

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Юридический институт  
Кафедра «Предпринимательское, конкурентное и экологическое право»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой ПКиЭП  
\_\_\_\_\_ В.В.Кванина  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

### ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ЮУрГУ – 40.03.01.2017.451 Ю

Научный руководитель выпускной  
квалификационной работы  
Бурмистрова С.А.,  
канд. юрид. наук, доцент  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Автор выпускной квалификационной  
работы студент группы Ю-451  
Михалутина Алена Михайловна  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2017г.

Нормоконтролер  
Тихомирова А.В., канд. юрид. наук.,  
доцент  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 2017 г.

Челябинск 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	2
I ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	
1.1 Понятие и виды договора найма жилого .....	5
1.2 Предмет и форма договора найма жилого помещения. ....	12
II ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	
2.1 Договоры найма жилого помещения социальной направленности ...	19
2.2 Особенности договора найма жилого помещения социального использования .....	30
III ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
3.1 Основания и порядок заключения и расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования.....	42
3.2 Содержание договора найма жилого помещения коммерческого использования.....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	64
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	71

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в Российской Федерации происходят крупнейшие экономические и социальные преобразования. Важнейшей социальной проблемой остается проблема обеспеченности населения нашей страны жильем.

Статья 2 Конституции Российской Федерации предусматривает права и свободы человека, провозглашает права и свободы человека высшей ценностью. Обязанностью государства являются признание, соблюдение и защита прав и свобод человека. Также это относится и к праву граждан владеть и пользоваться жилищем.

На сегодняшний день можно смело сказать, что в нашей стране в период с 1991 по 2007 годы прошли серьезные политические и социально-экономические преобразования, которые и подтвердили важность совершенствования жилищного законодательства.

На сегодняшний день обеспечение жильем граждан Российской Федерации закреплено во многих в национальных проектах, выполнение которых контролируется непосредственно Президентом Российской Федерации и Правительством Российской Федерации. Грамотное понимание сущности жилищной проблемы – это достаточно важная составляющая при решении вопросов предоставления жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда. В своих посланиях Президент Российской Федерации неоднократно обращается к Законодательному собранию РФ, что очень важно для основной части работающего населения нашей страны иметь возможность в получении жилья, при этом государству необходимо гарантировать предоставление социального жилья малоимущим, военнослужащим и иным категориям граждан.

Одновременно с этим в самых различных регионах России обеспечивается жильем та категория граждан, которая непосредственно нуждается в улучшении жилищных условий, в соответствии с действующим законодательством РФ, равно как и законодательством регионов посредством предоставления жилья на

условиях договора социального найма, договора найма социального использования, так как для большинства граждан России самостоятельное приобретение жилья практически невозможно из-за небольших доходов.

Действующий жилищный кодекс РФ содержит нормы, которые регулируют отношения по социальному найму. Однако в настоящем кодексе данные правила претерпели существенные изменения, утратили силу некоторые законодательные акты в жилищной сфере, которые действовали до этого. Все это говорит об необходимости более глубокого исследования правовых основ предоставления жилья по социальному найму.

Актуальность темы настоящей выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что особенности договора социального найма жилого помещения требуют четкого его разграничения с договорами социального найма жилого помещения социального использования, договорами коммерческого найма.

Объект исследования – общественные отношения, которые связаны с правовым регулированием договора найма жилого помещения.

Предмет исследования – нормы гражданского законодательства, которые регламентируют положения о договоре найма жилого помещения, а также правоприменительная практика.

Цель исследования – рассмотреть особенности заключения и расторжения договора найма жилого помещения в РФ.

Согласно поставленной цели были определены следующие задачи:

- рассмотреть понятие договора найма жилого помещения;
- изучить предмет и форму договора найма жилого помещения;
- изучить основания и порядок заключения и расторжения договора найма;
- рассмотреть содержание договора найма жилого помещения социального использования;

- проанализировать основания и порядок заключения и расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования;
- раскрыть особенности содержания договора найма жилого помещения коммерческого использования.
- изучить судебную практику принятия решения о предоставлении жилого помещения по договору найма.

Теоретическую основу работы составили труды Аполлоновой А.О., Бурмистровой С.А., Горячевой Е.В., Диордиевой О.Н., Забеловой Л.Б., Карпухина Д.В., Коротковой О.И., Крашенинникова П.В. и мн. др.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

В первой главе раскрывается правовая характеристика договора, а именно понятие, предмет и форма договора найма жилого помещения. Вторая глава раскрывает основания и порядок заключения и расторжения договора социального найма и содержание договора социального найма жилого помещения. В третьей главе проанализированы основания и порядок заключения и расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования, и раскрыты особенности содержания договора найма жилого помещения коммерческого использования.

# 1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

## 1.1 Понятие и виды договора найма жилого помещения

Правовые отношения в сфере реализации прав граждан Российской Федерации на получение жилья определяются нормами жилищного, гражданского законодательства, а также статьей 40 Конституции Российской Федерации<sup>1</sup>. Все граждане России, юридические лица, а также государственные и муниципальные органы Российской Федерации являются субъектами данных правоотношений<sup>2</sup>. Институт найма жилого помещения достаточно давно является разновидностью аренды.

Сдача внаем жилого помещения, равно как в аренде – это реализация собственником помещения, его права распоряжения своим имуществом, а права нанимателя – это обременение на жилые помещения при смене собственника. Однако привело это к тому, что законодатель не предусмотрел субсидиарное применение к договору найма правовых норм о договоре аренды<sup>3</sup>.

Во всех случаях в отличие от найма, аренда жилья предусматривается в отношении юридических лиц.

Собственники жилищного фонда могут предоставлять юридическим лицам жилое помещение и нежилое помещение исключительно на правах аренды. Так, по договору аренды, арендодатель обязуется предоставить арендатору жилое помещение (нежилое помещение) за плату во временное пользование<sup>4</sup>. Положения найма жилого помещения закреплены в главе 35 Гражданского

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237.

<sup>2</sup> Гражданское право: учебник: в 3 т. Т.2 / под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права. – 2011. – С. 131.

<sup>3</sup> Карева С.Н. Договор найма жилого помещения [Электронный ресурс]. URL: <http://textbooks.global/pravo-grajdanskoe/dogovor-nauma-jilogo-51792.html>. (дата обращения 06.12.2016).

<sup>4</sup> Устинова А.В. Гражданское право: учебник. – М: Проспект, 2016. – С. 215.

Кодекса РФ. Нами в настоящей выпускной квалификационной работе под договором найма будет пониматься передача жилого помещения внаем собственниками жилищного фонда (гражданами) либо государством или органами муниципального образования.

Достаточно часто в законодательстве путают термины «договор найма» и «договор аренды». Признаки, которые отличают договор найма от договора аренды, представлены в таблице 1 (см. Приложения).

Авторы Андреев И.А., Аюшеева И.З., Васильев А.С. уточняют, что, и в Жилищном Кодексе РФ<sup>1</sup>, и в Гражданском Кодексе РФ<sup>2</sup>, договоры найма жилых помещений делятся на два вида: договор коммерческого найма и договор социального найма<sup>3</sup>.

Положения договора найма жилого помещения закреплены в ст. 371 Гражданского Кодекса РФ, а положения договора найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования закреплены ст. 672 Гражданского Кодекса РФ.

В соответствии со ст. 60 Жилищного Кодекса РФ, по договору социального найма жилого помещения одна сторона, которая является собственником жилого помещения государственного жилищного фонда либо муниципального жилищного фонда обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в данном жилом помещении. Понятие договора социального найма представим в таблице 2 (см. Приложения).

Тем не менее, согласно положениям ст. 672 Гражданского кодекса Российской Федерации, в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения могут предоставляться и договору

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 29.12.2005. – № 1.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс РФ (Ч. II) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

<sup>3</sup> Гражданское право: учебник: в 3 т. Т.2 / под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права. – 2011. – С. 132.

социального найма жилого помещения, и по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

В Федеральном законе «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» от 21 июля 2014 года № 217-ФЗ<sup>1</sup> закреплены положения о предоставлении жилых помещений в жилищном фонде социального использования в «наемных домах».

Автор Краснухин В.Е. отмечает, что до принятия закона № 217-ФЗ, под жилищным фондом социального использования понималась совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, которые предоставлялись гражданам по договорам социального найма. Сегодня же к жилищному фонду социального использования следует относить жилые помещения государственного и муниципального жилищного фонда, частного жилищного фонда, которые могут предоставляться гражданам и по договорам социального найма, и по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в наемных домах<sup>2</sup>.

Согласно ст. 91.3 Жилищного Кодекса Российской Федерации, нанимателем по договору найму жилого помещения социального использования может быть гражданин, который отвечает следующим условиям:

- гражданин, который признан нуждающимся в предоставлении жилых помещений;
- доход гражданина и членов его семьи, и стоимость их имущества, которое подлежит налогообложению, не превышают размер, который устанавливается

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ // Российская газета. – 23.07.2014. – № 163.

<sup>2</sup> Краснухин В.Е. Отличие договора аренды от договора найма // Жилищный кодекс РФ: ваш главный помощник [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gilkod.ru/article/arenda\\_i\\_naym/Otliche-dogovora-arenda-ot-dogovora-najma.html](http://www.gilkod.ru/article/arenda_i_naym/Otliche-dogovora-arenda-ot-dogovora-najma.html). (дата обращения 11.12.2016).



органом МСУ, и позволяет этому гражданину и членам его семьи приобрести жилое помещение в собственность за счет собственных денег, кредитных или займа на приобретение жилья;

- гражданин не является малоимущим.

Глава 7 Жилищного кодекса РФ предусматривает основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма<sup>1</sup>. Основания для предоставления жилого помещения по договору социального найма перечислены в ст. 49 Жилищного Кодекса РФ. В таблице 3 (см. Приложения) представим основные отличия договора социального найма жилых помещений и договора найма жилых помещений социального использования.

После того, как вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» от 21 июля 2014 года № 217-ФЗ в нашей стране образовалась совершенно новая форма жилищного обеспечения граждан Российской Федерации – «договор найма социального использования»<sup>2</sup>.

Договор найма социального использования решил вопрос доступности получения жилья гражданами, которые не являются малоимущими, но, однако которые не могут самостоятельно приобрести жилые помещения в личную собственность за счет собственных денежных средств, либо с при помощи ипотеки, так как это достаточно дорого<sup>3</sup>.

На наш взгляд, в настоящей выпускной квалификационной работе необходимо более подробно рассматривать договор социального найма жилого помещения.

---

<sup>1</sup> Кодификация российского частного права 2015 / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут. – 2015. – С.271.

<sup>2</sup> Александрова С.Н. Основание и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма // Жилищное право. – 2015. – № 7. – С. 9-13.

<sup>3</sup> Арутюнян Г. Шанс на отдельный договор найма // Домашний адвокат. – 2015. – № 15. – С.15.

Гражданское законодательство в настоящее время предусматривает такие виды договоров найма, как: договор социального найма и договор найма жилого помещения, в котором наймодатель выступает как предприниматель ради получения прибыли. Данный вид договора получил название «договор коммерческого найма»<sup>1</sup>. Данные договоры имеют и общие черты, и отличия. Оба договора связаны с отношениями по предоставлению жилых помещений в пользование за определенную плату<sup>2</sup>.

Рассмотрим отличие договора коммерческого найма от договора социального найма по нескольким критериям. (см. Приложения таблица 4) Целевым назначением договора социального найма является социальное благо, а для договора коммерческого найма товар. Договор социального найма выделяет своей главной функцией – социальную, которая состоит в обеспечении жильем малоимущих и других граждан, согласно законодательству, основной функцией договора коммерческого найма является коммерческая функция, заключающаяся в сдаче жилого помещения в наем любым физическим лицам<sup>3</sup>. Следующий критерий – нормирование жилья, договор социального найма охватывает нормы предоставления и нормы учета площади жилого помещения, коммерческий найм данных норм не имеет. Субъектами договоров являются наймодатель и наниматель, но и они имеют отличия. Так, в договоре социального найма это государственные органы или органы МСУ и малоимущие, и иные граждане, в соответствии с законодательством РФ, то в договоре коммерческого найма наймодатель это любое лицо, имеющее в собственности жилое помещение, а нанимателями могут быть любые физические лица. Договор коммерческого найма не имеет закрепленной формы и процедуры заключения, по договору социального

---

<sup>1</sup> Сорокина А.И. Понятие и виды договора найма жилого помещения [Электронный ресурс]. URL: <http://isfic.info/civil3/grots42.htm>. (дата обращения 06.12.2016).

<sup>2</sup> Гетман Е.С. Жилищный кодекс РФ / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 305.

<sup>3</sup> Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Аналитический портал «Отрасли права» [Электронный ресурс]. URL : <http://отрасли-права.рф/article/1489>. (дата обращения 10.12.2016).

найма существует типовая форма договора, а процедура заключения регулируется в соответствии с законодательством РФ, а также основным условием заключения договора является очередность. Следует отметить, что в отличие от коммерческого найма, по договору социального найма в соответствии с законодательством предоставляются льготы и субсидии за пользование жильем.

По мнению автора С.А. Бурмистровой, одним из правовых институтов, который подвергся переосмыслению в современных социально-экономических реалиях, является коммерческий найм жилого помещения<sup>1</sup>. Гражданский и жилищный кодексы используют общее определение договора найма жилого помещения. «Коммерческим» называется наем жилых помещений в научной литературе, региональном законодательстве ряда субъектов Российской Федерации.

Некоторые авторы, такие как Е.В. Трушин, считают договор коммерческого найма несуществующим<sup>2</sup>. Автор поясняет, что нельзя использовать термин «коммерческий» в отношении договора найма жилого помещения, так как гражданское законодательство не предусматривает обязанности собственника по извлечению прибыли от сдачи жилья внаем.

В настоящее время в различных регионах нашей страны наблюдаются самые разные условия по предоставлению жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов на условиях найма, которые предоставлялись более ранними редакциями жилищного законодательства.

Одни субъекты переняли опыт прежнего жилищного законодательства, а другие нет. Как отмечала С.А. Бурмистрова в своей статье, в городе Челябинске к настоящему времени так и не сложился в ранее принятом понимании

---

<sup>1</sup> Бурмистрова С.А. От жилищного фонда коммерческого использования к наемным домам: о развитии договора найма в государственном и муниципальном жилищном фондах // Проблемы права. – 2016. – № 2 – С. 63.

<sup>2</sup> Трушин Е.В. Регулирование договоров социального найма жилого помещения и найма жилого помещения нормами жилищного и гражданского законодательства // Жилищное право. – 2000. – № 3. – С. 5.

муниципальный жилищный фонд коммерческого использования<sup>1</sup>, потому как законодательство муниципального образования запрещало переводить в данную категорию жилищный фонд социального использования, его предстояло создать.

В соответствии со ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации, по договору социального найма жилого помещения одна сторона, которая является собственником жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда обязуется передать другой стороне – гражданину жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, которые установлены Жилищным кодексом РФ<sup>2</sup>.

Из разъяснений ФГБУ «ФКП Росреестра» от 28 ноября 2012 № КЛ-3429/2012 следует, что в данном случае для нанимателя договор является документом, который устанавливает его право владения и пользования на соответствующее помещение и составляет предмет договора<sup>3</sup>.

Нанимателем по данному виду договора выступает исключительно гражданин Российской Федерации. В соответствии положениями статей 49, 57, 59 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения предоставляются малоимущим либо нуждающимся в жилом помещении гражданам, которые уже состоят на жилищном учете, и имеют право на данную постановку либо обладают правом на внеочередное предоставление жилого помещения. Наймодателем выступают, главным образом, государственные и муниципальные структуры.

Договор социального найма передается во владение и пользование, однако распоряжаться данным помещением гражданин не может. Он может в нем только проживать. Положения ст. 17 Жилищного Кодекса Российской Федерации допускают использовать жилые помещения для осуществления профессиональной

---

<sup>1</sup> Бурмирова, С.А. От жилищного фонда коммерческого использования к наемным домам: о развитии договора найма в государственном и муниципальном жилищном фондах // Проблемы права. – 2016. – № 2 – С. 65.

<sup>2</sup> Гетман, Е.С. Договор социального найма жилого помещения и иные правовые институты Жилищного кодекса Российской Федерации // Новый Жилищный кодекс Российской Федерации. Актуальные проблемы. Коллектив авторов. – М.: Статут, 2013. – С. 174.

<sup>3</sup> Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» «О направлении разъяснений» от 28 ноября 2012 № КЛ-3429/2012. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. URL : <https://rosreestr.ru/site/activity/docs/detail.php?ID=3018>. (дата обращения 21.03.2017).

деятельности либо индивидуальной предпринимательской деятельности исключительно в том случае, если это не нарушает права и законные интересы других граждан. То есть, профессиональная и предпринимательская деятельность в подобном помещении допустима, но исключительно в определенных установленных законом рамках и исключительно для проживающих граждан в таком помещении. Основания для изменения и расторжения договора социального найма определены в ст. ст. 82 и 83 Жилищного Кодекса Российской Федерации и отличаются по своему содержанию от условий для расторжения договоров по гражданскому законодательству<sup>1</sup>.

Итак, сдача жилого помещения внаем – это реализация собственником помещения его права распоряжения своим имуществом, а права нанимателя являются обременением жилого помещения при смене собственника. В современном гражданском законодательстве правоотношения по найму жилого помещения регулируются гл. 35 Гражданского кодекса РФ. Под договором найма нами понимается передача жилого помещения внаем собственниками жилищного фонда (гражданами) или государством. Гражданское законодательство выделяет два вида договора найма: договор социального найма и договор коммерческого найма. Оба договора опосредуют отношения по предоставлению жилых помещений в пользование за плату. С позиции ученых и законодательства Российской Федерации, необходимо применять термин – договор социального найма жилого помещения.

## 1.2 Предмет и форма договора найма жилого помещения

Предметом договора найма жилого помещения согласно гражданского законодательства РФ, может быть изолированное жилое помещение, которое пригодно для постоянного проживания, такое как: квартира, дом, часть квартиры, часть жилого дома (ст. 163 ГК РФ). Однако если комната смежная, то она не

---

<sup>1</sup> Гончарова О.А. Жилое помещение как объект гражданских прав // Жилищное право. – 2016. – № 1. – С. 11-15.

может являться предметом договора найма, равно как не могут быть предметом подсобные помещения, такие как: кухня, коридоры, кладовые и т.д.

Также и жилищное законодательство (ст. 62 ЖК РФ) определяет, что самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть изолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме. Также не могут быть предметами договора найма помещения, которые находятся в садовых и дачных домиках и не признанные в установленном порядке жилыми<sup>1</sup>.

Регулирование отношений передачи подобных помещений осуществляется по договору аренды.

Положениями ст. ст. 290 и 673 Гражданского Кодекса РФ предусмотрено, что в многоквартирных домах объектами найма могут быть не только квартиры, но и иное имущество. К такому имуществу относятся: несущие конструкции дома, или оборудование дома за пределами либо внутри одной квартиры, например, канализация, трубы отопления и т.д.<sup>2</sup>.

На практике достаточно часто возникают вопросы о том, могут ли помещения, которые подобны жилым (к примеру, гостиницы, пансионаты), быть объектами договоров найма жилых помещений. Так, суд, рассматривая дело по иску заместителя прокурора Тюменской области к двум организациям (данные изъяты) о признании недействительным (ничтожным) договора купли-продажи земельного участка, установил, что, строительство пансионата на землях рекреационного назначения не противоречит законодательству, потому как пансионаты не являются жилыми помещениями, которые пригодны для постоянного проживания граждан<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Гончарова О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: ЭКСМО, 2015. – С. 493.

<sup>2</sup> Грудцына Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: ЭКСМО, 2015. – С. 319.

<sup>3</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 04 июня 2009 г. № Ф04-2902/2009(6299-А70-9) по делу № А70-5433/12-2008 [Электронный ресурс]. URL : [http://www.arbitr.ru/as/okrug/?id\\_ac=89](http://www.arbitr.ru/as/okrug/?id_ac=89). (дата обращения 15.12.2016).

В целом, предмет договора найма жилого помещения – это описание помещения, которое позволяет достаточно точно определить характеристики помещения. В договоре найма жилого помещения необходимо предусматривать местонахождение помещения (почтовый адрес, номер подъезда, этажность), общую и жилую площадь помещения, общее кол-во комнат. Если описание жилого помещения не будет достаточно полным, то возникнет риск признания договора незаключенным. В данном случае при возникновении спора суд может отказать сторонам в защите нарушенных прав и признает договор незаключенным<sup>1</sup>.

Положения ст. 674 Гражданского Кодекса РФ предусматривают простую письменную форму договора. Если письменную форму не соблюсти, то стороны договора не имеют права ссылаться в подтверждение сделки на свидетельские показания, однако они могут ссылаться на письменные и другие доказательства.

Договор найма должен сохраняться, не важно сохранился собственник или нет. Это правило относится также и к смене лица, которое имеет жилое помещение на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления.

При отчуждении жилого помещения, которое обременено договором найма, приобретатель помещения становится наймодателем существующих условиях договора найма<sup>2</sup>.

Такой вид договора найма жилого помещения, как договор социального найма, также заключается в письменной форме, но на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. При этом Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 № 315 утверждена соответственно типовая форма договора социального найма<sup>3</sup>.

Договор социального найма подлежит государственной регистрации в Росреестре, если имеются ограничения или обременения и договор заключается

---

<sup>1</sup> Пирова Р.А. Ситуация: Что предусмотреть в договоре найма квартиры // Азбука права. – 2016. – № 5. – С. 35.

<sup>2</sup> Дроздов И.А. Понятие жилого помещения // Закон. – 2006. – № 8. – С. 21.

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» от 21 мая 2005 г. № 315 // Российская газета. – 27.05.2005. – № 3781.

на срок более одного года. В нашей стране регистрация договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда производится на основании заявления нанимателя по договору. Заявление о регистрации в Росреестре договора найма жилого помещения подается не позднее чем через 1 месяц со дня заключения договора. Представим подробную сравнительную характеристику договоров найма по элементам.

#### Договор социального найма:

- объект: жилое помещение, т.е. жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры, комната (ст. 16 ЖК РФ).
- стороны договора. наймодатели: российская федерация, субъект российской федерации, муниципальное образование. нанимателями являются граждане российской федерации.
- права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения в целом схожи с правами и обязанности сторон по договору аренды.
- срок договора: бессрочный.
- форма договора: простая письменная форма (ст. 161 ГК РФ).
- расторжение договора: по инициативе нанимателя или по инициативе наймодателя.
- плата за наем и коммунальные услуги: по установленным нормам с учетом льгот и скидок отдельным категориям граждан.
- возможность приватизации предусматривается. рассматривается проект о бессрочной приватизации<sup>1</sup>.

#### Договор найма социального использования:

- объект: наемные дома (жилое помещение в наемном доме социального использования) (статья 91.1 ЖК РФ)(только отдельная квартира, а не комната или ее часть) (статья 91.5 ЖК РФ).
- стороны договора. наймодатели: орган государственной власти, орган мсу, организация, являющаяся собственником жилого помещения частного

---

<sup>1</sup> Рузанова В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения // Жилищное право. – 2015. – № 3. – С. 59.



жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения. Наниматель: гражданин, отвечающий условиям (статья 91.3 ЖК РФ).

- права и обязанности сторон. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме (ч. 2 ст. 61 ЖК РФ), вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг (п. 1, 3 и 5 ч. 1 ст. 67 ЖК РФ). Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан: использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма (п. 1 - 3, 5 и 6 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ).

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан: передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение, принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение, осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества (ст. 65 ЖК РФ). Содержание и текущий ремонт жилого помещения, предоставленного по договору найма жилого помещения жилищного фонда

социального использования, являются обязанностью наймодателя, если иное не установлено указанным договором (ст. 70 ЖК РФ).

- срок договора: от 1 года до 10 лет.
- форма договора: письменная форма. подлежит регистрации в росреестре (ч. 4 ст. 91.1 жк рф).
- плата за наем и коммунальные услуги: включает все издержки бюджета на содержание дома, включая затраты на его строительство.
- возможность приватизации не предусматривается.

#### Договор коммерческого найма.

- объект: жилое помещение (ст. 671 гк рф).
- стороны договора. наймодатель: собственник жилого помещения, или управомоченное им лицо. нанимателем является исключительно гражданин рф.
- права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения схожи с правами и обязанности сторон по договору аренды. соглашением сторон может предусматриваться преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок.
- срок договора: не превышает 5 лет.
- форма договора: простая письменная форма (статья 674 гк рф). регистрация в росреестре не требуется.
- расторжение договора: по инициативе нанимателя, так и по инициативе наймодателя.
- плата за наем и коммунальные услуги: по соглашению сторон.
- возможность приватизации не предусматривается.

Итак, в современном гражданском законодательстве правоотношения по найму жилого помещения регулируются гражданским и жилищным законодательством, а также иными нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов МСУ. Объектом социального найма является жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры, комната); объектом договора найма

социального использования являются наемные дома. При этом предметом найма может быть только отдельная квартира, а не комната (часть квартиры).

Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения в целом схожи с правами и обязанности сторон по договору аренды. В договоре коммерческого найма соглашением сторон может предусматриваться преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Срок договора социального найма носит бессрочный характер. Договор найма социального использования заключается на срок от 1 года до 10 лет. А срок договора коммерческого найма не может превышать 5 лет.

В отличие от договоров классического социального найма и коммерческого найма, договор найма социального использования подлежит регистрации в Росреестре. Исключительно по договору социального найма возможна приватизация жилого помещения. В настоящее время в Государственной Думе рассматривается законопроект о бессрочной приватизации, тогда как приватизация по договорам найма социального использования и договора коммерческого найма невозможна.

## 2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

### 2.1 Договоры найма жилого помещения социальной направленности

Глава 35 Гражданского кодекса РФ содержит отдельное регулирование договоров коммерческого и социального найма жилых помещений. При этом, классический договор социального найма в гражданском законодательстве РФ регулируется в общем виде, более подробное данный договор нашел отражение в Жилищном кодексе РФ, а также в других актах жилищного законодательства как Российской Федерации, так и ее субъектов.

Общее для главы 35 Гражданского кодекса РФ и жилищного законодательства – это то, что большая часть входящих в их состав норм является императивными (обязательными). Данное обстоятельство позволяет обеспечить гарантии, в основном, для более слабой стороны, которой является наниматель (гражданин). Данная особенность главным образом присуща нормам, которые рассчитаны на применение их к «классическому» договору социального найма.

Кроме деления на коммерческий и социальный найм выделяют также внутреннее деление договоров социального найма – социальный найм, найм жилого помещения фонда социального использования, найм помещения специализированного жилищного фонда (служебного, в общежитии и т.д.).

Жилищное законодательство предусматривает основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма. Основания для предоставления жилого помещения по договору социального найма перечислены в ст. 49 Жилищного Кодекса РФ. В таблице 5 (см. Приложение) представим основные отличия договора социального найма, договора найма жилых помещений социального использования, договоров найма специализированного жилищного фонда<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Кириченко О.В. Проблемы государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения // Юрист. – 2016. – № 4. – С. 15.

Итак, объектом договора социального найма, в соответствии со ст. 16 ЖК РФ являются жилое помещение, т.е. жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры, комната. Что касается договоров найма социального использования, то объектом по данному виду договора являются в соответствии со ст. 91.1 Жилищного кодекса РФ наемные дома, т.е. такое жилое помещение в наемном доме социального использования. При этом, в соответствии со ст. 91.5 Жилищного Кодекса РФ, объектом является только отдельная квартира, а не комната или ее часть. Объектом договора найма специализированного жилищного фонда являются: служебные жилые помещения (ст. 93 ЖК РФ); жилые помещения в общежитиях (ст. 94 ЖК РФ); жилые помещения маневренного фонда (ст. 95 ЖК РФ); жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения (ст. 96 ЖК РФ); жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев (ст. 97 ЖК РФ); жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами (ст. 97 ЖК РФ); жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (ст. 98 ЖК РФ).

Сторонами договора социального найма являются: наймодатели, в лице Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а нанимателем является гражданин РФ. Наймодателями по договору найма социального использования являются: орган государственной власти; орган МСУ; организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения, а нанимателем гражданин, отвечающий условиям ст. 91.3 Жилищного Кодекса РФ. Наймодателем по договору найма специализированного жилищного фонда являются: собственник специализированного жилого помещения (государство или субъект), а нанимателем гражданин РФ, который не обеспечен жильем в соответствующем населенном пункте и относящийся к категориям граждан, которым предоставляется конкретный вид помещения.

Договор социального найма является бессрочным, договор найма социального использования заключается на срок от 1 года до 10 лет. А договор найма специализированного жилищного фонда является срочным договором. Данный договор заключается с нанимателем на период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности.

По договору социального найма плата за наем и коммунальные услуги осуществляется по установленным нормам с учетом льгот и скидок отдельным категориям граждан. По договору найма социального использования найма плата за наем и коммунальные услуги включает все издержки бюджета на содержание дома, включая затраты на его строительство. А по договору найма специализированного жилищного фонда плата за наем и коммунальные услуги определяется по тем же правилам, которые установлены для договора социального найма, согласно ст. ст. 154, 156 Жилищного Кодекса РФ).

Форма договора социального найма и договора найма специализированного жилищного фонда имеет простую письменную форму, тогда как договор найма социального использования имеет письменную форму и подлежит государственной регистрации в Росреестре, в соответствии с ч. 4 ст. 91.1 Жилищного Кодекса РФ.

В Российской Федерации безусловно распространен такой вид договора, как договор социального найма. Он является особенно актуальным, так как многие граждане РФ не могут приобрести в собственность жилье за счет собственных денежных средств или по ипотеке, а малоимущих и остро нуждающихся граждан в нашей стране достаточно много, поэтому наиболее подробно в данном параграфе мы рассмотрим классический договор социального найма.

Договор социального найма имеет свои особенности, и данные особенности заключаются в следующем. Во-первых, объектом договора социального найма является изолированное жилое помещение. Во-вторых, жилое помещение всегда должно находиться в жилищном государственном или муниципальном фонде

социального использования. В-третьих, в наймодателем является орган государственной власти РФ, субъекта РФ или органа МСУ. Нанимателем является исключительно физическое лицо – гражданин Российской Федерации. Договор социального найма может также быть заключен с одним из членов семьи нанимателя жилого помещения<sup>1</sup>.

Как отмечает А.Г. Невоструев: для нанимателя жилого помещения по договору социального найма плата за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с едиными тарифами. Срок действия договора социального найма не установлен.

Пользование жилым помещением по данному виду договора регулируется ст. 17 Жилищного кодекса РФ, в которой предусматривается, что жилое помещение предназначено гражданами исключительно для проживания. Жилищный фонд, который предоставляется гражданам по договору социального найма может быть: частным, государственным и муниципальным. Статья 21 Жилищного кодекса РФ предусматривает возможность осуществлять страхование жилых помещений в соответствии с действующим законодательством<sup>2</sup>.

Согласно ст. 154 Жилищного кодекса РФ, плата за жилье коммунальные услуги включает в себя: во-первых, плату за пользование жилым помещением; во-вторых, плату за содержание и ремонт жилья, которая включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги.

В настоящее время в Российском жилищном законодательстве действуют правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов постановлением

---

<sup>1</sup> Рыбин Д.И. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: автореф. ... канд. юрид. наук. – М., 2006. – С. 184.

<sup>2</sup> Невоструев А.Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел, возникающих из договора социального найма жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук. – М.: МГУ, 2005. – С. 118.

Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354<sup>1</sup>. В данных правилах предусматривается, что размер платы за коммунальную услугу, которая предоставляется потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется в соответствии с формулой 1 приложения № 2 к Правилам исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период. При отсутствии индивидуального или общего прибора учета холодной или горячей воды, электроэнергии и газа, а также отсутствии технической возможности установки прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному и горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, которая предоставляется потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулами 4 и 5 приложения № 2 к Правилам исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

Договор социального найма является возмездным договором. Однако на основании п. 9 ст. 156 Жилищного кодекса РФ для малоимущих лиц жилые помещения предоставляются на условиях социального найма без внесения платы за пользование жилым помещением. Однозначно на это счет позиция судов, которые отмечают, что договор социального найма должен заключаться на неопределенный срок<sup>2</sup>.

«Срок не является существенным условием договора, поскольку жилые помещения предоставляются гражданам в бессрочное пользование», – утверждает Е.С. Гетман<sup>3</sup>. Однако В.Н. Литовкин обращает внимание на то, что договор без срока его действия не идентичен бессрчному. «В данном аспекте нельзя рассматривать как досрочное расторжение договора, если договор социального найма был бы заключен, к примеру, на определенный срок или бессрочно.

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 6 мая 2011 г. № 354 // СЗ РФ. – 2011. – № 22. – Ст. 3168.

<sup>2</sup> Литовкин В.Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ // Российское право. – 2015. – № 4. – С. 40-52.

<sup>3</sup> Гетман Е.С. Жилищный кодекс РФ. – М.: Статут, 2005. – С. 305.



Особенностью предшествующего закона, согласно ст. 10 ЖК РСФСР являлась бессрочность. Бессрочность договора выражала гарантию постоянного пользования жилым помещением»<sup>1</sup>.

Отметим, что Жилищный кодекс РФ не предусматривает в качестве самостоятельного такой признак жилья, как пригодность для проживания. Так, Н.Л. Ледовских объясняет, что акцентировать на этом внимание излишне, так как «ч. 1 ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилым помещением (жильем) признает изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания, то есть должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам»<sup>2</sup>.

Для того, чтобы жителю России реализовать свое право на получение жилья по договору социального найма, необходимо согласно Жилищного Кодекса РФ иметь соответствующий размер доходов на одного человека. Однако данная норма не применяется в отношении военнослужащих, которые имеют право на получение жилья по договору социального найма, потому как согласно ч. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации бесплатное жилье предоставляется не только малоимущим жителям страны, но и другим указанным в законе гражданам<sup>3</sup>. К военнослужащим применяется Федеральный закон «О статусе военнослужащих»<sup>4</sup>.

Как отмечает Елена Вячеславовна Лашкина, в соответствии с поправками, которые внесены в ст. 15 ФЗ «О статусе военнослужащих», приобретение (строительство) жилья для военнослужащих регулируется нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации в виде постановления, которое до настоящего времени отсутствуют, что позволяет военным судам, ссылаясь на

---

<sup>1</sup> Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный). – М.: Проспект, 2005. – С. 124.

<sup>2</sup> Ледовских Н.Л. Комментарий к Жилищному кодексу РФ. – М.: ЭКСМО, 2015. – С. 198.

<sup>3</sup> Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237.

<sup>4</sup> Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ // СЗ РФ. – 1998. – № 22. – Ст. 2331.

отсутствие механизма реализации, отказывать офицерам в праве на получение жилья за счет тех ведомств, в котором они служили<sup>1</sup>.

Жилищным законодательством РФ установлено, для того чтобы получить социальное жилье по договору социального найма в качестве члена семьи могут только граждане Российской Федерации. Иностранцы не могут быть учтены в составе лиц для расчета размера жилой площади, которая предоставляется по договору социального найма<sup>2</sup>.

Что же касается иных лиц, которые согласно п. 3 ч. 1 ст. 69 Жилищного Кодекса РФ, «признаются членами семьи нанимателя жилья», то в императивной (обязательной) форме законом указывается, что они могут быть признаны членами семьи только в судебном порядке. По этому поводу возникает вопрос: какой критерий выберет суд для признания данных лиц членами семьи нанимателя и как соотносится с их признанием членами семьи право нанимателя давать согласие на вселение?

Так, гражданин Л. подал исковое заявление к Администрации Кировского района городского округа Самара о признании права на жилое помещение. В иске Гражданин Л. указал, что с 1999 года он трудится в городе Самаре и имеет постоянно проживание в квартире сестры З. Она его вселила с собственного согласия, брат с сестрой вели общее хозяйство. 23 декабря 2005 года его сестра погибла, расходы на похороны гражданин Л. полностью взял на себя. Суд удовлетворил иск гражданина Л. Судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда указала: «гражданин Л. является двоюродным братом З., что подтверждается решением Ленинского районного суда города Магнитогорска Челябинской области от 30 июня 2006 года. Гражданин Л. вступил в наследство после смерти сестры. С 2001 года гражданин Л. проживал в квартире сестры, они вели совместное хозяйство. Гражданин Л. осуществил в квартире ремонт. Похороны сестры взял полностью на себя. Другого помещения

---

<sup>1</sup> Лашкина Е.В. Гладко было на бумаге, да забыли про овраги // Российская газета. – 23.08.2013. – № 4.

<sup>2</sup> Курашкин А.В. Что приготовил военным служащим новый Жилищный кодекс Российской Федерации // Право в вооруженных силах. – 2005. – № 3. – С. 52.

гражданин Л. не имеет. При данных обстоятельствах суд удовлетворил иск гражданина Л. Доводы кассационной жалобы Администрации Кировского района городского округа Самары о том, что в спорной квартире З. проживала одна, гражданин Л. членом ее семьи не является, необсуждаемы и опровергаются собранными по делу доказательствами»<sup>1</sup>.

В другом случае Администрация Кировского района города Самары подала в суд заявление о разъяснении решения суда, по которому ей необходимо включить в договор социального найма жилья несовершеннолетнего у которого умер отец 24 июня 2006 года. В связи с тем, что договор социального найма жилого помещения прекратил свое действия в связи со смертью нанимателя, то Администрация, руководствуясь ст. 83 Жилищного Кодекса РФ, не понимала, как исполнять в данном случае судебное решение. Суд оставил заявление Администрации без удовлетворения. При этом суд указал, что оснований для разъяснения нет, потому как на момент смерти нанимателя с ним совместно проживал его несовершеннолетний сын, следовательно, договор социального найма не прекратился.

При данных обстоятельствах суду следовало разъяснить решение, где отражено, что сын умершего нанимателя, является членом его семьи спорной квартиры, проживал с отцом совместно при его жизни, следовательно, приобрел право пользования жильем<sup>2</sup>.

Однако существует различие между родственниками и нетрудоспособными лицами, с одной стороны, и иными гражданами – с другой стороны. Разница заключается в том, что признать членами семьи нанимателя жилого помещения социального найма граждан, относящихся ко второй категории (иные граждане),

---

<sup>1</sup> Извлечение из определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 30 января 2007 г. по гражданскому делу № 05-410. Архив Самарского областного суда. [Электронный ресурс]. URL : <http://sudact.ru/regular/court/U8Ng2df4GYQa/> (дата обращения 13.01.2017).

<sup>2</sup> Извлечение из определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 13 июля 2007 г. по гражданскому делу № 05-3289. Архив Самарского областного суда. [Электронный ресурс]. URL : <http://sudact.ru/regular/doc/9O36AhUBhFVP/> (дата обращения 14.01.2017).

можно исключительно в редких случаях, и суды признают права данных лиц очень-очень редко.

Если лицам первой категории граждан (родственникам и нетрудоспособным лицам), для того чтобы получить право проживания необходимо только доказать, что они являются родственниками и проживают вместе с нанимателем, то иным лицам необходимо доказывать соблюдение установленного порядка их вселения, ведение общего хозяйства с нанимателем.

В ст. 69 Жилищного Кодекса РФ указано также, что все члены его семьи имеют равные с ним права и обязанности. При рассмотрении жилищных споров, касающихся порядка пользования жилыми помещениями в квартире, суды исходят из того, что члены семьи нанимателя жилья по договору социального найма имеют право пользования любой комнатой квартиры государственного и муниципального жилищного фонда и наниматель, а также другие члены семьи не должны ему в этом препятствовать<sup>1</sup>.

Так, гражданка А. обратилась с исковым заявлением к гражданину Б об устранении препятствий в пользовании жильем, а также изменении договора найма жилого помещения. Брак данных лиц был расторгнут 23 июня 1997 года. Истица мотивировала свой иск тем, что гражданин Б. злоупотребляет наркотиками, в жилом помещении часто находятся посторонние, также он вселил квартирантов, сменил замки во входной двери, ключи не дает, в жилом помещении постоянный беспорядок. Суд удовлетворил требования Истицы, за исключением изменения договора социального найма, указав, что действующее жилищное законодательство не предусматривает возможности изменения

---

<sup>1</sup> Решение Перовского районного суда ВАО г. Москва 23 мая 2006 г. Дело №2-2083/3-06. Архив Самарского областного суда. [Электронный ресурс]. URL : <http://perovsky.msk.sudrf.ru/> (дата обращения 14.01.2017).

договора социального найма в виде оформления отдельных договоров найма жилых помещений в одной квартире<sup>1</sup>.

В юридической литературе часто высказывается мнение, что все члены семьи нанимателя являются нанимателями жилого помещения, хотя формально они не являются стороной договора. Толстой А.К. отмечает наличие в договоре социального найма на стороне нанимателя множественности лиц – так называемого «субъективного состава»<sup>2</sup>. Все дееспособные члены семьи нанимателя обязаны наравне с нанимателем отвечать по обязательствам, которые вытекают из договора. В отношении помещения законом установлена самостоятельная ответственность по его обязательствам, которые вытекают из соответствующего договора социального найма.

Однако, так как жилые помещения разделу не подлежат, очень часто имеются в связи с данным обстоятельством споры по оплате жилья.

Так О.Б. Новикова отмечает: «Бывший член семьи нанимателя должен самостоятельно отвечать по своим обязательствам... Таким образом, действующее законодательство предусматривает другое изменение правоотношения: солидарная ответственность бывшего члена семьи. Однако, как оформляется указанное изменение правоотношения, жилищное законодательство разъяснений не дает»<sup>3</sup>.

Итак, кроме деления на коммерческий и социальный найм выделяют также внутреннее деление договоров социального найма – социальный найм, найм жилого помещения фонда социального использования, найм помещения специализированного жилищного фонда (служебного, в общежитии и т.д.). В Российской Федерации безусловно распространен такой вид договора, как

---

<sup>1</sup> Извлечение из определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 22 мая 2007 г. по гражданскому делу № 05-2494. Архив Самарского областного суда. [Электронный ресурс]. URL : <http://sudact.ru/regular/doc/PYZRtxjNtYUS/> (дата обращения 14.01.2017).

<sup>2</sup> Толстой А.К. Комментарий к гражданскому кодексу РФ. Постатейный кодекс. – М: Проспект, 2015. – Ч. 2. – С. 193.

<sup>3</sup> Новикова О.Б. Основание изменения и расторжения договора найма жилого помещения: дис. канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006. – С. 54.

договор социального найма. Он является особенно актуальным, так как многие граждане РФ не могут приобрести в собственность жилье за счет собственных денежных средств или по ипотеке, а малоимущих и остро нуждающихся граждан в нашей стране достаточно много.

Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма регулируются Гл. 7 ЖК РФ. В жилищном кодексе перечислены все основания для предоставления жилого помещения по договору социального найма. Жилые помещения предоставляются гражданам исключительно по договору социального найма жилого помещения, заключаемого в письменной форме без установления срока его действия. Особенности содержания договора социального найма жилого помещения заключаются в следующем: объектом договора является изолированное жилое помещение; объект договора социального найма находится в жилищном государственном или муниципальном фонде; в качестве наймодателя выступает орган государственной власти РФ, субъекта РФ либо местного самоуправления; в качестве нанимателя всегда выступает физическое лицо – гражданин, который состоит на жилищном учете; по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов его семьи. Всегда прекращается договор найма жилого помещения жилищного фонда в связи с утратой (разрушением) жилого помещения или со смертью одиноко проживавшего нанимателя. При смене места жительства нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования считается расторгнутым со дня выезда<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Суханов Е.А. Гражданское право: учебник. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 180.

## 2.2 Особенности договора найма жилого помещения социального использования

Совсем недавно в 2014 году в отечественное законодательство внедрилось новое основание приобретения права пользования жилыми помещениями, то есть появился новый способ решения жилищных проблем граждан Российской Федерации. Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»<sup>1</sup> в Жилищном Кодексе РФ закреплён договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Для правильного толкования и применения норм Жилищного Кодекса РФ, которые посвящены указанным договорам, необходимо их четкое разграничение, учет особенностей договора найма жилого помещения жилищного фонда соц. использования. Особенности договора найма социального использования и его отличия от договора социального найма заключаются в следующем.

По договору социального найма жилого помещения согласно ч. 1 ст. 49 Жилищного Кодекса РФ, гражданам Российской Федерации предоставляется жильё государственного или муниципального жилищного фонда, а по договору найма социального использования, в силу положений п. 2 ч. 1 ст. 91.2 Жилищного Кодекса РФ, гражданам Российской Федерации предоставляется жильё государственного или муниципального жилищного фонда, а также частного жилищного фонда.

По договору социального найма, согласно ч. 3 ст. 49 ЖК РФ, нанимателями жилья могут быть: малоимущие граждане, признанные по основаниям, которые установлены Жилищным кодексом РФ, нуждающимися в жилых помещениях;

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ // Российская газета. – 23.07.2014. – № 163.

определенные федеральным законом, Указом Президента Российской Федерации либо законом субъекта Российской Федерации категории граждан Российской Федерации, которые признаны нуждающимися в жилых помещениях.

В качестве нанимателей жилых помещений по договору найма социального использования, согласно ст. 91.3 Жилищного Кодекса РФ признаются граждане: по определенным основаниям Жилищного Кодекса РФ, нуждающимися в жилых помещениях; признанные по основаниям, установленным другим федеральным законом, либо Указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилья по договорам найма жилых помещений жилого фонда социального использования.

При этом важно, чтобы доход нанимателя и постоянно проживающих с ним членов семьи и стоимость их имущества, которое подлежит налогообложению, не превышают максимальный размер, который устанавливается в соответствии с ч. 2 ст. 91.3 Жилищного Кодекса РФ; также наниматель не должен быть признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим соответствующего субъекта Российской Федерации.

Согласно ст. 91.3 Жилищного кодекса РФ, максимальный размер названного дохода гражданина Российской Федерации и стоимости имущества, которое подлежит налогообложению, определяется органами местного самоуправления в порядке, которое устанавливается законом субъекта Российской Федерации, и не должен превышать размер, который позволил бы нанимателю и членам семьи нанимателя приобрести жилье в собственность за счет собственных средств, кредита или займа на приобретение жилого помещения на территории соответствующего муниципального образования<sup>1</sup>.

Наймодалем по договору найма социального использования является: орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные выступать соответственно от имени РФ, ее субъекта, муниципального

---

<sup>1</sup> Липовенко М. Вселение по записи // Домашний адвокат. – 2015. – № 22. – С. 12-13.



образования в качестве собственника жилья государственного или муниципального жилищного фонда или уполномоченная организация; собственник жилья частного жилищного фонда либо уполномоченная им организация, которая отвечает требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Уполномоченная организация согласно статьи 91.2 Жилищного Кодекса РФ не вправе передавать другому лицу по договору, доверенности либо другому основанию полномочия по заключению договоров найма социального использования.

Согласно положениям ст. 91.5 Жилищного Кодекса РФ, предметом договора найма социального использования может быть жилое в наемном доме социального использования, кроме исключая комнаты или части квартиры, либо жилой дом, который относится к наемным домам социального использования.

Наемным домом, согласно жилищного законодательства, признается здание, которое или все жилые помещения, в котором принадлежат на праве общей собственности одному лицу и которое или все помещения, в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в соответствии с ч. ч. 2-4 ст. 91.16 ЖК РФ.

В наемных домах жилые помещения могут предоставляться: по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования; договора найма жилых помещений<sup>1</sup>.

Отчуждение помещений в наемном доме или жилом доме, являющемся наемным домом, согласно ч. ч. 2-5 ст. 91.16 Жилищного Кодекса РФ предусматривается исключительно при отчуждении всех помещений в подобных домах одному лицу при условии сохранения цели использования такого наемного дома, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 16 июля 1998 года в № 102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Головань А.И. Практика применения Жилищного кодекса Российской Федерации и лишение права на жилище // Жилищное право. – 2012. – № 6. – С. 3-9.

<sup>2</sup>Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Российская газета. – 22.07.1998. – № 137.

Цель использования здания, как наемного дома социального использования определяется, изменяется ли использование здания в качестве наемного дома и прекращается в соответствии с правилами ст. 91.17 Жилищного Кодекса РФ.

Цель использования здания, согласно ч. 1 ст. 91.17 Жилищного Кодекса РФ может определяться решением органа государственной власти, либо органа местного самоуправления или любого другого лица, но обязательно собственника здания, либо помещений в здании; также может определяться решением на основании договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого или социального использования; решением органов государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении государственной, муниципальной поддержки для создания и эксплуатации наемного дома социального использования либо по договору о предоставлении данной поддержки или собственника земельного участка, который находится в частной собственности о строительстве на нем наемного дома социального или коммерческого использования и др.

Решением, актом или договором, которыми устанавливаются цель использования здания как наемного дома социального использования либо изменяется цель использования наемного дома коммерческого использования, предусматриваются следующие условия.

Во-первых, это предоставление жилья гражданам, относящихся к одной категории либо нескольким категориям граждан из числа тех, кто указан в части 1 ст. 91.3 Жилищного Кодекса РФ.

Во-вторых, срок договора, который заключается с такими гражданами, в соответствии с ч. 1 ст. 91.6 Жилищного Кодекса РФ.

В-третьих, заключение указанного договора на новый срок с гражданами при условии, что они относятся к тем категориям граждан, которые названы в п. 1 ч. 3 ст. 91.17 Жилищного Кодекса РФ.

В-четвертых, предоставление всех жилых помещений в наемном доме социального использования по договорам найма жилых помещений жилищного

фонда социального использования (п. п. 1-4 ч. 3 ст. 91.17 Жилищного Кодекса РФ).

Все дома и земельные участки, предоставленные и предназначенные для строительства названных домов, необходимо учитывать в муниципальном реестре наемных домов социального использования органами муниципальных образований. Для создания и эксплуатации наемных домов могут использоваться средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации или имущество, которое является государственной либо муниципальной собственностью<sup>1</sup>.

Для того чтобы построить, а также сдать в эксплуатацию подобного дома, находящегося в частной собственности, приобретения может предоставляться государственная, муниципальная и другая поддержка:

Во-первых, за счет средств бюджетов разных уровней или посредством предоставления имущества, которое является государственной либо муниципальной собственностью;

Во-вторых, за счет средств других лиц или посредством предоставления имущества, которое им принадлежит. Подобная поддержка предоставляется на основании договора с лицом, которое получает данную поддержку и решения лица, которое оказывает поддержку.

В соответствии с жилищным законодательством изменение цели использования здания как наемного дома социального использования либо прекращение использования здания в качестве подобного дома, для создания, эксплуатации предоставлялась государственного или муниципальной поддержка, до истечения срока, который был определен названными решением либо договором, разрешается при условии полного возмещения предоставленной поддержки<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Гетман Е.С. Договор социального найма жилого помещения и иные правовые институты Жилищного кодекса Российской Федерации // Новый Жилищный кодекс Российской Федерации. Актуальные проблемы. – М.: Статут, 2013. – С. 87.

<sup>2</sup> Свит Ю.П. Прекращение договора социального найма // Жилищное право. – 2016. – № 9. – С. 67.

Согласно ч. 6 ст. 91.19 Жилищного Кодекса РФ, при оказании названной поддержки для создания и эксплуатации наемного дома установление условий, которые предусмотрены в п. 4 ч. 5 ст. 91.19 Жилищного Кодекса РФ на случай изменения цели использования здания как наемного дома социального использования либо прекращения использования здания в данном качестве до истечения срока, который определен названным и решением либо договором, является обязательным.

Согласно норм Жилищного Кодекса РФ, управление наемным домом осуществляется с учетом требований ст. 161 ЖК РФ наймодателей жилых помещений в наемном доме, в случае, если собственник наемного дома не передал управление подобным домом какой-нибудь управляющей компании.

Наймодатель, который осуществляет управление подобным домом, всегда отвечает перед собственником за оказание услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надежное содержание дома и соответствующих требованиям по качеству, за предоставление коммунальных услуг в полном объеме и надлежащего качества. Порядок управления наемными домами, согласно положений ст. 91.20 Жилищного Кодекса РФ, определяется соответственно федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. В договоре найма социального использования в обязательном порядке, согласно п. 2 ст. 91.1 Жилищного Кодекса РФ необходимо указывать срок действия договора, размер платы, порядок его изменения и условия заключения его на новый срок по истечении срока действия предыдущего договора<sup>1</sup>.

Договор найма социального использования, согласно положениям статьи 91.6 Жилищного Кодекса РФ, заключается на срок не менее чем на 1 год, но не более чем на 10 лет. Данный срок, главным образом определяется по выбору

---

<sup>1</sup> Цыбуленко З.И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – № 1(108). – 2016. – С. 81-87.

нанимателя. Наниматель по договору найма социального использования вправе заключать его на новый срок в отношении того же жилого помещения по истечении срока его действия. Но если наниматель по истечении действия договора не соответствует условиям, которые предусмотрены частью 1 статьи 91.9 Жилищного Кодекса РФ, то он имеет право на заключение договора на новый срок в отношении данного же жилья при отсутствии других граждан, которые имеют право на заключение подобного договора либо наличия других жилых помещений, которые могут предоставляться гражданам по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. В подобном случае данный договор в соответствии со статьей 91.9 Жилищного Кодекса РФ заключается на 1 год.

Жилищное законодательство (п. 3 ч. 2 ст. 65 Жилищного Кодекса РФ) предусматривает обязанность наймодателя осуществлять капитальный ремонт жилья, а наниматель, учитывая положения п. 4 ч. 4 ст. 67 Жилищного Кодекса РФ должен осуществлять текущий ремонт жилого помещения и поддерживать его надлежащее состояние.

Наниматель, учитывая положения ч. 3 ст. 91.7 Жилищного Кодекса РФ не может сдавать жилое помещение в поднаем, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, осуществлять обмен занимаемого им жилого помещения с другим нанимателем по такому же договору. Наниматель же по новому договору таких прав не имеет. По новому договору в отличие от первого названные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя только при условии вселения их нанимателем в качестве членов своей семьи без обязательного ведения ими с нанимателем общего хозяйства (ч. 1 ст. 91.8 ЖК РФ)<sup>1</sup>.

По договору найма социального использования, в силу положений ч. 2 ст. 91.10 Жилищного Кодекса РФ, должен предупреждать наймодателя в

---

<sup>1</sup> Ткаченко С.В. Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения: учебное пособие. – Самара: Асгард, 2008. – С. 98.

письменной форме о расторжении договора за 3 месяца до даты его расторжения, тогда как по договору социального найма данное требование не предусмотрено.

В качестве оснований для расторжения договора найма социального использования в судебном порядке по требованию наймодателя закреплены:

- за неполное либо несвоевременное внесение платы за жилье и коммунальные услуги более шести раз в течение двенадцати месяцев, либо наличия у нанимателя задолженности за это в размере, превышающего три среднемесячных размера данной платы за предыдущие двенадцать месяцев;

- передача жилого помещения либо или его части по договору поднайма, безвозмездного пользования;

- в соответствии с ч. 3 ст. 91.10 Жилищного Кодекса РФ, наличие у нанимателя либо проживающих совместно с ним членов его семьи иных жилых помещений на территории данного же муниципального образования, которые предоставлены им по договору социального найма, найма жилого помещения жилищного фонда соц. использования, безвозмездного пользования, на основании членства в Жилищном кооперативе, Жилищно-строительном кооперативе, или другом специализированном потребительском кооперативе, которое принадлежит им на праве собственности, если размер общей площади указанных жилых помещений в расчете на нанимателя и членов семьи нанимателя превышает норму предоставления жилья, кроме случая, который предусмотрен в ч. 2 ст. 91.9 Жилищного Кодекса РФ. Названные основания не закреплены в качестве таковых для расторжения договора социального найма в судебном порядке в ч. 4 ст. 83 Жилищного Кодекса РФ.

Договор найма социального использования при выезде нанимателя и членов их семьи в другое место жительства, согласно положениям ч. 6 ст. 91.10 Жилищного Кодекса РФ считается расторгнутым со дня выезда без всяких оговорок.

По договору найма социального использования, учитывая положения ч. 1 ст. 91.15 Жилищного Кодекса РФ, жилье предоставляется гражданам: которые

приняты на учет нуждающимися в предоставлении подобных жилых помещений; заявления которых о предоставлении названных помещений были учтены наймодателем; соответствующим на момент заключения указанных договоров условиям, которые предусмотрены ч. 1 ст. 91.3 или п. 1 ч. 3 ст. 91.17 Жилищного Кодекса РФ, в порядке очередности исходя из времени принятия их на учет нуждающихся в жилье.

Размер общей площади жилого помещения, которое предоставляется по договору найма социального использования, и которое предоставляется из расчета на одного человека в подобных случаях определяется органом местного самоуправления и не может быть менее нормы предоставления. Тем не менее, ч. 5 ст. 91.15 Жилищного Кодекса РФ, в случае если в заявлении гражданина, который состоит на учете нуждающихся в жилом помещении, выражено согласие на получение жилого помещения общей площадью меньше определенного размера общей площади жилого помещения, в том числе меньше нормы предоставления, размер жилого помещения, которое предоставляется гражданину, может быть менее установленного размера, в том числе меньше нормы предоставления, но не меньше учетной нормы<sup>1</sup>.

В Челябинской области в настоящее время действует Закон Челябинской области от 26 февраля 2015 г. № 130-ЗО «О порядке учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»<sup>2</sup>.

Данный нормативный акт устанавливает порядок определения дохода и максимального размера дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений

---

<sup>1</sup> Ткаченко, С.В. Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения: учебное пособие. – Самара: Асгард. – 2008. – С.103.

<sup>2</sup> Закон Челябинской области «О порядке учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» от 26 февраля 2015 г. № 130-ЗО // Южноуральская панорама. – 2015. – № 36. – Ст.12.

по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, а также порядок учета граждан, которые нуждаются в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в том числе порядок принятия на такой учет, отказа в принятии на него и снятия с него.

Закон Челябинской области от 26 февраля 2015 г. № 130-ЗО «О порядке учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» распространяется на граждан РФ, которые постоянно или преимущественно проживают на территории Челябинской области. К членам семьи гражданина относятся постоянно проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители этого гражданина. Иные родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях другие граждане могут быть признаны членами семьи гражданина, если они вселены им в качестве членов своей семьи.

Порядок учета граждан, которые нуждаются в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в Челябинской области регулируются главой 3 Закона Челябинской области от 26 февраля 2015 г. № 130-ЗО.

В соответствии со статьей 12 Закона Челябинской области от 26 февраля 2015 г. № 130-ЗО, заявление гражданина Челябинской области о принятии на учет регистрируется в книге регистрации заявлений о принятии на учет граждан, которые нуждаются в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Гражданину Челябинской области, который подал заявление о принятии на учет с прилагаемыми документами, органом МСУ выдается расписка в получении данных документов с указанием номера регистрации в книге регистрации заявлений.

Сам порядок учета органом местного самоуправления изложен в ст. 15 Закона Челябинской области от 26 февраля 2015 г. № 130-ЗО. Принятие граждан



Челябинской области на учет осуществляется в порядке очередности исходя из времени подачи ими заявлений о принятии на учет и необходимых документов. Граждане Челябинской области считаются принятыми на учет со времени подачи заявления о принятии на учет и прилагаемых к нему документов. Временем принятия на учет граждан, которые приняты на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, считается время принятия указанных граждан на учет в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма.

Итак, по договору найма социального использования гражданам предоставляется жилье государственного или муниципального жилищного фонда, а также частного жилищного фонда. граждан, которые признаны нуждающимися в жилых помещениях. По договору найма социального использования в качестве нанимателей жилых помещений могут быть граждане: признанные по определенным основаниям ЖК РФ, нуждающимися в жилых помещениях; признанные по основаниям, установленным иным федеральным законом, Указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилья по договорам найма жилых помещений жилого фонда социального использования. Предметом договора найма социального использования может быть жилое в наемном доме социального использования, кроме исключая комнаты или части квартиры, либо жилой дом, который относится к наемным домам социального использования. Цель использования здания, как наемного дома социального использования определяется, изменяется либо использование здания к в качестве наемного дома и прекращается в соответствии с правилами ст. 91.17 Жилищного Кодекса РФ. В договоре найма социального использования в обязательном порядке необходимо указывать срок действия договора, размер платы, порядок его изменения и условия заключения его на новый срок по истечении срока действия предыдущего договора. Наниматель по договору найма социального

использования вправе заключать его на новый срок в отношении того же жилого помещения по истечении срока его действия. Приведенные особенности договора найма жилого помещения социального использования свидетельствуют о необходимости четкого его разграничения с договорами социального найма жилого помещения, а также учета особенностей договора найма жилых помещений социального использования.

### 3 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

#### 3.1 Основания и порядок заключения и расторжения договора найма жилого помещения коммерческого использования

За последнее время в законодательстве РФ часто изменялись подходы к регулированию срочного возмездного владения и пользования жилыми помещениями. До 1991 года к данным отношениям в жилищном законодательстве применялось только определение договора найма жилого помещения. После того, как 6 июля 1991 г. в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения и дополнения из договора найма жилого помещения выделился договор, в котором гражданину, для того, чтобы его заключить не нужно было быть признанным нуждающимся в улучшении жилищных условий<sup>1</sup>.

До 1996 года, до того, как вступила в силу часть 2 Гражданского кодекса РФ, в законодательстве, равно как и на практике данные отношения определялись арендными, а арендные соглашения назывались договорами аренды. С 1996 года Гражданский кодекс РФ отделил, с одной стороны, коммерческий наем от социального, с другой – договор коммерческого найма от договора аренды. При этом изменилась не только форма договора, но и содержание данных отношений<sup>2</sup>.

В жилищной сфере Гражданский Кодекс РФ полностью отрегулировал отношения, которые вытекают из договора коммерческого найма. Как справедливо отмечает С.А.Бурмистрова, ЖК РФ при классификации жилищного фонда по целям использования называет жилищный фонд коммерческого использования вместе с жилищным фондом социального использования, индивидуальным и специализированным фондами (ст. 19 Жилищного Кодекса РФ). При этом, определяя содержание понятия «жилищный фонд коммерческого использования» прямо указывает, что данный сегмент жилищного фонда

---

<sup>1</sup> Закон РСФСР «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР» от 6 июля 1991г. № 1552-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 963.

<sup>2</sup>Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник. – М.: Юрист, 2010. – С. 263.

охватывает помещения различных форм собственности, объединенные по признаку возмездности предоставления пользователям<sup>1</sup>.

Термин «коммерческий» по отношению к найму жилого помещения не общепринят в научной доктрине. Как ГК РФ, так и ЖК РФ кодексы не оперируют понятием «коммерческий», а используют общее определение договора найма жилого помещения. «Коммерческим» называется наем жилых помещений в научной литературе, региональном законодательстве ряда субъектов Российской Федерации. Отдельные авторы, такие как Е. В. Трушин, считают его в принципе несуществующим. Он полагает, что недопустимо использовать термин «коммерческий» в отношении договора найма жилого помещения, так как глава 35 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривает обязанности собственника по извлечению прибыли от сдачи жилья внаем. Он же называет плату за наем не прибылью собственника, а погашением издержек собственника по содержанию жилого помещения.

В гражданском кодексе РФ было установлено несколько абсолютно новых императивных (общеобязательных) правил, которые направлены, как на защиту уже пользующихся жилыми помещениями граждан, при этом установив обязанности наймодателя, преимущественное право на заключение договора на новый срок, судебный порядок разрешения спорных вопросов, так и на защиту собственников жилых помещений, закрепив при этом обязанности нанимателя, срок договора.

Гражданский кодекс РФ разграничил отношения жилищного и гражданского законодательства, при том что, отношения в Гражданском и жилищном кодексах РФ достаточно похожи. Так, как по Гражданскому кодексу РФ, так и по Жилищному кодексу РФ, предметом отношений выступает один объект – жилые помещения.

---

<sup>1</sup> Бурмистрова С.А. От жилищного фонда коммерческого использования к наемным домам: о развитии договора найма в государственном и муниципальном жилищном фондах // Проблемы права. – 2016. – № 2. – С. 62-68.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, обязательства, которые вытекают из договора коммерческого найма, регулируются гражданским законодательством. Таким образом, принимая во внимание положения ст. 71 Конституции РФ, регламентация обязательств является исключительной компетенцией РФ, а обязательства, которые вытекают из договора социального найма, регулируются Жилищным кодексом РФ, т.е. в соответствии со ст. 72 Конституции РФ такая регламентация относится к компетенции РФ и субъектов РФ.

Для того, чтобы заключить договор коммерческого найма жилых помещений не нужно признавать гражданина «нуждающимся», не нужна постановка на учет, а также получение ордера, тогда как при заключении договора социального найма необходимо достичь соглашения по всем существенным условиям договора<sup>1</sup>.

В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений нормируется (предоставление производится в пределах нормы жилой площади), площадь жилья, которое предоставляется в коммерческий наем, определяется исключительно соглашением сторон.

Так и в переходном законе, который утратил силу в 2005 году, неоднократно подчеркивалось, что такое жилье сдается без ограничения размеров и площадей (ст. 1 и ч. 1 ст. 17 Закона РФ от 24 декабря 1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»)<sup>2</sup>.

Статьей 677 Гражданского Кодекса РФ введена была введена абсолютно новая категория лиц, которые участвуют в использовании жилого помещения, которое выступает субъектом договора коммерческого найма: наряду с нанимателем это лица, которые постоянно с ним проживают, а также и сонаниматели. Гражданский кодекс РФ исходит из того, что при коммерческом найме у арендаторов может и не быть семейных или родственных отношений.

---

<sup>1</sup> Седугин П.И. Жилищное право: учебник для вузов. – М.: Издательская группа ИНФРА-М–НОРМА, 1997. – С. 247.

<sup>2</sup> Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99.

Все существенные условия договора, включая круг лиц, которые постоянно проживают в нанимаемом помещении, определяются исключительно договором.

Граждане, которые включены в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права пользования жильем. При этом всю ответственность за действия данных лиц перед наймодателем несет наниматель.

Заключая договор коммерческого найма, лица, которые также будут проживать в жилом помещении, могут выступать также и как сонаниматели. В соответствии с п. 4 ст. 677 Гражданского Кодекса РФ в подобных случаях выявляется множественность лиц в обязательстве, которые возникают из договора коммерческого найма, где выступают наймодателем – физическое либо юридическое лицо и наниматель (два, либо более двух граждан одновременно, которые именуются сонанимателями и несут субсидиарную ответственность перед наймодателем.

В подобных случаях, учитывая положения ст. 323 Гражданского Кодекса РФ, наймодатель может требовать исполнения обязанностей, например, по оплате жилого помещения от всех сонанимателей, от любого из них в отдельности, как полностью, так и в части долга по оплате жилья.

В соответствии со ст. 325 Гражданского Кодекса РФ исполнение субсидиарной обязанности полностью одним из должников освобождает остальных должников от исполнения обязанностей перед наймодателем по оплате жилого помещения. Исполнение обязательства полностью одному из сонанимателей освобождает наймодателя от исполнения остальным сонанимателям.

Положения ст. 686 Гражданского Кодекса РФ закрепляет возможность замены нанимателя в договоре коммерческого найма. Замена нанимателя в договоре коммерческого найма возможна в следующих случаях:

- в случае выбытия нанимателя в иное жилое помещение. Оставшиеся проживать с согласия наймодателя могут сами определить нанимателя;

- обязанности нанимателя принимает на себя один из дееспособных граждан, который проживает в этом жилом помещении, например, в случае болезни либо престарелый возраст прошлого нанимателя;

- в случае смерти нанимателя, проживающие с ним граждане могут определить нового нанимателя – один из дееспособных граждан, который проживает в этом жилом помещении.

А в соответствии с п. 4 ст. 677 Гражданского Кодекса РФ, если отсутствует соглашение о новом нанимателе, то все граждане, которые постоянно проживают в жилом помещении, становятся сонанимателями. Важно не путать замену нанимателя в договоре найма с заменой жилого помещения по договору найма. Замена гражданам жилых помещений регламентируется статьей 81 Жилищного Кодекса РФ, где закреплено право нанимателя требовать замену внутри социального жилищного фонда одного жилого помещения на другое – меньшего размера<sup>1</sup>.

В отличие от договора найма по Жилищному кодексу РФ, коммерческий наем жилого помещения (согласно гражданского законодательства), является срочным договором.

Статья 683 ГК РФ устанавливает два вида срока договора коммерческого найма: краткосрочный – до одного года; долгосрочный – от 1-го года до 5-ти лет. При этом если срок не определен, то договор будет считаться долгосрочным, заключенным на пять лет.

Гражданский Кодекс РФ содержит целый ряд ограничений, применительно к краткосрочному договору найма жилого помещения.

При заключении краткосрочного договора не предполагается включение в текст договора коммерческого найма иных пользователей. Также не предусматривается возможность проживания временных жильцов, и поднайм нежилого помещения.

---

<sup>1</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: Статут, 2006. – С. 408.

По краткосрочному договору у нанимателя нет преимущественного права на заключение договора на новый срок. Более того, в случае смерти нанимателя либо его выбытия краткосрочный договор найма жилого помещения прекращает свое действие.

На практике бывают случаи заключения краткосрочных договоров коммерческого найма без указания срока, но с «привязкой» к определенному событию, например, работа нанимателя в организации, которая предоставила жилье. В подобной ситуации договор коммерческого найма должен считаться заключенным на пять лет. Статья 684 Гражданского кодекса РФ, с целью обеспечения стабильности отношений, которые складываются по поводу коммерческого найма жилья, а также прав наймодателя, закрепляет преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок.

Наймодателю важно не позднее чем за 3 месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же либо других условиях.

В случаях, когда наймодатель решил не сдавать внаем жилое помещение более 1-го года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. В случае, если все-таки наймодатель не предпринял попытки подобного предупреждения, а наниматель в свою очередь не отказался от продления соглашения, то договор коммерческого найма будет считаться продленным на тот же срок, на тех же условиях.

В случае, если наймодатель все-таки отказывается от продления договора коммерческого найма в связи тем, что он не желает сдавать больше помещение внаем, но в течение 1-го года со дня истечения срока договора коммерческого найма с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, то наниматель вправе требовать признания данного договора недействительным либо возмещения убытков, которые ему причинены подобным отказом.



В ГК РФ закреплены случаи расторжения договора коммерческого найма жилого помещения. В соответствии с п. 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, расторжение договора возможно по взаимному соглашению сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 687 Гражданского Кодекса РФ, наниматель может с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время, при этом письменно известив наймодателя за 3 месяца.

Гражданским законодательством также предусмотрен судебный порядок расторжения договора коммерческого найма жилого помещения:

во-первых, если наниматель не вносит плату за жилое помещение за 6 месяцев, если договором коммерческого найма не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – более 2-х раз по истечении установленного договором срока платежа;

во-вторых, разрушения либо порчи жилого помещения нанимателем, либо другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в-третьих, использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей.

В подобных случаях у наймодателя имеется право предупредить нанимателя о необходимости устранения подобных нарушений. А если наниматель не устраняет нарушения, то наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор коммерческого найма.

Также по требованию любой из сторон договор может быть расторгнут в судебном порядке, в случае если помещение непригодно для постоянного проживания, либо в случае его аварийного состояния. Сопоставим положения Гражданского Кодекса РФ о найме коммерческого использования и Жилищного Кодекса РФ о найме коммерческого использования.

#### Жилищный Кодекс РФ

- целевое назначение: социальное благо
- функции: социальные функции (обеспечение жильем малоимущих и других граждан, предусмотренных законодательством РФ)

- нормы жилья: норма предоставления и учетная норма площади жилья
- наймодатель: государственные органы и органы местного самоуправления
- наниматели: малоимущие и другие граждане, которые предусмотрены законодательством рф
- право нанимателя на заключение договора: гарантировано по основаниям, которые определены в законодательстве рф
- возмездность договора найма: компенсация расходов на содержание жилого помещения
- форма договора: типовая
- срок: бессрочный
- процедура заключения: определена законодательством рф
- условия заключения: согласно очередности
- льготы и субсидии: предусмотрены

#### Гражданский Кодекс РФ

- целевое назначение: товар
- функции: коммерческие (сдача в наем любым физическим лицам в с целью получения прибыли)
- нормы жилья: нормы не устанавливаются
- наймодатель: любое лицо, которое владеет жильем
- наниматели: любые физические лица
- право нанимателя на заключение договора: на усмотрение наймодателя
- возмездность договора найма: получение прибыли
- форма договора: произвольная
- срок: срочный
- процедура заключения: произвольная
- условия заключения: условие отсутствует
- льготы и субсидии: не предусмотрены

Итак, ГК РФ полностью отрегулировал отношения, которые вытекают из договора коммерческого найма. Принимая во внимание положения ст. 71 Конституции РФ, регламентация обязательств является исключительной компетенцией РФ, а обязательства, которые вытекают из договора социального найма, регулируются Жилищным кодексом РФ, т.е. в соответствии со ст. 72 Конституции РФ такая регламентация относится к компетенции РФ и субъектов РФ. Для того, чтобы заключить договор коммерческого найма жилых помещений не нужно признавать гражданина «нуждающимся», не нужна постановка на учет, а также получение ордера, тогда как при заключении договора социального найма необходимо достичь соглашения по всем существенным условиям договора. Основные функции договора коммерческого найма – сдача в наем любым физическим лицам, с целью получения прибыли. Нормирование жилой площади в договоре коммерческого найма не предусмотрено. Форма договора, в отличие договора найма, предусмотренного ЖК РФ – произвольная; нанимателями могут быть любые физические лица, тогда как по договору найма, предусмотренного ЖК РФ, нанимателями жилого помещения могут быть малоимущие и другие граждане, которые предусмотрены законодательством РФ; Срок договора коммерческого найма определен законодательством РФ, заключается данный договор на срок до 1 года, и на срок до пяти лет; Условие заключения договора коммерческого найма отсутствует, тогда как договор найма, согласно ЖК РФ, устанавливает очередность получения жилого помещения; льготы и субсидии в договоре коммерческого найма жилого помещения не предусмотрены.

### 3.2 Содержание договора найма жилого помещения коммерческого использования

Гражданин Российской Федерации может реализовать свои права на жилое помещение посредством получения жилья по договору коммерческого найма при найме жилья, которые находятся в собственности граждан Российской Федерации либо субъектов РФ, а также муниципальных образований.

Принимая во внимание положения ст. 288 Гражданского кодекса РФ, гражданин, являющийся собственником жилья вправе его использовать как для личного проживания, так для проживания членов его семьи.

Договор коммерческого найма чаще всего распространяется в частном жилищном фонде. Однако также коммерческий найм применяется и в государственном, и муниципальном жилищном фондах коммерческого использования. В государственном и муниципальном жилищных фондах данный договор заключается с гражданами, которые имеют на каждого члена семьи доход выше уровня дохода малоимущих граждан<sup>1</sup>.

Для того, что заключить договор коммерческого найма необходимо соответствующее решение исполнительного органа государственной либо муниципальной власти. Для того, чтобы гражданину РФ вселиться в жилье, необходимо заключение договора коммерческого найма. Основные положения о договоре коммерческого найма содержатся в Гл. 35 Гражданского кодекса РФ. Рассмотрим элементы содержания договора коммерческого найма.

Объектом договора коммерческого найма является изолированное помещение: квартира, жилой дом, часть квартиры, часть жилого дома, которое имеет статус недвижимого имущества и пригодно для постоянного проживания.

Стороны договора наймодатель и наниматель. Наймодателями могут быть субъекты гражданского права с соблюдением общих требований о правоспособности и дееспособности. Собственники, а также другие лица, которые наделены данным правом законом либо собственником. Нанимателем является исключительно гражданин.

Необходимо достижение соглашения по всем существенным условиям договора. Договор по сроку может быть долгосрочный (не превышающий 5 лет) и краткосрочный (не превышающий 1 года).

---

<sup>1</sup> Денисов В.С. Коммерческий наем жилых помещений // Юридический портал «Закон сегодня» [Электронный ресурс]. URL: <http://lawtoday.ru/razdel/biblio/jil-prav/032>. (дата обращения 16.04.17).

Цена договора устанавливается по соглашению сторон, не требуется нотариальное удостоверение, так как договор до 1 года не регистрируется в Росреестре. Также по соглашению сторон устанавливаются сроки платежей, в случае, если договором не предусмотрено, что платежи производятся ежемесячно в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

Итак, объектом рассматриваемого договора коммерческого найма может является квартира, жилой дом, часть квартиры либо жилого дома, размер нежилого помещения в данном случае не имеет значения. Нормирование жилой площади по договору коммерческого найма не предусмотрено, размер нежилого помещения определяется исключительно по соглашению сторон.

Законодательство РФ не устанавливает императивных норм к качеству объекта договора коммерческого найма, т.е. стороны договора вправе сами определять, соответствует данное помещение потребностям нанимателя, либо нет. Так, положения п. 1 ст. 673 Гражданского Кодекса РФ закрепляют понятие «помещение, пригодное для постоянного проживания». Т.е. гражданское законодательство закрепляет минимальные требования к жилому помещению как объекту договора, однако на практике по подобным договорам найма, чаще всего, передаются помещения, которые отвечают самым высоким требованиям. Тем не менее, как отмечает К.Б.Ярошенко, объектом данного вида договора может быть и неблагоустроенное помещение при условии, что оно отвечает действующим санитарным и техническим требованиям<sup>1</sup>.

Любые подсобные помещения, не могут быть самостоятельным объектом по договору коммерческого найма. Тем не менее в случае найма квартиры, дома, части дома они, конечно же, являются одним элементов жилого помещения (объекта договора).

В соответствии с п. 2 ст. 673 и ст. 290 Гражданского кодекса РФ, а также ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, объектом данного вида договора в случае найма жилья в многоквартирных домах будут являться также общее имущество дома,

---

<sup>1</sup> Ярошенко К.Б. Комментарий части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. – М.: Юрист, 2014. – С. 82

которое находится за пределами либо внутри квартиры и которое обслуживает несколько квартир. К данному имуществу можно отнести несущие конструкции дома, санитарно-техническое и иное оборудование дома и т.д.

Учитывая положения ч. 1 ст. 683 Гражданского Кодекса РФ, договор коммерческого найма должен быть заключен на срок, который не может превышать пять лет. В том случае, когда стороны не указали срок в договоре, то он будет считаться заключенным на пять лет<sup>1</sup>.

Также данный договор может быть и краткосрочным, который заключается на срок до 1 года. В данном случае на него не могут распространяться правила долгосрочного договора коммерческого найма (права членов семьи нанимателя, возможность вселения временных жильцов, сдача жилья в поднаем и замена нанимателя, преимущественное право на заключение договора на новый срок). Наймодатель по краткосрочному договору коммерческого найма должен передать нанимателю жилье в состоянии, которое пригодно для проживания, а также иные условия наймодателя, предусмотренные ст. 676 Гражданского кодекса РФ<sup>2</sup>.

В том случае, когда договором не предусмотрено иное, у наймодателя возникает обязанность производить капитальный ремонт жилого помещения, которое он сдает. Но в данном случае, принимая во внимание положения п. 3 ст. 681 Гражданского кодекса РФ, наймодатель не может производить переоборудование жилого дома, если он не получил согласие нанимателя и если данное переустройство изменит условия пользования нанятым жилым помещением. Наймодатель при этом может требовать от нанимателя жилого помещения выполнения обязанностей, которые предусмотрены договором, законодательством.

В обязанности нанимателя входит также использование жилья, сданного ему внаем, исключительно для проживания, обеспечивании сохранности жилого помещения, а также поддержании жилого помещения в надлежащем состоянии, в том числе осуществление текущего ремонта, в случае если иные положения не

---

<sup>1</sup> Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М.: Статут, 2014. – С.173.

<sup>2</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник. – М.: Юрист, 2010. – С.313.

предусмотрены договором коммерческого найма, и также наниматель должен своевременно осуществлять платежи по договору, в том числе и за коммунальные услуги, если это условие указано в договоре. Согласно п. 1 ст. 682 Гражданского кодекса РФ, размер платы устанавливается по соглашению сторон, следовательно, в несколько раз превышает размер платы жилого помещения, которое предоставляется по договорам социального найма и найма специализированного жилья.

Наниматель по договору коммерческого найма не может осуществлять переустройство и реконструкцию жилья без согласования с наймодателем. Все обязанности нанимателей должны быть предусмотрены договором коммерческого найма, в каждом отдельном случае обязанности нанимателей отличаются, следовательно, договор коммерческого найма заключается в свободной форме (отсутствие типового договора)<sup>1</sup>.

Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма, с согласия наймодателя может сдать часть либо абсолютно все нанятое жилье в поднаем на срок действия основного договора<sup>2</sup>.

Также наниматель, с согласия наймодателя, может вселить иных граждан по основному договору для постоянного проживания или в качестве временных жильцов.

В соответствие с положениями п. 1 ст. 686 Гражданского Кодекса РФ, в договоре коммерческого найма можно предусматривать замену нанимателя по его требованию либо по требованию постоянно проживающих вместе с ним граждан, тогда как в договоре социального найма, подобная замена допускается исключительно по требованию дееспособного члена семьи нанимателя. В любом случае для замены нанимателя важно получить согласие наймодателя. В судебном порядке наниматель жилого помещения не может оспорить отказ наймодателя

---

<sup>1</sup> Васильев П.П. Правовое регулирование отношений по предоставлению и пользованию служебными жилыми помещениями по жилищному законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук. – Белгород: Белгородский государственный университет, 2006. – С. 89.

<sup>2</sup> Максименко А.В. Понятие и элементы договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Белгородского юридического института МВД России. – 2013. – № 2. – С.18.

заменить нанимателя другим лицом. Тем не менее, согласно положений п. 2 ст. 686 Гражданского Кодекса РФ, в случае смерти нанимателя, или в случае, если наниматель выбыл из жилья обязательственные отношения жилищного найма сохраняются, потому как на место нанимателя становится или один из совместно проживавших с ним граждан, или они все становятся сонанимателями.

Обязательства, которые вытекают из договора коммерческого найма, согласно ст. 675 Гражданского Кодекса РФ должны быть сохранены и в случаях перехода права собственности на занимаемое жилое помещение, потому как новый собственник в данном случае становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора.

По соглашению между сторонами данного вида договора можно изменять любые условия договора, в случае если при этом не происходит нарушения императивных (обязательных) норм законодательства РФ.

В случае, когда срок действия договора коммерческого найма истек, наниматель имеет преимущественное право на его заключение на новый срок. Реализация подобных прав нанимателей в данном случае предполагает конкретные действия наймодателя, согласно ст. 684 Гражданского Кодекса РФ.

Наймодатель не позднее чем за 3 месяца до истечения срока договора коммерческого найма, обязан предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, или же предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с тем, что наймодатель принял решение не сдавать больше жилое помещение внаем в течение одного года. Если наймодатель не выполняет данное условие, то договор коммерческого найма будет считаться продленным на тех же условиях, на тот же срок. Также соответствующие последствия наступают в случае несоблюдения наймодателем решения не сдавать помещение внаем в течение 1 года, которое он использовал для отказа продления договора. В данном случае наниматель может требовать признания недействительным договора, который заключает наймодатель с другим гражданином, и (или) возмещения при



этом убытков, которые были причинены нанимателю отказом возобновить с ним договор согласно положениям ч. 4 ст. 684 Гражданского кодекса РФ.

Итак, основные положения (содержание) договоре коммерческого найма содержатся в Гл. 35 Гражданского кодекса РФ. Объектом договора коммерческого найма выступает квартира, жилой дом, часть квартиры либо жилого дома, при этом помещение должно быть изолированным. Изолированное помещение, в свою очередь, должно быть недвижимым имуществом, которое пригодное для постоянного проживания в нем нанимателей. На договоры коммерческого найма не распространяется нормирование жилой площади жилого помещения. Сторонами по договору коммерческого найма жилого помещения являются: наймодатель и наниматель. Наймодателем может являться любой субъект гражданского права с соблюдением общих требований о правоспособности и дееспособности. Собственники, а также другие лица, которые наделяются данным правом законом либо собственником. Нанимателем может быть исключительно гражданин. В договоре коммерческого найма важно достижение соглашения по всем существенным условиям договора. Договор коммерческого найма может быть краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочный не превышает пяти лет, а краткосрочный заключается на срок до 1 года. Цена договора коммерческого найма является договорной и определяется соглашением сторон, при этом нотариальное удостоверение не требуется, договор до 1 года не регистрируется в Росреестре. Сроки платежей также определяются соглашением сторон договора, а в случае, если договором не предусмотрено, то ежемесячно в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ. Договор коммерческого найма прекращает свое действие или в случае окончания срока, тогда как наниматель в свою очередь не воспользуется преимущественным правом на заключение договора на новый срок, или же при его расторжении. Наниматель может расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением наймодателя за 3 месяца. Также наниматель может требовать расторжения в судебном порядке.

Итак, цель работы, которая заключается в рассмотрении особенностей заключения и расторжения договора найма жилого помещения в РФ, а также основные задачи выпускной квалификационной работы достигнуты в полном объеме.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящей выпускной квалификационной работе проведено исследование особенностей заключения и расторжения договоров найма жилого помещения в РФ (договоров социального найма, договоров найма социального использования, договоров коммерческого найма). В результате проведенного исследования нами сделаны следующие выводы.

Сдача жилого помещения внаем – это реализация собственником помещения его права распоряжения своим имуществом, а права нанимателя являются обременением жилого помещения при смене собственника. В современном гражданском законодательстве правоотношения по найму жилого помещения регулируются Гл. 35 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор найма жилого помещения является консенсуальным, возмездным и двусторонним. Нами под договором найма будет пониматься передача жилого помещения внаем собственниками жилищного фонда (гражданами) или государством. Гражданский кодекс РФ выделяет два вида договора найма: договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального страхования найма (договор социального найма) и договор найма жилого помещения, в котором наймодатель выступает как предприниматель, преследующий цель извлечения прибыли. Этот вид договора получил в литературе название «договор коммерческого найма». Как разновидности одного понятия (договора найма жилого помещения) названные договоры имеют определенные общие черты. И тот, и другой опосредуют отношения по предоставлению жилых помещений в пользование за плату. С позиции ученых и законодательства РФ, необходимо применять термин – договор социального найма жилого помещения.

В современном гражданском законодательстве правоотношения по найму жилого помещения регулируются ГК РФ и ЖК РФ, а также отдельными нормативно-правовыми актами Правительства РФ, субъектов РФ и органов МСУ.

Объектом социального найма согласно ст. 16 ГК РФ является жилое помещение, т.е. жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры, комната; объектом договора найма социального использования, согласно ст. 91.1 ЖК РФ являются наемные дома; объектом жилого помещения, согласно ст. 671 ГК РФ является жилое помещение. При этом предметом найма может быть только отдельная квартира, а не комната (часть квартиры) (ст. 91.5 ЖК РФ).

Права и обязанности сторон по договору найма жилого помещения в целом схожи с правами и обязанности сторон по договору аренды. В договоре коммерческого найма соглашением сторон может предусматриваться преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Срок договора социального найма носит бессрочный характер. Договор найма социального использования заключается на срок от 1 года до 10 лет. А срок договора коммерческого найма не может превышать 5 лет.

В отличие от договоров классического социального найма и коммерческого найма, договор найма социального использования подлежит государственной регистрации. Исключительно по договору социального найма возможна приватизация жилого помещения. В настоящее время в Государственной Думе рассматривается законопроект о бессрочной приватизации, тогда как приватизация по договорам найма социального использования и договора коммерческого найма невозможна.

Особенности содержания договора социального найма жилого помещения заключаются в следующем: объектом договора является изолированное жилое помещение; объект договора социального найма находится в жилищном государственном или муниципальном фонде; в качестве наймодателя выступает орган государственной власти РФ, субъекта РФ либо местного самоуправления; в качестве нанимателя всегда выступает физическое лицо – гражданин, который состоит на жилищном учете; по требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов его семьи. В случае смерти нанимателя и его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из

членов семьи, которые проживают в данном жилье; проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем; плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения определяется в соответствии с едиными тарифами; договор социального найма заключается без установления срока его действия. Всегда прекращается договор социального найма в связи с утратой (разрушением) жилого помещения или со смертью одиноко проживавшего нанимателя. При смене места жительства нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования считается расторгнутым со дня выезда.

В 2014 году в российском законодательстве появилось новое основание приобретения права пользования на жилые помещения, т.е. еще один способ удовлетворения жилищных потребностей граждан – договор найма социального использования.

По договору найма социального использования, согласно п. 2 ч. 1 ст. 91.2 Жилищного Кодекса РФ, гражданам предоставляется жилье государственного или муниципального жилищного фонда, а также частного жилищного фонда граждан, которые признаны нуждающимися в жилых помещениях.

По договору найма социального использования в качестве нанимателей жилых помещений, согласно ст. 91.3 Жилищного Кодекса РФ могут быть граждане: признанные по определенным основаниям ЖК РФ, нуждающимися в жилых помещениях; признанные по основаниям, установленным иным федеральным законом, Указом Президента Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, нуждающимися в предоставлении жилья по договорам найма жилых помещений жилого фонда социального использования.

Согласно положениям ст. 91.5 Жилищного Кодекса РФ, предметом договора найма социального использования может быть жилое в наемном доме

социального использования, кроме исключая комнаты или части квартиры, либо жилой дом, который относится к наемным домам социального использования. Цель использования здания, как наемного дома социального или коммерческого использования определяется, изменяется либо использование здания к в качестве наемного дома и прекращается в соответствии с правилами статьи 91.17 Жилищного Кодекса РФ.

В договоре найма социального использования в обязательном порядке, согласно п. 2 ст. 91.1 Жилищного Кодекса РФ необходимо указывать срок действия договора, размер платы, порядок его изменения и условия заключения его на новый срок по истечении срока действия предыдущего договора. Наниматель по договору найма социального использования вправе заключать его на новый срок в отношении того же жилого помещения по истечении срока его действия.

Приведенные особенности договора найма жилого помещения социального использования свидетельствуют о необходимости четкого его разграничения с договорами социального найма жилого помещения, а также учета особенностей нового договора найма жилых помещений.

В жилищной сфере Гражданский Кодекс РФ полностью отрегулировал отношения, которые вытекают из договора коммерческого найма. Принимая во внимание положения ст. 71 Конституции РФ, регламентация обязательств является исключительной компетенцией РФ, а обязательства, которые вытекают из договора социального найма, регулируются Жилищным кодексом РФ, т.е. в соответствии со ст. 72 Конституции РФ такая регламентация относится к компетенции РФ и субъектов РФ. Для того, чтобы заключить договор коммерческого найма жилых помещений не нужно признавать гражданина «нуждающимся», не нужна постановка на учет, а также получение ордера, тогда как при заключении договора социального найма необходимо достичь соглашения по всем существенным условиям договора. Основные функции договора коммерческого найма – сдача в наем любым физическим лицам, с целью

получения прибыли. Нормирование жилой площади в договоре коммерческого найма не предусмотрено. Форма договора, в отличие договора найма, предусмотренного ЖК РФ – произвольная; нанимателями могут быть любые физические лица, тогда как по договору найма, предусмотренного ЖК РФ, нанимателями жилого помещения могут быть малоимущие и другие граждане, которые предусмотрены законодательством РФ; Срок договора коммерческого найма определен законодательством РФ, заключается данный договор на срок до 1 года, и на срок до 5 лет; Условие заключения договора коммерческого найма отсутствует, тогда как договор найма, согласно ЖК РФ, устанавливает очередность получения жилого помещения; льготы и субсидии в договоре коммерческого найма жилого помещения не предусмотрены.

Основные положения (содержание) договора коммерческого найма содержатся в Гл. 35 Гражданского кодекса РФ. Объектом договора коммерческого найма выступает квартира, жилой дом, часть квартиры либо жилого дома, при этом помещение должно быть изолированным. Изолированное помещение, в свою очередь, должно быть недвижимым имуществом, которое пригодное для постоянного проживания в нем нанимателей. На договоры коммерческого найма не распространяется нормирование жилой площади жилого помещения. Сторонами по договору коммерческого найма жилого помещения являются: наймодатель и наниматель. Наймодателем может являться любой субъект гражданского права с соблюдением общих требований о правоспособности и дееспособности. Собственники, а также другие лица, которые наделяются данным правом законом либо собственником. Нанимателем может быть исключительно гражданин. В договоре коммерческого найма важно достижение соглашения по всем существенным условиям договора. Договор коммерческого найма может быть краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочный не превышает 5 лет, а краткосрочный заключается на срок до 1 года. Цена договора коммерческого найма является договорной и определяется соглашением сторон, при этом нотариальное удостоверение не требуется, договор

до 1 года не регистрируется в Росреестре. Сроки платежей также определяются соглашением сторон договора, а в случае, если договором не предусмотрено, то ежемесячно в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ. Договор коммерческого найма прекращает свое действие или в случае окончания срока, тогда как наниматель в свою очередь не воспользуется преимущественным правом на заключение договора на новый срок, или же при его расторжении. Наниматель может расторгнуть договор коммерческого найма с письменным предупреждением наймодателя за 3 месяца. Также наниматель может требовать расторжения в судебном порядке.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### РАЗДЕЛ I НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237.
2. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 29.12.2005. – № 1.
3. Гражданский кодекс РФ (Ч. II) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ // Российская газета. – 23.07.2014. – № 163.
5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 № 102-ФЗ // Российская газета. – 22.07.1998. – № 137.
6. Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ // СЗ РФ. – 1998. – № 22. – Ст. 2331.
7. Закон РФ «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 // СЗ РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140.
8. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99.
9. Закон РСФСР «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс РСФСР» от 6 июля 1991г. № 1552-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 963.

10. Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 6 мая 2011 № 354 // СЗ РФ. – 2011. – № 22. – Ст. 3168.
11. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» от 21 мая 2005 г. № 315 // Российская газета. – 27.05.2005. – № 3781.
12. Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» «О направлении разъяснений» от 28 ноября 2012 № КЛ-3429/2012. Документ опубликован не был [Электронный ресурс]. URL : <https://rosreestr.ru/site/activity/docs/detail.php?ID=3018>. (дата обращения 21.03.2017).
13. Закон Челябинской области «О порядке учета граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» от 26 февраля 2015 г. № 130-ЗО // Южноуральская панорама. – 2015. – № 36.

## РАЗДЕЛ II ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

1. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 04 июня 2009 г. № Ф04-2902/2009(6299-А70-9) по делу № А70-5433/12-2008 [Электронный ресурс]. URL : [http://www.arbitr.ru/as/okrug/?id\\_ac=89](http://www.arbitr.ru/as/okrug/?id_ac=89). (дата обращения 15.12.2016).
2. Извлечение из определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 30 января 2007 г. по гражданскому делу № 05-410. Архив Самарского областного суда. [Электронный ресурс]. URL : <http://sudact.ru/regular/court/U8Ng2df4GYQa/>. (дата обращения 13.01.2017).

3. Извлечение из определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 22 мая 2007 г. по гражданскому делу № 05-2494. Архив Самарского областного суда. [Электронный ресурс]. URL : <http://sudact.ru/regular/doc/PYZRtxjNtYUS/> (дата обращения 14.01.2017).
4. Извлечение из определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 13 июля 2007 г. по гражданскому делу № 05-3289. Архив Самарского областного суда. [Электронный ресурс]. URL : <http://sudact.ru/regular/doc/9O36AhUBhFVP/> (дата обращения 14.01.2017).
5. Решение Перовского районного суда ВАО г. Москва 23 мая 2006 г. Дело №2-2083/3-06. Архив Самарского областного суда. [Электронный ресурс]. URL : <http://perovsky.msk.sudrf.ru/> (дата обращения 14.01.2017).
6. Апелляционное определение Московского городского суда от 18 ноября 2013 по делу № 11-34228. [Электронный ресурс]. URL : <http://old.mos-gorsud.ru/inf/infa/ga/?id=868a9559-0e32-4c61-bdec-bf011730331> (дата обращения 7.02.2017).

### РАЗДЕЛ III ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Александрова, С.Н. Основание и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма / С.Н. Александрова // Жилищное право. – 2015. – № 7. – С. 12-18.
2. Арутюнян, Г. Шанс на отдельный договор найма / Г. Арутюнян // Домашний адвокат. – 2015. – № 15. – С. 37-44.
3. Бурмистрова, С.А. От жилищного фонда коммерческого использования к наемным домам: о развитии договора найма в государственном и муниципальном жилищном фондах / С.А. Бурмистрова // Проблемы права. – 2016. – № 2. – С. 62-68.

4. Гетман, Е.С. Договор социального найма жилого помещения и иные правовые институты Жилищного кодекса Российской Федерации / Е.С. Гетман / Новый Жилищный кодекс Российской Федерации. Актуальные проблемы. – М.: Статут, 2013. – 174 с.
5. Гетман, Е.С. Жилищный кодекс РФ / Е.С. Гетман – М.: Статут, 2005. – 537 с.
6. Головань, А.И. Пресс-конференция «Практика применения Жилищного кодекса Российской Федерации и лишение права на жилище» / А.И. Головань // Жилищное право. – 2012. – № 6. – С. 68-78.
7. Гончарова, О.А. Жилое помещение как объект гражданских прав / О.А. Гончарова // Жилищное право. – 2016. – № 1. – С. 42-56.
8. Гончарова, О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / О.А. Гончарова. – М.: ЭКСМО, 2015. – 668 с.
9. Гражданское право: учебник: в 3 т. / под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2011. – 248 с.
10. Грудцына, Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Л.Ю. Грудцына. – М.: ЭКСМО, 2015. – 841 с.
11. Денисов, В.С. Коммерческий наем жилых помещений / В.С. Денисов. Юридический портал «Закон сегодня» [Электронный ресурс]. URL: <http://lawtoday.ru/razdel/biblo/jil-prav/032.php> (дата обращения 16.04.17).
12. Дроздов, И.А. Понятие жилого помещения / И.А. Дроздов // Закон. – 2006. – № 8. – С. 15-24.
13. Карева, С.Н. Договор найма жилого помещения / С.Н. Карева // [Электронный ресурс]. URL: <http://textbooks.global/pravo-grajdanskoe/dogovor-nauma-jilogo-51792.html> (дата обращения 06.12.2016).
14. Кириченко, О.В. Проблемы государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения / О.В. Кириченко // Юрист. – 2016. – № 4. – С. 31-39.

15. Кодификация российского частного права 2015: учебник / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2015. – 447 с.
16. Корякин, В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма. / В.М. Корякин. Аналитический портал «Отрасли права» [Электронный ресурс]. URL : <http://отрасли-права.рф/article/1489> (дата обращения 10.12.2016).
17. Краснухин, В.Е. Отличие договора аренды от договора найма / В.Е. Краснухин // Жилищный кодекс РФ: ваш главный помощник [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gilkod.ru/article/are№da\\_i\\_№aym/Otlichie-dogovora-are№dy-ot-dogovora-№ajma.html](http://www.gilkod.ru/article/are№da_i_№aym/Otlichie-dogovora-are№dy-ot-dogovora-№ajma.html) (дата обращения 11.12.2016).
18. Крашенинников, П.В. Жилищное право: учебник / П.В. Крашенинников. – М.: Юрист, 2010. – 413 с.
19. Курашкин, А.В. Что приготовил военнослужащим новый Жилищный кодекс Российской Федерации / А.В. Курашкин // Право в вооруженных силах. – 2005. – № 3. – С. 48-54.
20. Лашкина, Е.В. Гладко было на бумаге, да забыли про овраги / Е.В. Лашкина // Российская газета. – 23.08.2013. – № 4.
21. Ледовских, Н.Л. Комментарий к Жилищному кодексу РФ / Н.Л. Ледовских. – М.: ЭКСМО, 2015. – 968 с.
22. Липовенко, М. Вселение по записи / М. Липовенко // Домашний адвокат. – 2015. – № 22. – С. 35-41.
23. Литовкин, В.Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ / В.Н. Литовкин // Российское право. – 2016. – № 4. – С. 64-69.
24. Литовкин, В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ (постатейный) / В.Н. Литовкин. – М.: Проспект, 2005. – 371 с.
25. Максименко, А.В. Понятие и элементы договора коммерческого найма жилого помещения / А.В. Максименко, Р.М. Шевцов // Вестник

- Белгородского юридического института МВД России. – 2013. – № 2. – С. 33-36.
26. Пирова, Р.А. Ситуация: Что предусмотреть в договоре найма квартиры / Р.А. Пирова // Азбука права. – 2016. – № 5. – С. 24-34.
27. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2006. – 870 с.
28. Рузанова, В.Д. Расторжение договора найма жилого помещения / В.Д. Рузанова // Жилищное право. – 2015. – № 3. – С. 15-24.
29. Свит, Ю.П. Прекращение договора социального найма / Ю.П. Свит // Жилищное право. – 2016. – № 9. – С. 65-76.
30. Седугин, П.И. Жилищное право: учебник для вузов / П.И. Седугин. – М.: Издательская группа ИНФРА-М–НОРМА, 1997. – 320 с.
31. Сорокина, А.И. Понятие и виды договора найма жилого помещения [Электронный ресурс]. URL: <http://isfic.info/civil3/grots42.htm> (дата обращения 06.12.2016).
32. Степанов, С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С.А. Степанов. – М.: Статут, 2014. – 255 с.
33. Суханов, Е.А. Гражданское право: учебник / Е.А. Суханов. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – 380 с.
34. Ткаченко, С.В. Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения: учебное пособие / С.В. Ткаченко. – Самара: Асгард, 2008. – 188 с.
35. Толстой, А.К. Комментарий к гражданскому кодексу РФ. Постатейный кодекс / А.К. Толстой. – М.: Проспект, 2015. – 362 с.
36. Устинова, А.В. Гражданское право: учебник / А.В. Устинова. – М.: Проспект, 2016. – 496 с.
37. Цыбуленко, З.И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования / З.И. Цыбуленко //

Вестник Саратовской государственной юридической академии. – № 1(108). – 2016. – 179 с.

38. Ярошенко, К.Б. Комментарий части второй Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. – М.: Юрист, 2014. – 210 с.

#### РАЗДЕЛ IV ДИССЕРТАЦИИ И АВТОРЕФЕРАТЫ ДИССЕРТАЦИЙ НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ

1. Васильев, П.П. Правовое регулирование отношений по предоставлению и пользованию служебными жилыми помещениями по жилищному законодательству РФ: дис. ... канд. юрид. наук / П.П. Васильев. – Белгород: Белгородский государственный университет, 2006. – 223 с.
2. Невоструев, А.Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел, возникающих из договора социального найма жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук / А.Г. Невоструев. – М.: МГУ, 2005. – 205 с.
3. Новикова, О.Б. Основание изменения и расторжения договора найма жилого помещения: дис. ... канд. юрид. наук / О.Б. Новикова. – Волгоград, 2006. – 210 с.
4. Рыбин, Д.И. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: автореф. ... канд. юрид. наук / Д.И. Рыбин. – М., 2006. – 214 с.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Таблица 1 – Признаки, которые отличают договор найма от договора аренды.

<b>Признак</b>	<b>Договор найма</b>	<b>Договор аренды</b>
Пользователь помещения	Физическое лицо	Юридическое лицо
Форма договора	Письменная форма	Письменная форма, устные договоренности
Регистрация договора	Не требуется регистрация в Росреестре	Регистрация в Росреестре необходима в случае, если срок аренды превышает 1 год
Объект	Жилое помещение	Жилые и нежилые помещения
Предмет	Физическое лицо	Юридическое лицо
Участники отношений	Наймодатель, наниматель	Арендодатель, арендатор
Срок договора	Не более 5 лет	Срок, предусмотренный сторонами
Законодательство	Глава 5 Гражданского кодекса РФ	Глава 34 Гражданского Кодекса РФ
Расторжение договора	После издания судебного постановления или приказа	В судебном и внесудебном порядке
Акцепт	Требуется	Не требуется



Преимущественное право	Отсутствует	Преимущественное право на продление срока аренды
Сходство	Относятся к имущественному найму, главным содержанием которого является передача недвижимости на определенный срок за определенную плату.	

Таблица 2 – Понятие договора социального найма

<p><b>Авторы:</b>  <b>И.А. Андреев,</b>  <b>И.З. Аюшеева,</b>  <b>А.С. Васильев</b></p>	<p><b>Статья 672</b>  <b>Гражданского Кодекса</b>  <b>РФ</b></p>	<p><b>Статья 60</b>  <b>Жилищного Кодекса</b>  <b>РФ</b></p>
<p>Договор социального найма</p>	<p>Договор найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования</p>	<p>Договор социального найма жилого помещения</p>

Таблица 3 – Основные отличия договора социального найма жилых помещений и договора найма жилых помещений социального использования

<b>Критерии</b>	<b>Договор социального найма жилых помещений</b>	<b>Договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования</b>
Срок	Бессрочный	от 1 года до 10 лет
Государственная регистрация	Не подлежит регистрации в Росреестре	Подлежит регистрации в Росреестре
Приватизация	Подлежит	Не подлежит
Субъекты жилого помещения	Нуждающиеся, малоимущие, очередники	Нуждающиеся с определенным доходом
Жилищный фонд	Государственный, муниципальный	Государственный, муниципальный, частный жилищные фонды

Таблица 4 – Сравнительная характеристика договоров социального и коммерческого найма

<b>Признаки</b>	<b>Социальный найм</b>	<b>Коммерческий найм</b>
Целевое назначение	Социальное благо	Товар
Функции жилого помещения	Социальное обеспечение жильем малоимущих и других граждан, согласно законодательства	Коммерческая сдача в наем любым физическим лицам
Нормирование жилья	Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения	Не нормируется
Наймодатель	Государственные органы или органы МСУ	Любое лицо, которое имеет в собственности жилое помещение
Наниматели	Малоимущие и иные граждане, в соответствии законодательством РФ	Любые физические лица
Право заключения договора найма	В соответствии законодательством РФ	На усмотрение наймодателя
Возмездный характер	Компенсация расходов	Получение прибыли
Форма договора	Типовая	Произвольная
Срок действия договора	Бессрочный	Срочный
Процедура заключения	В соответствии законодательством РФ	Произвольная
По условиям заключения договора	Очередники	Отсутствует
Льготы и субсидии за пользование жильем	Предусматривается законодательством	Не предусматривается законодательством

Таблица 5 – Характеристики договоров социальной направленности

<b>Критерии</b>	<b>Договор социального найма</b>	<b>Договор найма социального использования</b>	<b>Договор найма специализированного жилищного фонда</b>
Объект	Жилое помещение, т.е. жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры, комната (статья 16 ЖК РФ)	Наемные дома (жилое помещение в наемном доме социального использования) (статья 91.1 ЖК РФ) (только отдельная квартира, а не комната или ее часть) (статья 91.5 ЖК РФ).	Служебные жилые помещения (статья 93 ЖК РФ); жилые помещения в общежитиях (статья 94 ЖК РФ); жилые помещения маневренного фонда (статья 95 Ж К РФ); жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения (статья 96 ЖК РФ); жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев (статья 97 ЖК РФ); жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных

			беженцами (статья 97 ЖК РФ); жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан (статья 98 ЖК РФ).
Стороны договора	<p>Наймодатели: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование.</p> <p>Наниматели : граждан Российской Федерации</p>	<p>Наймодатели: - орган государственной власти; - орган МСУ; - организация, являющаяся собственником жилого помещения частного жилищного фонда или уполномоченная собственником такого жилого помещения.</p> <p>Наниматель: гражданин, отвечающий условиям (статья 91.3 ЖК РФ)</p>	<p>Наймодатель: Собственник специализированного жилого помещения (государство или субъект).</p> <p>Наниматель: гражданин РФ, который не обеспечен жильем в соответствующем населенном пункте и относящийся к категориям граждан, которым предоставляется конкретный вид помещения.</p>
Срок	Бессрочный	от 1 года до 10 лет	Срочный договор. Заключается на

			<p>период трудовых отношений, прохождения службы либо нахождения на государственной должности РФ, государственной должности субъекта РФ или на выборной должности.</p>
<p>Плата за наем и коммунальные услуги</p>	<p>По установленным нормам с учетом льгот и скидок отдельным категориям граждан</p>	<p>Включает все издержки бюджета на содержание дома, включая затраты на его строительство</p>	<p>Определяется по тем же правилам, которые установлены для договора социального найма (статья 154, 156 ЖК РФ).</p>
<p>Форма договора</p>	<p>Простая письменная форма (статья 161 ГК РФ)</p>	<p>Письменная форма. Подлежит регистрации в Росреестре (часть 4 статьи 91.1 ЖК РФ)</p>	<p>Простая письменная форма (статья 100 ЖК РФ)</p>