

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/19170>

**Тип работы:** Дипломная работа

**Предмет:** Гражданское право

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 3

§1. Понятие, стороны и форма договора найма жилого помещения 6

§2. Содержание договора найма жилого помещения 16

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 22

§1. Проблемы прекращения и расторжение договора найма жилого помещения 22

§2. Проблемы регулирования договора найма жилого помещения и пути их решения 28

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 41

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 45

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. закрепляет, что любой гражданин имеет право на жилище (ч. 1 ст. 40). Нередко это положение понимается только как возможность приобретения жилья в собственность. В тоже время, далеко не каждый может позволить себе приобрести квартиру или дом. В таком случае, выходом из ситуации может стать наём жилого помещения. Но при реализации соответствующего найма возникает множество вопросов. Например, подлежит ли договор найма обязательной государственной регистрации; какова форма договора, каков перечень прав и обязанностей сторон и т.д. Для государства наиболее значимой проблемой является значительное недополучение доходных средств в результате неуплаты налога на доходы физических лиц, которые сдают жильё в наём.

Для многих категорий населения Российской Федерации наем жилых помещений остается единственной возможностью для обеспечения своих жилищных потребностей. Несмотря на активное строительство нового жилья практически во всех городах Российской Федерации, проблемой является обеспечение граждан жилыми помещениями. Это связано с различными причинами, основной из которых является отсутствие средств для приобретения жилья в частную собственность. Рост процентных ставок по кредитам, отсутствие уверенности в завтрашнем дне – все это не позволяет гражданам самостоятельно обеспечивать себя жильем. В данной работе рассмотрен договор найма жилых помещений, который в настоящее время остается одной из важнейших правовых форм удовлетворения жилищной потребности. Решению указанных проблем может помочь не только раскрытие правовой природы договора найма жилого помещения и уточнение его понятия, но и использование опыта близких нам по менталитету и государственной практике стран.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере найма жилого помещения.

В качестве предмета исследования выступают нормы гражданского права, регулирующие договор найма жилого помещения.

Цель исследования – комплексное изучение договора найма жилого помещения.

Для достижения названной цели в научной работе поставлены и решаются следующие основные задачи:

- исследовать понятие, стороны и форму договора найма жилого помещения;
- раскрыть содержание договора найма жилого помещения;
- проанализировать проблемы прекращения и расторжение договора найма жилого помещения;
- выявить проблемы регулирования договора найма жилого помещения и пути их решения.

Теоретическая основа исследования состоит из трудов таких авторов как: Д.И. Бабков, Д.Б. Данильченко, Е.В. Усова, А.Е. Камышанова, Н.Н. Карпов, А.А. Тхагапсо, Ю.П. Свит, Е.С. Крюкова, И.В. Кваскова и др.

Правовая основа исследования складывается из норм Конституции Российской Федерации и Гражданского кодекса РФ и иных нормативных правовых актах.

Методологическая база исследования. При решении поставленных задач были использованы важнейшие методы познания, выработанные наукой и практикой. Среди них ведущая роль отведена диалектическому

метод. Не менее важную роль играют системно-структурный, исторический, логический, статистический, функциональный, сравнительный и иные методы познания.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, две основные части разбиты на подпункты, в заключении делаются выводы, список литературы содержит учебники, монографии и публикации в периодических изданиях.

## ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

### §1. Понятие, стороны и форма договора найма жилого помещения

Легальное определение понятия договора найма жилого помещения содержится в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее ГК РФ) – это договор, по которому «одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользования для проживания в нём» (ч. 1 ст. 671 ГК РФ). Данного определения придерживается значительное число авторов учебников по Гражданскому праву и комментариев к Гражданскому кодексу. Некоторые лишь уточняют, что оно выступает как «общее понятие договора найма жилого помещения». Однако не все разделяют такой подход. Некоторые авторы полагают, что в п. 1 ст. 671 ГК даётся определение договора коммерческого найма жилого помещения, так как в нём указана плата за пользование жилым помещением, а такой договор для наймодателя направлен на получение прибыли. Хотя само понятие договора коммерческого найма в ГК РФ не раскрывается, но применяется в научной и учебной литературе, для того чтобы отличить его от договора социального найма.

На наш взгляд, данный подход является обоснованным. ГК РФ не содержит общего понятия договора найма жилого помещения, а лишь указывает на него как разновидность договора аренды имущества, и как один из видов договоров найма. Поэтому мы считаем необходимым сформулировать и закрепить в ГК РФ общее для всех видов договоров понятие договора найма жилого помещения. Но для этого необходимо определиться с такими понятиями, как «договор» и «жилое помещение».

Регулированию наемных отношений жилых помещений посвящены глава 35 ГК, а также другие нормативные акты, относящиеся к гражданскому и жилищному законодательству, среди которых особое место занимает ЖК РФ. В связи с изменениями общества изменялось и отношение законодателя к данному вопросу, на федеральном уровне был разработан комплекс мер по созданию условий для развития наемных отношений, однако жилищных проблем у россиян не уменьшилось.

Государство, пытаясь хоть как-то выровнять ситуацию с доступностью жилья, вводит в 2014 году в жилищное законодательство новый социально значимый институт "Жилые помещения, предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования". Появился новый, не известный российской правовой системе договор. Более того, в ЖК РФ появился раздел, посвященный новому институту – наемным домам, которые представляют собой здания, принадлежащие одному собственнику и предоставляемые по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений.

Претендовать на квартиру в наемном доме социального использования смогут любые граждане, которые будут признаны нуждающимися в жилом помещении по основаниям, предусмотренным ЖК РФ или иными нормативно-правовыми актами. Однако особенно нужно отметить то, что существует еще один дополнительный критерий – это доходы лица, а также членов его семьи плюс стоимость подлежащего налогообложению имущества не должны превышать определенных значений. При обсуждении нововведений в ЖК РФ многих граждан взволновала проблема возникновения большого процента «очередников», который вырастет за счет иностранных и малоимущих граждан.

ГК РФ определяет гражданско-правовой договор как «соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей» (п. 1 ст. 420 ГК РФ). Его главной особенностью является юридический факт, то есть возникновение этих самых гражданских прав и обязанностей. Если понятие договора раскрыто в ГК РФ, то понятие «жилое помещение» – нет.

Термин «жилище» используется в Конституции РФ и иных нормативно правовых актах. Так, например, Жилищный кодекс РФ постоянно использует понятие жилище (ст. 2 ЖК РФ), однако так же не содержит его определения, но зато даны понятия «жилое помещение», «жилой дом», «квартира» и «комната». Возникает закономерный вопрос: отличаются ли понятия «жильё» и «жилое помещение» или они тождественны?

В юридической науке нет общего понятия жилища, некоторые авторы понимают под ним помещение или сооружение, специально предназначенное для проживания людей: квартира, жилой дом, комната вместе с вспомогательной площадью, такой как санузел, кухня и т.п., а также с иными объектами дома, такими как лифт и другое инженерное оборудование .

Исходя из данного определения, которое дано в ч. 1 ст. 15 ЖК РФ можно выделить следующие признаки жилища. Первым признаком жилого помещения является его изолированность. Она означает возможность отделения от других жилых помещений и отграничения от остального пространства. В тоже время к жилищу можно отнести временные постройки – навес, шалаш, палатка. Поэтому на наш взгляд понятие «жилище» шире понятия «жилое помещение».

Вторым признаком жилого помещения указывается недвижимость имущества. Причём недвижимость в гражданском законодательстве характеризуется как «недвижимое имущество, перемещение которого без его несоразмерного ущерба невозможно» (п. 1 ч. 1 ст. 130 ГК РФ). К недвижимому имуществу отнесены фактически перемещаемые, такие как автомобильный транспорт, морские и воздушные суда, которые так же подлежат государственной регистрации, но не в качестве жилых.

Третьим признаком выступает пригодность жилого помещения для постоянного проживания. В каких случаях квартира, дом и т. д. считаются пригодными для постоянного проживания определяет статья 15 ЖК РФ: они должны отвечать установленным санитарным нормам и техническим правилам, а также другим требованиям законодательства.

В соответствии с данной нормой, Правительством принято Постановление от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» , в котором подробно отражены положения статьи.

В научной литературе можно встретить такой немаловажный критерий, как благоустроенность жилых помещений, под которым можно понимать обеспеченность основными коммунальными удобствами, так как они являются неотъемлемой частью жилого помещения. Однако не во всех случаях людям доступны подобные удобства, например, в сельской местности, где могут отсутствовать некоторые коммунальные удобства. Тем не менее, такое условие договора найма должно быть учтено и особо оговариваться.

Е.А. Кириллова утверждает, что «понятие «жилое помещение» является производным от «жилища», в виду того, что данные понятия имеют ряд отличительных черт, одни из них соответствуют предмету договора найма жилого помещения, а другие нет» .

В настоящее время одной из главных проблем для российских граждан является квартирный вопрос. Для россиян, у которых нет собственного жилья, было всего два варианта решения этой проблемы: получить жилье по договору социального найма либо по договору коммерческого найма.

Для выхода из данной ситуации Федеральным законом от 21.07.2014 № 217-ФЗ предусмотрен договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования для граждан, которые не могут арендовать жилье по рыночным ценам и не могут претендовать на бесплатное жилье.

В данном договоре, занимающем промежуточное положение между договором социального найма и коммерческого найма жилого помещения, тесно переплетены частно- и публично-правовые начала правового регулирования.

Частноправовые начала усматриваются в таких положениях, как равенство участников жилищных отношений, направленность договора на удовлетворение личных интересов (для нанимателя – желание реализовать свое право на жилище, а для наймодателя – получение прибыли), принцип свободы договора, согласно которому стороны добровольно решают заключать или нет данное соглашение, с кем его заключить, самостоятельно определяют ряд условий договора.

Но частноправовые положения не могут нормально функционировать без публичных начал. Как же они проявляются в договоре некоммерческого найма? Во-первых, в условиях нехватки жилых помещений при большом числе желающих получить жилье, Закон определил круг лиц, имеющих право на заключение данного договора (граждане, не являющиеся малоимущими, доход которых не позволяет им приобрести жилье в собственность) .

Во-вторых, это ограничение срока действия договора от 1 до 10 лет. Эта мера направлена на стимулирование граждан в дальнейшем приобретении собственного жилья.

В-третьих, так как право на заключение договора принадлежит гражданам с небольшим уровнем дохода, но не являющимися малоимущими, органы власти субъекта РФ устанавливают максимальный размер цены, которая должна будет полностью компенсировать все расходы, связанные со строительством наемного дома, но при этом она будет ниже рыночной.

В-четвертых, для привлечения инвесторов к строительству наемных домов государство предоставляет им ряд преференций. К ним можно отнести возможность сдачи 50 % под коммерческий наем, предоставление земель без проведения торгов по цене земельного налога, прямое субсидирование и другие.

Стоит отметить и положения о необходимости постановки граждан на учет, ограничении прав нанимателя, государственной регистрации обременения права собственности на жилье. Таким образом, преобладание публичных начал над частными в данном договоре объясняется тем, что правоотношения по предоставлению жилых помещений гражданам из фонда социального использования находятся под жестким государственным контролем .

Правовая природа договора найма не может быть определена однозначно, ведь в гражданском и жилищном законодательстве существуют несколько видов договора найма жилого помещения, но ввиду их общей направленности, а именно обеспечение граждан жилыми помещениями, у договоров есть и общие черты правовой природы. По своей юридической природе договор найма жилого помещения является консенсуальным, двусторонним и, как правило, возмездным.

Данный договор является консенсуальным, потому, что признаётся заключенным с момента согласования существенных условий. Двусторонним, так как в нём участвует две стороны, с одной стороны это государство, муниципальное образование, юридическое или физическое лицо, с другой – юридическое или физическое лицо. И, как следствие, двусторонность договора порождает права и обязанности у обеих сторон. Возмездность этого договора заключается в том, что наймодатель получает определённую плату за предоставление во владение и пользование жилого помещения. Исключение составляют случаи предоставления жилых помещений по договорам социального найма малоимущим гражданам. В этом случае они освобождаются от платы не только за пользование, но и за оплату коммунальных услуг жилого помещения. Тем более бесплатное или за достойную плату предоставление жилья гарантируется Конституцией РФ малоимущим и другим лицам, которые установлены жилищным законодательством (ч. 3 ст. 40 Конституции РФ).

Говоря об основании правоотношения по найму служебного жилого помещения, нельзя не отметить комплексного характера такого правоотношения. Комплексный характер жилищного правоотношения, в свою очередь, предполагает, с одной стороны, что в его регулировании задействованы как нормы, определяющие характер и условия реализации частного интереса, так и нормы, посвященные реализации публичного интереса, носящие императивный характер .

С другой стороны, комплексный характер правоотношения определяется и тем, что его материальные предпосылки также находятся одновременно в сфере частного и публичного интересов .

Это различие является результатом спора в науке гражданского права о понятии объекта правоотношения и соотношении его с предметом правоотношения .

Касательно сторон рассматриваемого договора, то наймодателем может выступать собственник жилого помещения фонда коммерческого использования, уполномоченный собственником орган власти или иное уполномоченное собственником лицо.

Нанимателем в жилищном правоотношении, возникшем в жилищном фонде социального использования (далее – ЖФСИ), могут быть граждане, признанные имеющими необходимость в жилых помещениях и гражданам в предусмотренных законом случаях:

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 07.08.2000. № 32. Ст. 3340.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 07.01.2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

6. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 28.07.1997. № 30. Ст. 3594.
7. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. 30.05.2005. № 22. Ст. 2126.
8. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6. Ст. 702.
9. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собрание законодательства РФ. 21.08.2006. № 34. Ст. 3680.

#### Материалы практики

10. Решение Вуктыльского городского суда Республика Коми от 14.12.2017 по делу 2-358/2017 ~ М-359/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Решение Зеленогорского городского суда Красноярского края от 18.12.2017 по делу 2-1303/2017 ~ М-1194/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
12. Решение Крутихинского районного суда Алтайского края от 29.12.2017 по делу 2-33/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
13. Решение Новосибирского областного суда от 19.12.2017 по делу 33-12183/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
14. Решение Северодвинского городского суда Архангельской области от 19.12.2017 по делу 2-5369/2017 ~ М-4846/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

#### Специальная учебная и научная литература

15. Алешина Е.А. О некоторых вопросах формы, предмета и условий заключения договора найма жилого помещения // Тенденции и перспективы развития социотехнической среды материалы II международной научно-практической конференции. НОУ ВО «Московский экономический институт». 2016.
16. Ахвердова Т.А. Обеспечение баланса интересов сторон при расторжении договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Аллея науки. 2017. № 5.
17. Бабков Д.И., Данильченко Д.Б. Определение понятия и правовой природы договора найма жилого помещения. Проблема закрепления в практике письменной формы договора // Социально-экономическое развитие союзного государства в условиях глобализационных процессов Материалы международной научно-практической конференции. 2016.
18. Безик Н.В. К вопросу о совершенствовании правового регулирования коммерческого найма жилого помещения // Сибирский юридический вестник. 2015. № 1.
19. Бурумбаева А.Р. Договор найма жилого помещения // Академия педагогических идей Новация. Серия: Студенческий научный вестник. 2017. № 4.
20. Внуков Н.А., Алексикова О.Е. Соотношение понятий «жилище» и «жилые помещения» в конституционном и жилищном праве // Гражданское право. 2014. № 3.
21. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо и др.; под ред. Б. М. Гонгало. М., 2016. Т. 2.
22. Ибрагимова А.Ш. Особенности заключения договора коммерческого найма жилых помещений // Реализация конституционных принципов в современном законодательстве России: сборник материалов V Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Дагестанский государственный университет народного хозяйства, Кафедра государственно-правовых дисциплин. 2016.
23. Камышанова А.Е. Договор найма жилого помещения: новеллы российского законодательства // Вестник Таганрогского института управления и экономики. 2016. № 1 (23).
24. Карпов Н.Н. О необходимости совершенствования действующего законодательства в сфере договора социального найма жилого помещения // Символ науки. 2017. Т. 1. № 3.
25. Кваскова И.В. Договорное регулирование отношений по найму жилых помещений // Правовые и

- нравственные аспекты обеспечения безопасности личности и государства на современном этапе политических и экономических санкций сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции: в 2 частях. Н.В. Хураськина (отв. редактор). 2016.
26. Кириллова Е.А. Договор найма жилого помещения: проблемы практики // Europea№ research: сборник статей победителей X Международной научно-практической конференции: в 3 частях. 2017.
27. Корнилова Н.В. О правовом регулировании договора коммерческого найма жилого помещения // Проблемы современной юридической науки: актуальные вопросы Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. 2015.
28. Крюкова Е.С. К вопросу о расторжении договора найма // Систематика договоров в гражданском праве Сборник тезисов Всероссийской научно-практической конференции. 2016.
29. Кудрявцева Л.В., Бобровский А.А. О некоторых проблемах переустройства(перепланировки) жилых помещений // Актуальные проблемы современности. 2017. № 2 (16).
30. Лиджиева А.Б. Проблемы правового регулирования найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики Сборник научных статей по материалам международной студенческой научно-теоретической конференции. В 2-х частях. 2017.
31. Надюкова М.В. Договор найма жилого помещения. Коммерческий и социальный наём // Законность и правопорядок в современном обществе. 2013. № 13.
32. Папушина Н.Ю. Договор найма как элемент основания правоотношения по найму служебного жилого помещения // Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. 2017.
33. Пустогачева К.А. Виды договор найма жилого помещения // инновационные механизмы решения проблем научного развития: сборник статей международной научно-практической конференции: в 3 частях. 2017.
34. Свит Ю.П. Проблемы правового регулирования отношений найма жилого помещения // Проблемы современного российского законодательства Иркутский юридический институт (филиал) ФГБОУ ВПО «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации». 2016.
35. Тунгусова М.Е. Некоммерческий найм: новый вид жилищно-правового договора // Национальная Ассоциация Ученых. 2015. № 3-4 (8).
36. Тхагапсо А.А. К вопросу о видах договора найма жилого помещения // Актуальные проблемы современного частного права Сборник научно-практических статей Всероссийской научно-практической студенческой конференции. 2016.
37. Усова Е.В. Договор найма жилого помещения в российском гражданском праве // Актуальные проблемы гражданского права. 2016. № 1 (7).
38. Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5 (245).
39. Формакидов Д.А. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4 (115).
40. Невоструев Г.С. Социальное жилье. Проблемы и решения // Финансы Башкортостана. 2016. № 3 (069).
41. Селютина Л.Г. Наемное жилье – новая жилищная политика города // Международный научно-исследовательский журнал. 2017. № 4-3 (58).
42. Уткин Д.В. Особенности договора служебного найма жилого помещения и пути совершенствования его правового регулирования // Вестник Московского университета МВД России. 2015. № 9.
43. Конькова А.В. Проблемы соотношения договоров найма в жилищном праве // Молодой ученый. 2016. № 8-1 (112).
44. Бумажникова О.В. Изменение и прекращение обременения жилого помещения по договору социального найма // Право и государство: теория и практика. 2016. № 6 (114).
45. Шаверина И.В. Особенности договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Ессентукского института управления, бизнеса и права. 2015. № 8.

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/19170>