухсторонний, консенсуальный, возмездный, взаимный, срочный. К заключению договора найма выдвигаются требования по письменной форме, а к договору найма на срок более года применяется требование государственной регистрации возникновения обременения.

Правовое регулирование договоров найма жилого помещения осуществляется посредством совокупности норм ГК РФ, и ЖК РФ.

К системе оснований для расторжения договора найма целесообразно относить следующие:

- согласие сторон (ст. 450 ГК РФ, распространяется на договора коммерческого найма);
- существенное изменение обстоятельств (ст. 451 ГК РФ, распространяется на договора коммерческого найма, в отсутствие согласия стороны нанимателя, в судебном порядке);
- иные основания, которые могут быть оговорены в договоре (п. 2 ч. 2 ст. 450 ГК РФ, в отсутствие согласия стороны нанимателя, только в судебном порядке);

- расторжение договора найма по желанию нанимателя в любой момент при условии предупреждения об этом наймодателя не менее чем за три месяца (ч. 1 ст. 687 ГК РФ). В таком случае необходимо наличие воли (согласия) не только нанимателя, но и других лиц постоянно проживающих в помещении (членов семьи и других лиц), что исходит из положений п. 29 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 г. № 14 .

- в судебном порядке, по требованию наймодателя, в следующих случаях (ч. 2 ст. 687 ГК РФ):

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

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

если наниматель, после предупреждения от наймодателя продолжает совершать действия, направленные на использование жилого помещения не по назначению или нарушать права и интересы соседей (ч. 4 ст. 687 ГК РФ).

- в судебном порядке по требованию любой из сторон (ч. 3 ст. 687 ГК РФ):

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

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

В целях устранения недостатков изложения нормы ст. 688, которая регулирует вопрос последствия расторжения договора найма жилья, последнюю необходимо изложить в следующей редакции:

«Статья 688. Последствия расторжения договора найма жилого помещения».

1. В случае расторжения договора найма жилого помещения, применяются последствия, предусмотренные статьёй 453 настоящего Кодекса, за исключением изъятий предусмотренных настоящей статьёй.

2. При расторжении договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя или по соглашению сторон, наниматель и лица, проживающие с ним в жилом помещении, обязаны добровольно освободить жилое помещение в сроки, согласованные сторонами. В случае не достижения согласия по данному вопросу, а также в случае невыполнения соответствующей обязанности в срок, наниматель имеет право обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением.

3. В случае расторжения договора найма жилья в судебном порядке, не зависимо от оснований его расторжение, наниматель и проживающие с ним лица подлежат выселению на основании решения суда и в сроки, установленные таким решением».

К системе оснований расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя отнесены те случаи, когда дальнейшее выполнения соответствующих обязательств наймодателя не возможно по причине систематического и длительного отсутствия со стороны нанимателя встречного представления в виде своевременного и полного предоставления платы за пользование жилым помещением, либо в случаях, когда дальнейшее предоставление жилого помещения во владение и пользования сопряжено с рисками ухудшения его состояния, использования его не по назначению, нарушение прав и интересов соседей. Во всех случаях идёт речь о недобросовестных действиях нанимателя, невыполнении последним своих обязательств. Особенности судебного рассмотрения таких споров заключаются в возложении обязанностей доказать наличие оснований для расторжения договора на наймодателя и повышенному вниманию судов к защите прав и законных интересов нанимателя как менее защищённой стороны в правоотношениях.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Авхадеев В.Р., Асташова В.С., Андриченко Л.В. и др. Договор как общеправовая ценность: Монография. М.: ИЗиСП, Статут, 2018.
2. Апелляционное определение Пензенского областного суда от 13.09.2016 г. по делу № 33-3189\2016 // СПС «Консультант плюс»
3. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 24.7.2014 г. по делу № 33-1132/2014 // СПС «Консультант Плюс».
4. «Владельцы уйдут с рынка». Медведев подписал документ о запрете посуточной аренды квартир. Как быть собственникам? // URL: https://www.znak.com/2019-11-14/medvedev_podpisal_dokument_o_zaprete_posutochnoy_arendy_kvartir_kak_byt_sobstvennikam (дата обращения: 03.01.2020)
5. Васин В.В. Договор коммерческого найма жилого помещения: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03.- Москва, 2012. 28 с.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
8. Далбаева Н.Н. Договор найма жилого помещения и его виды: проблемы соотношения // Baikal Research Journal. 2010. №6. С. 54 – 55.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

10. Кокоева Л.Т. и Губаева Л.В. Особенности исполнения субъектного состава договорных обязательств. // Вестник северо – кавказского гуманитарного института. 2016. № 2 (18).
11. Колоскова А.А. Проблемы отличия договора аренды и найма. Особенности гражданско-правовых отношений. 2019 г. [Электронный ресурс]. <https://www.booking.com/?aid=1547270>
12. Крюкова Е.С. Новеллы жилищного законодательства в сфере наемных отношений // Вестник СамГУ. 2014. №11-1. С. 186-192.
13. Корнилова Н.В. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования: становление в российском праве // Наука и современность. 2016. № 45. С. 204-209.
14. Коньков Ю.М. Судебное расторжение договора найма жилого помещения - Москва : Юрид. лит., 1972. 144 с.
15. Коньков Ю.М. Расторжение договора найма жилого помещения. Москва : Юрид. лит., 1978. 152 с.
16. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ, от 14.03.2020 № 1-ФКЗ) // Собрании законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398
17. Кассационное определение Ярославского областного суда от 08.12.2011 г. по делу № 33-7021 // СПС «Консультант Плюс».
18. Москвина Т.Г. Гражданско-правовой договор найма жилого помещения. Москва : Лаборатория Книги, 2010. 175 с..
19. Новикова О.Б. Основания изменения и расторжения договора найма жилого помещения : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Волгогр. акад. МВД России. - Волгоград, 2006. 22 с.
20. О внесении изменений в правила пользования жилыми помещениями: постановление Правительства РФ №№ 1417 от 19.11.2019

URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201911110015> (дата обращения: 03.01.2020)

21. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: ФЗ от 08.03.2015 г. № 42-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 09.03.2015 г. № 10. Ст. 1412.

22. 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: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (с изм. по сост. на 12 августа 2020 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. № 6. Ст. 702.

23. Определение N 33-489/2020 // Обобщение судебной практики судебной коллегии по гражданским делам Забайкальского краевого суда за первое полугодие 2020 года. URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/74610982/paragraph/159/doclist/16338/showentries/0:0> (дата обращения: 03.01.2020)

24. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Восемнадцатого кассационного суда общей юрисдикции от 12.11.2020 г. по делу № 8Г-18238/2020

25. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 09.11.2020 г. по делу № 88-16191/2020 // СПС «Консультант Плюс».

26. Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.08.2017 г. № 89-КГ17-12 // СПС «Консультант Плюс».

27. Обзор судебной практики «О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жильё и коммунальные услуги в течении шести месяцев» от 21.07.2020 г. // СПС «Консультант Плюс»

28. Петров А.Б. Понятие и особенности договора найма. М., 2018.

29. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.

30. Решение центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 03.09.2018 г. по делу № 2-4000/18 // URL: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:fLOFcndrlPgJ:https://sudact.ru/regular/doc/o0xri7qPvi1S/+&cd=10&hl=ru&ct=clnk&gl=ua> (дата обращения 03.01.2020 г.)

31. Садовникова Е.В. Проблемы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения: автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03. Москва, 2010. 26 с.

32. Судебная практика. // [Электронный ресурс] // URL: Rosspravo.ru

33. Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры: монография / Д. А. Формакидов. - Москва : ИНФРА-М, 2018. 187 с.

34. Шилов А.В. Особенности договора аренды. Сравнительный анализ с другими договорами. М., 2019.