Оглавление

[Введение 3](#_Toc400037467)

Глава [1 Правовая характеристика договора коммерческого и социального найма жилого помещения 5](#_Toc400037468)

[1.1 Понятие и форма договора коммерческого найма и договора социального найма 5](#_Toc400037469)

[1.2 Условия договора коммерческого и социального найма жилого помещения 10](#_Toc400037470)

ГЛАВА [2 Исполнение договора коммерческого и социального найма жилого помещения 16](#_Toc400037471)

[2.1 Стороны договора коммерческого и социального найма жилого помещения 16](#_Toc400037472)

[2.2 Права и обязанности сторон в договоре коммерческого и социального найма жилого помещения 20](#_Toc400037473)

[Заключение 28](#_Toc400037474)

[Список использованных источников 31](#_Toc400037475)

# Введение

Одна из основных социальных проблем в нашей стране - жилищная, выражающаяся в удовлетворении потребностей граждан в жилье. Конституцией РФ 1993 года предложено принципиально новое решение вопроса реализации права граждан на жилище: малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов в соответствии с установленными нормами [(ст. 40)](consultantplus://offline/ref=D0FAEFF8279DC4DE6BC16CDABD02255BF19216E637B35B6C765564E69442E97D11108BCC6EAC06w7I) [1].

Основной способ удовлетворения потребности большей части населения в жилье - приобретение его в собственность, что доступно не каждому гражданину. Рынок жилья стремительно развивается, государство поощряет жилищное строительство, усовершенствуется система ипотечного жилищного кредитования (кредитования под залог приобретаемого в собственность граждан жилья), однако приобретение жилья в собственность возможно лишь для граждан с высокими доходами. Наиболее приемлемым способом удовлетворения потребности в жилье для большинства граждан является наем жилого помещения по договору найма жилого помещения. При этом наниматель временно осуществляет только права владения и пользования помещением, тогда как право собственности на помещение сохраняется за собственником.

Основными договорами в жилищной сфере, направленными на передачу жилого помещения во владение и пользование, являются договоры коммерческого и социального найма жилого помещения.

Целью обоих договоров выступает удовлетворение важной потребности граждан в жилье. Характеристика договоров коммерческого и социального найма жилого помещения должна строиться на основе их сравнительного анализа, который позволит, с одной стороны, выделив черты сходства и различия, полнее отразить специфику каждого из них, а с другой - в силу недостаточной урегулированности договора коммерческого найма нормами [ГК](consultantplus://offline/ref=FCB463F3F76D9C086550EDB750172892C2303C2146865B0A32EBAA1DD2P2L) РФ выявить возможность применения к последнему отдельных положений договора социального найма, чем и обоснована актуальность выбранной темы исследования.

Объектом исследования данной работы выступают общественные отношения, складывающиеся в области правового регулирования коммерческого и социального найма жилых помещений.

Предмет исследования - действующее законодательство, регулирующее основания и порядок заключения договора коммерческого и социального найма жилых помещений, правоприменительная практика, а также научные исследования, посвященные теоретическим проблемам в данной области.

Цель исследования заключается в обобщении положений теоретических источников, а также в системном анализе нормативных правовых актов, регулирующих договор социального и коммерческого найма жилых помещений, позволяющем дать указанным договорам сравнительную характеристику.

Для достижения цели поставлены задачи:

- определить понятие и форму заключения договоров социального и коммерческого найма жилых помещений;

- дать оценку условиям договора коммерческого и социального найма жилых помещений;

- раскрыть субъектный состав договора коммерческого и социального найма;

- рассмотреть основные права и обязанности сторон по договору коммерческого и социального найма жилых помещений.

Степень разработанности данной темы в научной литературе достаточно высока в связи с ее актуальностью.  В частности, в работе затронуты труды видных деятелей в области гражданского и жилищного права, а именно, работы Садикова О.Н., Е.А.Суханова, М.Ю. Тихомирова, П.В. Крашенинникова, П.И. Седугина и иных. Кроме того, для написания работы были использованы учебные пособия и публикации в периодических изданиях, а также судебная практика.

При написании курсовой работы были использованы такие методы научного исследования как аналитический, сравнительный, синтетический метод, изучение монографических публикаций и статей, обобщение.

# 1 Правовая характеристика договора коммерческого и социального найма жилого помещения

## 1.1 Понятие и форма договора коммерческого найма и договора социального найма

Юридическая конструкция [главы 35](consultantplus://offline/ref=1589DCA3FC2D6988ED9433814D1B51D34C95D1DCBBE700C7D6F65740A86A2007492702969458D5z8C8N) «Наем жилого помещения» ГК РФ [3] закрепляет и разграничивает два основных вида договоров найма - договор социального найма и договор найма жилого помещения, под которым в правоприменительной практике понимается договор коммерческого найма жилого помещения [12, с.11]. Важнейшим нормативно-правовым актом, регулирующим отношения в сфере жилья, является Жилищный кодекс РФ [4].

Договор коммерческого найма жилого помещения - институт гражданского права, регулирующий отношения лиц, сложившиеся по поводу и в результате пользования жилым помещением, целью которого для лица, предоставляющего жилое помещение (наймодателя), будет извлечение выгоды (получение прибыли или дохода), а целью лица, пользующегося жилым помещением (нанимателя), - удовлетворение личной и жизненно необходимой потребности в жилье.

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем (ст.60 ЖК РФ).

В социальный наем жилье предоставляется гражданам, которые являются нуждающимися в жилых помещениях, но не всем, а только тем, которые признаются малоимущими.

Ст. 51 ЖК РФ устанавливает основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях жилищного фонда социального использования. Правила данной статьи распространяются как на малоимущих, так и на иных указанных в законе граждан (например, участникам Великой Отечественной войны, военнослужащим, судьям, работникам прокуратуры и т.д.). Но в отношении последних в федеральном законе или законе субъекта Федерации могут быть установлены и иные основания признания их нуждающимися в жилых помещениях.

Заключение договора коммерческого найма жилого помещения основано на принципе свободы договора. Гражданское законодательство лишь предусматривает обязательную письменную форму данного договора, оставляя при этом многие вопросы, связанные с его оформлением, недостаточно урегулированными. В свою очередь, заключение долгосрочного договора коммерческого найма путем составления одного документа, подписанного сторонами, позволяет не только в доступной для понимания форме закрепить все условия, о которых договариваются стороны, но и гарантировать соблюдение прав и обязанностей по договору [13, с.7].

Договорам социального найма жилых помещений, в отличие от соглашений коммерческого найма, не свойствен принцип свободы договора, закрепленный в ст. 421 ГК РФ [2], кроме того, являясь публичными по своей юридической природе, данные договоры относятся к договорам присоединения (ст. 428 ГК РФ). Это объясняется тем, что существование типовых договоров социального найма и найма специализированных жилых помещений ведет к фактическому отсутствию согласования условий данных договоров между сторонами (ч. 2 ст. 63, ч. 8 ст. 100 ЖК РФ). При коммерческом найме типовой договор может применяться только по желанию сторон, и, таким образом, не является обязательным.

Заключая договор коммерческого найма жилого помещения, стороны руководствуются ст. 421 ГК РФ. Речь идет, в частности, о том, что наймодатель и наниматель заключают договор по собственной воле: ни та ни другая сторона не может понудить другую сторону вступить с нею в договорные отношения или принять предложенные условия договора. Наймодатель и наниматель по своему усмотрению определяют условия и содержание договора коммерческого найма жилого помещения, при этом заключаемый договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (п. 1 ст. 422 ГК РФ).

При заключении договоров социального найма жилых помещений используются типовые договоры. Типовой договор социального найма жилого помещения представляет собой не только его обязательную проформу, а в соответствии с п. 2 ст. 63 ЖК утверждается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в качестве нормативного акта, который в нормативном порядке и предопределяет содержание существенных условий данного договора. При этом в отношении жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, субъекты Российской Федерации нередко утверждают примерные договоры коммерческого найма.

Правовое значение такого рода договоров определено в [ст. 427](consultantplus://offline/ref=C72543D1EF7B76F0594DB42870BAD7716270EFD7A955C8AE833CA3229AF1884FD1BF6C106A716817h7pAS) ГК РФ. В отличие от типового, примерный договор не является обязательным для сторон. Для того чтобы сделать примерный договор обязательным, стороны должны дважды выразить свою волю, согласовав, во-первых, заключение между собой договора и, во-вторых, внесение в его текст отсылки к примерному договору как таковому или к отдельным его условиям. Если такой отсылки не окажется, примерный договор согласно [ст. 5](consultantplus://offline/ref=C72543D1EF7B76F0594DB42870BAD7716270EFD7A955C8AE833CA3229AF1884FD1BF6C106A736816h7pFS) и [п. 2 ст. 427](consultantplus://offline/ref=C72543D1EF7B76F0594DB42870BAD7716270EFD7A955C8AE833CA3229AF1884FD1BF6C106A716817h7pCS) ГК РФ по своей юридической силе приравнивается к обычаям делового оборота. Это значит, что содержащиеся в нем правила поведения будут действовать только при восполнении пробелов, образовавшихся как в заключенном договоре, так и в обязательных для сторон положениях законодательства [23, с.17].

К сожалению, в нашей стране практика разработки и внедрения примерных договоров коммерческого найма жилого помещения распространения не получила. Во многом это объясняется недостаточностью правового регулирования отношений коммерческого найма, имеющимися пробелами в действующем законодательстве. При этом значимость и необходимость таких договоров состоит в том, что будущие стороны договора коммерческого найма, прежде всего граждане, не имеющие необходимых юридических знаний и тем более практических навыков по заключению договора как такового, могут использовать такие примерные договоры (долгосрочного, краткосрочного коммерческого найма) при согласовании собственных условий, прав, обязанностей и ответственности, внеся в них необходимые изменения и дополнения, не прибегая к дорогостоящей помощи профессионального юриста либо агентства недвижимости.

Примерные договоры коммерческого найма жилого помещения должны быть разработаны и утверждены соответствующим постановлением Правительства РФ в целях эффективного регулирования отношений коммерческого найма с учетом различных форм собственности на жилые помещения [11, с.3].

[Статья 674](consultantplus://offline/ref=C72543D1EF7B76F0594DB42870BAD7716270EFDCA952C8AE833CA3229AF1884FD1BF6C106A736114h7pBS) ГК РФ предусматривает обязательную письменную форму договора коммерческого найма жилого помещения. При этом в связи с отсутствием в [главе 35](consultantplus://offline/ref=C72543D1EF7B76F0594DB42870BAD7716270EFDCA952C8AE833CA3229AF1884FD1BF6C106A73601Ch7p0S) ГК РФ указания о специальных последствиях, связанных с нарушением правила о письменной форме договора, в тех случаях, когда договор коммерческого найма заключен устно, необходимо руководствоваться [п. 1 ст. 162](consultantplus://offline/ref=C72543D1EF7B76F0594DB42870BAD7716270EFD7A955C8AE833CA3229AF1884FD1BF6C106A736117h7p1S) ГК РФ: неблагоприятные для сторон последствия сводятся к лишению их права в случае спора ссылаться в подтверждение самого договора и его условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

Договор социального найма жилого помещения должен быть заключен в простой письменной форме. Напрашивается вопрос: будет ли такой договор считаться заключенным и действительным при несоблюдении сторонами договора указанных ст. 63 ЖК условий о простой письменной форме? Как видно из содержания [ст. 63](consultantplus://offline/ref=423BDDC10C7E594BC1189C56FE73EBEC0A4F684CF350E107CC3CEAA674F7DABE57C4AA99D60DC404bB5CK) ЖК, данная статья не указывает на последствия несоблюдения простой письменной формы заключения рассматриваемого договора. Из изложенного выше можно сделать вывод, что договор социального найма, при заключении которого не была соблюдена простая письменная форма, - действителен [8, с.17].

Вместе с тем содержание Типового договора социального найма вменяет нанимателю в обязанность принять от наймодателя в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение [19, с.148].

Кроме того, [ч. 3 ст. 69](consultantplus://offline/ref=423BDDC10C7E594BC1189C56FE73EBEC0A4F684CF350E107CC3CEAA674F7DABE57C4AA99D60DC400bB51K) ЖК РФ предписывается в обязательном порядке указывать в договоре социального найма членов семьи нанимателя.

Таким образом, в ст.63 ЖК РФ речь идет все-таки об императиве в плане оформления данного договора как письменного документа, без которого невозможно будет вселение в предоставленное жилое помещение ни самого нанимателя, ни членов его семьи [12, с.4].

Закон не предусматривает обязательной государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения. Отсутствие обязательной государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения, по мнению многих авторов, является значительным пробелом в его правовом регулировании. При этом возникает закономерный вопрос: почему законодатель, предусмотрев государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества (п. 2 ст. 609 ГК РФ), обошел вниманием договор коммерческого найма жилого помещения? Ведь потребность в государственной регистрации рассматриваемого договора вызвана не только частными, но и публичными интересами, а именно необходимостью четкого и эффективного правового регулирования отношений возмездного пользования чужими жилыми помещениями со стороны государства, а также производством учета заключения подобных договоров, в частности в целях налогообложения. Отсутствие требования о государственной регистрации договора коммерческого найма жилого помещения позволяет наймодателям, систематически получая доход, уходить от налогов. В судебной практике дела по искам Федеральной налоговой службы к гражданам, сдающим жилье на условиях договора коммерческого найма, с требованиями об уплате налога на доходы заканчиваются отказом судом в иске. Суды справедливо указывают на возникновение обязанности платить налог лишь в том случае, если установлено, что договор, заключенный ответчиком, предполагает получение дохода. В данных случаях ответчики-наймодатели легко опровергают заявленные требования тем, что жилье было передано в безвозмездное пользование. При отсутствии государственной регистрации договора коммерческого найма истец не может предъявить суду достаточных доказательств заключения такого договора, на основании чего ответчик получает вознаграждение. Свидетельские показания, письма граждан, в которых сообщается информация о проживании посторонних лиц в жилых помещениях, не принадлежащих таким лицам, по мнению суда, являются недостаточными для правовой квалификации возникших договорных отношений.

Таким образом, государственная регистрация долгосрочных договоров коммерческого найма по аналогии закона со ссылкой на [п. 2 ст. 651](consultantplus://offline/ref=AD2D5B18A2F7FD99EA6D1B2CB4FF393DFE105AC94EE498D331605B60C9CF90138C7F3EB118F7E9780Bn4S) ГК РФ необходима и целесообразна. При этом [ст. 674](consultantplus://offline/ref=AD2D5B18A2F7FD99EA6D1B2CB4FF393DFE105AC94EE498D331605B60C9CF90138C7F3EB118F7E87A0Bn0S) ГК РФ должна быть дополнена следующим положением: «договор коммерческого найма жилого помещения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации». С заявлением о государственной регистрации договора коммерческого найма вправе обратиться одна из сторон.

## 1.2 Условия договора коммерческого и социального найма жилого помещения

Содержание любого договора составляют его условия, и прежде всего существенные условия. Согласно [п. 1 ст. 432](consultantplus://offline/ref=AE9BCF152E00BBF9E44A310AF9644907FB92996220212E97247DCC3EDF5E23BD507374722A48EB7464r5S) ГК существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Условие о предмете является существенным в любом договоре: без его согласования договор считается незаключенным. Применительно к жилому помещению, передаваемому по договору коммерческого найма, в действующем гражданском законодательстве используется термин «объект», значение которого не раскрывается. В то же время жилое помещение названо в Жилищном кодексе предметом договора социального найма [18, с.261].

Предметом договора найма жилого помещения может быть помещение, отвечающее определенным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и формально-юридически признанное жилым [20, с.928]. Жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. Самостоятельными предметами договора найма жилого помещения (как социального, так и коммерческого) не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Не может быть объектом договора жилищного найма помещение, не признанное жилым, находящееся в дачном или садовом домике. Неизолированное жилое помещение (смежная комната) либо часть комнаты также не могут быть объектом самостоятельного договора найма жилого помещения.

Из сказанного можно сделать вывод, что объектами договора найма жилого помещения могут выступать жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах, а также изолированные жилые комнаты в домах либо в квартирах.

В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений нормируется (предоставление производится в пределах нормы жилой площади), площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон. Никаких предельных размеров закон не устанавливает [17, с.165].

Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя [18, с.275]:

1) плату за пользование жилым помещением;

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Договор социального найма может быть как возмездным, так и безвозмездным (в предусмотренных законом случаях освобождения нанимателя от платы за наем).

Плата же за наем жилого помещения по договору коммерческого найма устанавливается по соглашению сторон, одностороннее изменение размера платы не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором.

Условию о цене договора коммерческого найма посвящена ст. 682 ГК РФ. Кроме того, указание на предоставление жилого помещения «за плату» включено в определение данного договора в ст. 671 ГК РФ в качестве одного из основных его признаков. Цена в договоре коммерческого найма жилого помещения определяется по соглашению сторон (п. 1 ст. 682 ГК РФ). Вместе с тем необходимо учитывать, что цена договора коммерческого найма, предметом которого является жилое помещение в домах государственного или муниципального жилищного фонда, в силу ч. 3 ст. 156 ЖК РФ устанавливается органами местного самоуправления.

Положение [п. 1 ст. 682](consultantplus://offline/ref=664CFCB87E3ED9837AF47EBE90E56CC7B15D9FFAF40DCDE3EDD94E80CBD4E295EF8F9CB9C8B8824FnEu4S) ГК РФ о договорном характере платы за коммерческий наем жилого помещения вовсе не означает, что она устанавливается сторонами произвольно, безосновательно. Так, размер платы за пользование, содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда зависит от общей площади занимаемого жилого помещения, от качества и благоустроенности жилого помещения, месторасположения дома ([ч. 2](consultantplus://offline/ref=664CFCB87E3ED9837AF47EBE90E56CC7B15D98F8F10FCDE3EDD94E80CBD4E295EF8F9CB9C8B88249nEu2S), [4 ст. 156](consultantplus://offline/ref=664CFCB87E3ED9837AF47EBE90E56CC7B15D98F8F10FCDE3EDD94E80CBD4E295EF8F9CB9C8B88249nEuCS) ЖК РФ) [23, с.21].

ГК РФ допускает установление в законодательстве максимального размера платы за жилое помещение, предоставленное по договору коммерческого найма. Из этого ограничения следует, что в случаях, когда договорная цена окажется выше установленного законом максимума, соответствующее условие должно быть признано недействительным с последствиями, предусмотренными ст. 180 ГК РФ. В результате договор можно считать все же заключенным с тем, однако, что условие о цене будет действовать в размере, равном указанному в законе максимуму.

Как показывает практика, зачастую бывает очень сложно определить цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичное имущество. Применительно к коммерческому найму плата за наем жилых помещений значительно различается не только в зависимости от площади сдаваемого жилья, но и от его местоположения, других факторов, например этажности, меблированности, «стороны света», на которую выходят окна, и даже «вида из окон». При этом стороны рассматриваемого договора не всегда владеют достаточной и достоверной информацией о расценках платы за наем того или иного жилья. При наличии разногласий по условию о цене и недостижении сторонами соответствующего соглашения договор считается незаключенным.

Таким образом, цену договора коммерческого найма жилого помещения необходимо признать по аналогии закона со ссылкой на [п. 1 ст. 654](consultantplus://offline/ref=664CFCB87E3ED9837AF47EBE90E56CC7B15D9FFAF40DCDE3EDD94E80CBD4E295EF8F9CB9C8B8834FnEu0S) ГК РФ существенным условием рассматриваемого договора со всеми вытекающими из этого последствиями.

Важнейшим признаком договора коммерческого найма является его срочность, что отличает данный договор от бессрочного договора социального найма ([ч. 2 ст. 60](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAB8ADBAF2F17A19509B23F84F5F278456C9DC6411DB8C80Co0S) ЖК РФ), по которому объект договора предоставляется нанимателю в постоянное владение и пользование. Бессрочный характер данного договора отражает его потребительскую, социальную функцию (а его расторжение по мотивам, связанным с истечением срока, не допускается), в то время как срочность в полной мере отвечает коммерческой направленности рассматриваемого договора [10, с.16].

Законодатель счел оптимальным и предусмотрел в качестве предельного для договора коммерческого найма срок его действия, не превышающий пяти лет ([ст. 683](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAA89D0AD2E17A19509B23F84F5F278456C9DC6411DB5CE0Co4S) ГК РФ). Договор считается заключенным на пять лет, если иной срок не определен в договоре либо если этот срок превышает пять лет. По срочности Гражданский кодекс выделяет два вида договоров коммерческого найма, что имеет большое практическое значение:

1). Долгосрочный договор коммерческого найма (от одного года до пяти лет) дает определенную устойчивость правовому положению нанимателя по этому договору, которая выражается, во-первых, в том, что истечение указанного в договоре срока не является безусловным основанием для его прекращения, даже если договор был заключен на максимально допустимый законом срок - пять лет (в отличие от аналогичной ситуации по договору аренды ([п. 3 ст. 610](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAA89D0AD2E17A19509B23F84F5F278456C9DC6411DBACD0Co3S) ГК)). По истечении срока долгосрочного договора коммерческого найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок ([ст. 684](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAA89D0AD2E17A19509B23F84F5F278456C9DC6411DB5CE0Co7S) ГК). Такое право отсутствует у нанимателя по краткосрочному договору коммерческого найма жилого помещения. Во-вторых, при долгосрочном договоре коммерческого найма значительно шире, по сравнению с краткосрочным договором, круг прав нанимателя: он имеет право с согласия наймодателя вселять в жилое помещение других граждан ([ст. 679](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAA89D0AD2E17A19509B23F84F5F278456C9DC6411DB5C80Co9S) ГК РФ), вселять временных жильцов ([ст. 680](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAA89D0AD2E17A19509B23F84F5F278456C9DC6411DB5C90Co2S) ГК РФ), передавать часть или все нанятое им жилое помещение поднанимателю по договору поднайма ([ст. 685](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAA89D0AD2E17A19509B23F84F5F278456C9DC6411DB5CF0Co2S) ГК РФ).

2). Краткосрочный договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок до одного года, при этом значительно сужаются правомочия нанимателя жилого помещения ([п. 2 ст. 683](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAA89D0AD2E17A19509B23F84F5F278456C9DC6411DB5CE0Co6S) ГК РФ). Наниматель не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок, вселять в жилое помещение других лиц, временных жильцов, заключать договор поднайма жилого помещения. Однако эти правила диспозитивны: по соглашению сторон наниматель в договоре краткосрочного коммерческого найма может быть наделен соответствующими правами.

По общему правилу условие о сроке в договоре коммерческого найма не относится к числу существенных. Исключение из этого правила составляют предусмотренные [п. 1 ст. 432](consultantplus://offline/ref=350C17099955C7D5EFF10840676418FBFAAA89DAA82817A19509B23F84F5F278456C9DC6411FBCCE0Co9S) ГК РФ случаи, при которых по заявлению одной из сторон по поводу определенного условия должно быть достигнуто соглашение. Таким образом, условие о сроке договора становится существенным, равно как и любое другое договорное условие [25, с.8].

С целью обеспечения стабильности отношений сторон по договору коммерческого найма законодатель признает за нанимателем преимущественное право перед любым другим лицом по истечении срока действия долгосрочного договора заключить договор коммерческого найма жилого помещения с наймодателем на новый срок (ст. 684 ГК РФ). Соответственно, не позднее чем за три месяца до истечения срока действия договора наймодатель обязан предложить по своему выбору один из трех вариантов:

1) заключить договор на новый срок на прежних условиях;

2) заключить договор на новый срок на иных условиях;

3) предупредить о желании прекратить действие договора, объясняя это тем, что принял решение вообще не сдавать жилое помещение кому бы то ни было в течение не менее одного года (ст. 684 ГК РФ).

Подводя итог главе, следует отметить, что и договор коммерческого найма и договор социального найма жилого помещения являются основными договорами в жилищной сфере, однако они имеют разную целевую направленность. Договор коммерческого найма направлен в первую очередь на извлечение прибыли, что следует и из его названия. Договор коммерческого найма заключается на определенный срок, который не может превышать пяти лет. Договор же социального найма в первую очередь направлен на решение жилищных проблем малоимущих и других необеспеченных жильем категорий граждан, установленных жилищным законодательством. В определенных случаях плата за пользование помещением по такому договору может не взиматься. Такой договор заключается бессрочно, т.е. жилое помещение предоставляется гражданину в постоянное (пожизненное) владение и пользование. В бессрочном характере договора социального найма жилого помещения выражается стабильность жилищных правоотношений и гарантированность права граждан на жилище государством.

# 2 Исполнение договора коммерческого и социального найма жилого помещения

## 2.1 Стороны договора коммерческого и социального найма жилого помещения

Договор коммерческого найма жилого помещения может заключаться во всех жилищных фондах, в том числе в частном, государственном и муниципальном.

Коммерческий наем широко применяется в индивидуальном жилищном фонде: сторонами договора в этих случаях являются гражданин - собственник жилого помещения (наймодатель) и гражданин, выступающий в качестве нанимателя. Гражданин - собственник жилого помещения вправе вселять в дом других граждан, а также сдавать его внаем на условиях, определенных соглашением сторон. Граждане - собственники жилых помещений при сдаче жилых помещений в коммерческий наем утрачивают право на льготы по содержанию, обслуживанию и ремонту жилых помещений. Другой стороной договора коммерческого найма (нанимателем), как и договора социального найма, выступает гражданин [20, с.951].

В качестве наймодателя по договору коммерческого найма жилого помещения могут выступать также организации.

Необходимо отметить, что юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основании договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан ([п. 2 ст. 671](consultantplus://offline/ref=E7766A4F4960C73758A20DB41BEF098B79AA60668D0E5876F11600203CEBC1BB05939642119B5C4BBCN) ГК РФ). Так, частная фирма, получившая по договору аренды от собственника жилое помещение, не может использовать его под свой офис, а вправе лишь сдать это помещение для проживания своему сотруднику или другому гражданину по договору, т.е. фирма должна использовать жилое помещение только по прямому назначению, а именно предоставить его для проживания граждан. Жилые помещения по договору коммерческого найма предоставляются обычно гражданам, не состоящим на учете по улучшению жилищных условий. Однако жилые помещения по договору коммерческого найма могут быть предоставлены и гражданам, которые состоят на таком учете, в случае, например, их отказа от получения жилья социального назначения.

В качестве примера можно привести практику ФАС РФ: Стороной в спорах, вытекающих из условий договора найма жилого помещения, в силу [ст. 671](consultantplus://offline/ref=E7766A4F4960C73758A20DB41BEF098B79AA60668D0E5876F11600203CEBC1BB05939642119B5C4BBFN) ГК РФ является собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель), в том числе и жилищно-эксплуатационные организации и службы. При этом следует иметь в виду, что переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма (Постановление ФАС Центрального округа от 22.07.2011 по делу N А11-12529/05-2-14).

Поскольку договор социального найма заключается в отношении жилых помещений государственного или муниципального жилищных фондов, то в силу положений ч. 2 ст. 19 ЖК РФ на стороне наймодателя выступают соответственно Российская Федерация, субъект РФ либо муниципальное образование, т.е. собственники предоставляемых нанимателю помещений, либо действующие от имени перечисленных собственников уполномоченные государственные органы или уполномоченные органы местного самоуправления [15, с.11].

Нанимателем по указанному виду договора выступает исключительно гражданин, о чем прямо указано в 60 ЖК, а также в ч. 1 ст. 677 ГК РФ.

Жилые помещения государственного или муниципального жилищных фондов предоставляются малоимущим и/или нуждающимся в жилом помещении гражданам, уже состоящим на жилищном учете, имеющим право на такую постановку или обладающие правом на внеочередное предоставление жилого помещения. Из изложенного следует, что именно перечисленные категории граждан и являются потенциальными нанимателями жилых помещений государственного либо муниципального жилищных фондов. Законодательством закреплено важное правило о том, что наймодателем при заключении договора социального найма выступают, по сути, только государственные и муниципальные структуры в той или иной организационно-правовой форме, наделенные при этом соответствующими полномочиями.

Ранее, согласно [ст. 51](consultantplus://offline/ref=423BDDC10C7E594BC1189C56FE73EBEC0F466643F753BC0DC465E6A473F885A9508DA698D60FC4b054K) ЖК РСФСР [7], наймодателем при отсутствии жилищно-эксплуатационной организации могли выступать и предприятия, учреждения, организации. Подобное положение дел объяснялось наличием так называемого «ведомственного жилищного фонда», представлявшего собой, согласно [ст. 5](consultantplus://offline/ref=423BDDC10C7E594BC1189C56FE73EBEC0F466643F753BC0DC465E6A473F885A9508DA698D60DC2b051K) ЖК РСФСР, совокупность жилых домов, принадлежащих государственным объединениям, предприятиям и организациям. Однако в ходе практически полной коммерциализации и перехода в частную собственность таких предприятий в порядке приватизации между гражданами-нанимателями и наймодателями - теперь уже коммерческими организациями стали возникать конфликтные ситуации [18, с.273].

В ЖК РФ исключена сама возможность возникновения подобных ситуаций. [Частью 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=423BDDC10C7E594BC1189C56FE73EBEC0A4F684CF350E107CC3CEAA674F7DABE57C4AA99D60DC103bB55K) предусмотрено деление жилищного фонда в зависимости от формы собственности только на частный, государственный и муниципальный (т.е. существование какого-либо ведомственного жилищного фонда не предусмотрено), а по договору социального найма на стороне наймодателя выступает только собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо действующие от его имени уполномоченные органы или лица. Организации, предприятия и лица, не наделенные собственником государственных или муниципальных помещений соответствующими полномочиями, а, например, лишь осуществляющие техническую эксплуатацию и обслуживание государственного или муниципального жилищных фондов, в силу закона не могут выступать стороной договора социального найма [24, с.3].

Ст. 51 ЖК РФ устанавливает основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях жилищного фонда социального использования. Правила данной статьи распространяются как на малоимущих, так и на иных указанных в законе граждан (например, участникам Великой Отечественной войны, военнослужащим, судьям, работникам прокуратуры и т.д.). Но в отношении последних в федеральном законе или законе субъекта Федерации могут быть установлены и иные основания признания их нуждающимися в жилых помещениях.

Среди нуждающихся в жилище в первую очередь названы граждане, которые не имеют своего жилья по договору социального найма или в собственности, а также члены семьи таких граждан. Это те, кто снимает квартиру (или угол), т.е. пользуются жильем по договорам коммерческого найма или поднайма, проживают в качестве временных жильцов, занимают жилые помещения специализированного жилищного фонда.

Нуждающимися являются граждане, обеспеченные общей площадью на одного человека менее учетной нормы (максимального размера площади, приходящегося на каждого пользователя, перешагнув который граждане не считаются нуждающимися в жилье). Жилье должно предоставляться из следующего расчета: на каждого пользователя (нанимателя и членов его семьи) - площадь не менее размера, устанавливаемого органом местного самоуправления. Этот минимальный размер и есть норма предоставления [11, с.14].

Нуждающимися признаются граждане, проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям. Жилое помещение не отвечает установленным требованиям, если оно темное, сырое, в нем шум свыше установленных норм и т.д. Соответствующие обстоятельства могут подтверждаться заключениями санитарно-эпидемиологической службы, органов здравоохранения, противопожарной службы и т.д.

Жилищный [кодекс](consultantplus://offline/ref=73F2865B16C2592292950C3436963353BB606A4E1DA6D3799EC0ABD760HCT0K) РФ содержит принципиально важную норму, отсутствие которой в прежнем законодательстве порождало злоупотребления. Так, на основании [ст. 53](consultantplus://offline/ref=73F2865B16C2592292950C3436963353BB606A4E1DA6D3799EC0ABD760C09C25F5B15447CA68C795H6T5K) ЖК РФ граждане, совершившие действия с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в результате которых они могут быть признаны нуждающимися, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий [24, с.4].

Безусловно, в данной норме речь не идет о рождении ребенка, вселении престарелых родителей, которые не обладают жилым помещением. Речь идет о волевых действиях, направленных именно на приобретение права состоять на учете (обмен, продажа, перевод из жилого помещения в нежилое и т.п.).

Значительные различия в правовом регулировании социального и коммерческого найма устанавливаются в определении круга лиц, которые пользуются жилым помещением вместе с нанимателем [15, с.13]. В ст.69 ЖК РФ используется понятие «члены семьи нанимателя», которыми являются совместно проживающие с нанимателем супруг, дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы будут признаны членами семьи нанимателя, если были вселены в качестве членов семьи нанимателя и ведут с ним совместное хозяйство. В исключительных случаях иные лица (например, свойственники, опекуны, попечители) могут быть признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке, если вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. Члены семьи нанимателя обязательно указываются в договоре социального найма жилого помещения, поскольку данный перечень является существенным условием договора данного договора. В случае изменения субъектного состава членов семьи нанимателя необходимо внести соответствующие изменения в договор.

## 2.2 Права и обязанности сторон в договоре коммерческого и социального найма жилого помещения

Как договор коммерческого найма, так и договор социального найма являются двусторонними договорами, в связи с этим стороны договора имеют права и несут соответствующие обязанности.

Жилищный кодекс РФ подробно формулирует права и обязанности сторон по договору социального найма ([ст. ст. 65](consultantplus://offline/ref=99CE794C9C1B795AF85C4FDEBEFF1A58C341FB54CFEAC2EEB1BCC7AB00B3E53E72558F365A9A98ADFD7EK) - [69](consultantplus://offline/ref=99CE794C9C1B795AF85C4FDEBEFF1A58C341FB54CFEAC2EEB1BCC7AB00B3E53E72558F365A9A98A8FD7FK)) [18, с.42].

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Соответственно наймодатель обязан:

- при предоставлении передать нанимателю свободное как фактически, так и юридически жилое помещение;

- участвовать в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- производить капитальный ремонт помещения, переданного по договору;

- предоставлять нанимателю необходимые коммунальные услуги надлежащего качества либо обеспечить предоставление таких услуг.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законом и (или) договором социального найма жилого помещения [13, с.9].

Важно отметить, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя [19, с.142].

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

- сдавать жилое помещение в поднаем;

- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения в порядке и на условиях, предусмотренных жилищным законодательством;

- требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Помимо указанных выше прав наниматель может иметь иные права, предусмотренные законом и (или) договором социального найма [24, с.7].

Соответственно, наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- использовать жилое помещение по назначению;

- обеспечивать сохранность жилого помещения;

- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

- проводить текущий ремонт 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.

Права и обязанности наймодателя по договорам коммерческого и социального найма в основном аналогичны. Вместе с тем иное распределение обязанностей, в отличие от договора социального найма, может предусматриваться соглашением сторон договором коммерческого найма. В целях защиты прав нанимателей как более слабой стороны договора [ГК](consultantplus://offline/ref=BF15C7691A55D35D96AE30B885F6DA2C35AB1A4CE4EE43DFF3E7D63471111DD10F96B777CC8224PBB0J) РФ предусматривает их преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Определенные правомочия предоставлены и наймодателю, который может предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях [23, с.6].

Наниматель по договору коммерческого найма имеет право вселиться в занимаемое помещение с другими гражданами. В отличие от договора социального найма, [ГК](consultantplus://offline/ref=BF15C7691A55D35D96AE30B885F6DA2C35AB1A4CE4EE43DFF3E7D63471111DD10F96B777CC8224PBB0J) РФ не называет вселяющихся лиц членами семьи нанимателя. Вселяться с нанимателем либо к нанимателю и проживать вместе с ним могут любые граждане, которые должны быть указаны в договоре коммерческого найма [14, с.7].

[ГК](consultantplus://offline/ref=BF15C7691A55D35D96AE30B885F6DA2C35AB1A4CE4EE43DFF3E7D63471111DD10F96B777CC8224PBB0J) РФ исходит из того, что в коммерческом найме может и не быть семейных или родственных отношений. Все существенные условия договора, включая круг лиц, проживающих в нанимаемом помещении, определяются только договором. Граждане, включенные в договор в качестве постоянно проживающих, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением, однако ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Заключая договор коммерческого найма, лица, желающие проживать в жилом помещении, вправе выступить и как сонаниматели. В таких ситуациях образуется множественность лиц в обязательстве, возникающем из договора коммерческого найма, где с одной стороны выступает наймодатель - физическое или юридическое лицо, которому принадлежит жилое помещение на праве собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления, - а с другой - наниматель, два или более гражданина одновременно, которые именуются сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем ([п. 4 ст. 677](consultantplus://offline/ref=BF15C7691A55D35D96AE30B885F6DA2C35AB1A4CE4EE43DFF3E7D63471111DD10F96B777CC832FPBBDJ) ГК РФ). Наймодатель вправе требовать исполнения обязанностей, в том числе по оплате жилья, как от всех сонанимателей, так и от любого из них, притом как полностью, так и в части долга ([ст. 323](consultantplus://offline/ref=BF15C7691A55D35D96AE30B885F6DA2C35A91448E5EE43DFF3E7D63471111DD10F96B777CD8F2APBB0J) ГК РФ). Если наймодатель не получил всю сумму долга от одного из сонанимателей, он имеет право требовать недополученное от остальных. Сонаниматели остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью [10, с.14].

Договор коммерческого найма сохраняет свое действие при переходе права собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления (ст. 675 ГК РФ). При отчуждении собственником (обладателем права хозяйственного ведения либо оперативного управления) жилого помещения приобретатель становится наймодателем до окончания срока договора на тех же условиях, что и прежний собственник. Если новый наймодатель нарушит права нанимателя, то в соответствии со ст. 305 ГК РФ наниматель наделен правом защиты своего владения.

Наниматель вправе использовать нанятое жилье только по целевому назначению для проживания. В обязанность ему вменяется обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить оплату. Если стороны не договорились об ином, наниматель самостоятельно вносит коммунальные платежи (п. 1 ст. 671, ст. 678, п. 1 ст. 681 ГК РФ).

Наймодатель обязан передать нанимателю в пользование жилое помещение, свободное юридически и фактически одновременно. К моменту передачи помещение не может быть объектом чьих-либо жилищных, иных имущественных прав либо неосновательных претензий лиц, самоуправно занявших помещение. Права нанимателя на него должны быть бесспорными (ст. 676 ГК РФ). Наймодатель, кроме того, обязан обеспечить нормальное функционирование всех инженерных систем дома, его эксплуатацию, содержание и ремонт жилого дома, а также предоставлять проживающим коммунальные услуги (ст. 161 ЖК РФ). Это не означает, что он должен выполнять требования закона своими силами, но ему надлежит принять все необходимые организационные меры, чтобы исполнить обязанности, входящие в содержание договора коммерческого найма; у него есть выбор способа управления жилым помещением, жилым домом [26, с.41].

Оплата - одна из основных обязанностей нанимателя. Размер платы за жилое помещение определяется по соглашению сторон в договоре коммерческого найма (ст. 682 ГК РФ). В случае если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер. Если договором срок внесения платы не предусмотрен, она вносится нанимателем ежемесячно в порядке, установленном ЖК РФ (п. 3 ст. 682 ГК РФ).

Согласно ст. 40 Конституции РФ никто не может быть произвольно лишен жилища. Расторжение договора коммерческого найма возможно по взаимному согласию сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ). Наниматель вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя за 3 месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ).

Расторжение договора коммерческого найма по инициативе наймодателя допускается только в судебном порядке за совершение нанимателем либо другими гражданами (проживающими совместно с нанимателем гражданами, поднанимателями, временными жильцами), за действия которых он отвечает, неправомерных действий, исчерпывающий перечень которых дан в п. 2 и 4 ст. 687 ГК РФ. В частности, п. 2 ст. 687 ГК РФ указывает на два таких нарушения [16, с.15]:

- невнесение нанимателем платы за жилое помещение в долгосрочном договоре коммерческого найма за шесть месяцев, если при этом договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном - более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

- разрушение или порча жилого помещения (самим нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает). При этом до обращения в суд наймодатель не обязан предупреждать нанимателя о необходимости устранения данных нарушений.

В первом случае невнесение нанимателем платы является нарушением, влекущим расторжение договора, если такое нарушение было допущено не за отдельные шесть месяцев, а непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

По данному вопросу необходимо обратиться к [Обзору](consultantplus://offline/ref=54146F47FC7E24B2D4C39DAF0DB796957C2A8B6B3D982DBB74FEE41BWEk8S) судебной практики Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21.07.2000 «О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев» [6], а также к [Постановлению](consultantplus://offline/ref=54146F47FC7E24B2D4C390BC18B7969575238C6039982DBB74FEE41BWEk8S) Пленума N 14 [5]. Изучение практики рассмотрения дел данной категории судами показало, что вид договора жилищного найма (коммерческий или социальный) является обстоятельством, имеющим значение для разрешения дела, так как от этого зависит выбор нормы права. Например, к договору социального найма жилого помещения не всегда применимы положения [ст. 688](consultantplus://offline/ref=54146F47FC7E24B2D4C390BC18B796957C2E85643C9A70B17CA7E819EFE552AF80A40F6B9F5FB42EW9kDS) ГК РФ о выселении нанимателя без предоставления другого жилья.

Суды при рассмотрении дел о расторжении договоров как коммерческого, так и социального найма создают условия для исследования причин образовавшейся у нанимателя задолженности по оплате жилого помещения, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с [п. 2 ст. 687](consultantplus://offline/ref=54146F47FC7E24B2D4C390BC18B796957C2E85643C9A70B17CA7E819EFE552AF80A40F6B9F5FB42FW9kAS) ГК РФ.

Во втором случае, указанном в п. 2 ст. 687 ГК РФ, противозаконные действия нанимателя или других граждан, за действия которых он отвечает, влекущие за собой разрушение или порчу жилого помещения, должны быть подтверждены соответствующим актом, в частности, органа государственной жилищной инспекции или постановлением о применении мер административной ответственности [14, с.12].

Однако, даже при наличии нарушений суд может отказать наймодателю в удовлетворении иска, предоставив нанимателю срок (не более года) для устранения нарушений, и удовлетворить требование наймодателя только при повторном его обращении в суд в случае неустранения нанимателем (или непринятия мер по устранению) нарушений. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Данная отсрочка предоставляется нанимателю в целях поиска другого жилья. Данное правило, свидетельствует о повышенных гарантиях прав нанимателя и дает возможность суду учесть конкретные обстоятельства дела (например, степень вины нанимателя, его состояние здоровья, материальное положение, наличие в семье инвалидов, престарелых граждан, нуждающихся в постоянном уходе, несовершеннолетних детей и др.). Возможность отсрочки исполнения решения суда о расторжении договора коммерческого найма - это проявление гуманизма законодателя. Отсрочка необходима, например, если договор расторгается в зимнее время, а у нанимателя имеются маленькие дети, а также в других сложных жизненных ситуациях.

Договор коммерческого найма жилого помещения также может быть расторгнут по требованию наймодателя во внесудебном порядке по истечении срока договора и при волеизъявлении об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее одного года жилое помещение внаем (ст. 684 ГК РФ) [16, с.18].

Таким образом, можно сделать вывод, что субъектный состав договора коммерческого найма и социального неодинаков. Это связано со спецификой договора социального найма, исходя из которой нанимателями могут выступать не любые граждане, а только признанные нуждающимися в определенном законом порядке. При этом наймодателями по договору социального найма выступает собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда. По договору же коммерческого найма наймодателем может выступать собственник любого помещения, которое может быть объектом договора коммерческого найма, либо уполномоченное им лицо. Нанимателем в указанном договоре может выступать любое физическое лицо, при этом оно не обязано быть признано нуждающимся. Права и обязанности наймодателя по договорам коммерческого и социального найма в основном аналогичны. В договоре социального найма они страндартные, предусмотрены законодательством и типовым договором. Иное распределение обязанностей, в отличие от договора социального найма, может предусматриваться соглашением сторон договором коммерческого найма. В любом случае основной обязанностью наймодателя является предоставление помещения, являющегося объектом договора, а обязанность нанимателя – вносить плату за помещение и предоставленные коммунальные услуги, а также содержать помещения в надлежащем состоянии.

# Заключение

Договоры жилищного найма (социального, коммерческого) являются наиболее значимыми основаниями возникновения права пользования жилыми помещениями. Проведенный в работе анализ позволил найти общие черты, а также выявить отличия договора коммерческого найма от договора социального найма жилого помещения.

Нормативное регулирование договора коммерческого найма жилого помещения осуществляется в основном нормами ГК РФ, данному договору посвящена глава 35. Договор социального найма регулируется преимущественно нормами жилищного законодательства.

Несмотря на то, что оба договора регулируют жилищные правоотношения, они имеют разную целевую направленность. Договор коммерческого найма направлен, в первую очередь, на извлечение прибыли, что следует и из его названия. Договор же социального найма в первую очередь направлен на решение жилищных проблем малоимущих и других необеспеченных жильем категорий граждан, установленных жилищным законодательством. В определенных случаях плата за пользование помещением по такому договору может не взиматься.

Существуют различия и относительно сроков заключения договоров. Договор коммерческого найма заключается на определенный срок, который не может превышать пяти лет. Договор же социального найма заключается бессрочно, т.е. помещение предоставляется нанимателю в постоянное его владение и пользование.

Что касается предмета договоров, то они являются идентичными, к ним предъявляются очень похожие требования: изолированность и пригодность для проживания. При этом размер предоставляемого жилого помещения по договору коммерческого найма не ограничен, зависит от желания нанимателя и его финансовых возможностей. По договору социального найма жилое помещение предоставляется в пределах определенной жилищным законодательством нормы.

Статья 674 ГК РФ предусматривает обязательную письменную форму договора найма жилого помещения. При этом в связи с отсутствием в главе 35 ГК РФ указания о специальных последствиях, связанных с нарушением правила о письменной форме договора, в тех случаях, когда договор найма (коммерческого, социального) заключен устно, необходимо руководствоваться п. 1 ст. 162 ГК РФ: неблагоприятные для сторон последствия сводятся к лишению их права в случае спора ссылаться в подтверждение самого договора и его условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

Отсутствие заключенного в письменной форме договора как коммерческого так и социального найма жилого помещения создает правовую неопределенность в положении его сторон, что, в свою очередь, осложняет правоприменительную деятельность суда.

Различен и субъектный состав договоров. В первую очередь это связано со спецификой договора социального найма, исходя из которой нанимателями могут выступать не любые граждане, а только признанные нуждающимися в определенном законом порядке. При этом наймодателями по договору социального найма выступает собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда. По договору же коммерческого найма наймодателем может выступать собственник любого помещения, которое может быть объектом договора коммерческого найма, либо уполномоченное им лицо. Договор коммерческого найма может быть заключен с любым лицом и, в отличие от договора социального найма, не требует предварительного признания гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении; наниматель и члены его семьи не рассматриваются в качестве сонанимателей по договору, если иное не установлено их соглашением. Заключению договора коммерческого найма не предшествует обязательное для социального найма принятие собственником жилого помещения решения о предоставлении конкретной жилой площади тому или иному лицу.

В заключение хотелось бы отметить, что относительно формы договора можно сказать, что договор социального найма более урегулирован, поскольку существует типовые формы договоров, утвержденные Правительством РФ. К сожалению, приходится констатировать, что в нашей стране практика разработки и внедрения примерных договоров коммерческого найма жилого помещения распространения не получила. На наш взгляд, во многом это объясняется недостаточностью правового регулирования отношений коммерческого найма, имеющимися пробелами в действующем законодательстве. При этом значимость и необходимость таких договоров состоит в том, что будущие стороны договора коммерческого найма, прежде всего граждане, не имеющие необходимых юридических знаний и тем более практических навыков по заключению договора как такового, могут использовать такие примерные договоры (долгосрочного, краткосрочного коммерческого найма) при согласовании собственных условий, прав, обязанностей и ответственности, внеся в них необходимые изменения и дополнения, не прибегая к дорогостоящей помощи профессионального юриста либо агентства недвижимости.

# Список использованных источников

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 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014, N 31, ст. 4398;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2014) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 21.07.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2014) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410;
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.07.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2014) // Российская газета, N 1, 12.01.2005;
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ, N 9, 2009;

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев» // Бюллетень Верховного Суда РФ, 2000, N 8;

1. «Жилищный кодекс РСФСР» (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) (ред. от 20.07.2004) // Свод законов РСФСР", т. 3, с. 7 (Утратил силу с 1 марта 2005 года);
2. Афонина А.В. Договор социального найма жилого помещения // «Жилищное право», 2010, N 10;
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 2000. Книга вторая: Договоры о передаче имущества;
4. Грудцына Л.Ю. Заключение, изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения // «Адвокат», 2009, N 11;
5. Емельянова Е.В. Сдача жилых помещений внаем // Бухгалтерский учет и налогообложение. 2013. N 1;
6. Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения и смежные гражданско-правовые договоры // Семейное и жилищное право. 2007. N 3;
7. Кириченко О.В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере // «Современное право», 2007, N 7;
8. Кириченко О. В. Основания и порядок изменения, прекращения договора коммерческого найма жилого помещения.// Нотариус. 2010. № 3;
9. Кириченко О.В. Субъектный состав договора коммерческого найма жилого помещения // Современное право. 2012. N 5;
10. Кириченко О.В. Расторжение договора коммерческого найма жилого помещения по требованию одной из сторон // Современное право. 2013. N 11;
11. Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2011;

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый и др.; под ред. О.А. Городова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2012;

1. Постатейный [комментарий](consultantplus://offline/ref=831D736346AD578C4B9A4D405C9908C11236783FFA8FB2EC71D50CBFC26001AAAC535C2C865DFEh6H1N) к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011;
2. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: в 3 т. / Н.А. Баринов, К.П. Беляев, Е.В. Вавилин и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. Т. 1;
3. Раскина О. Аренда жилья в международном масштабе // Жилищное право. 2012. N 11;
4. Рузанова В. Д. Расторжение договора найма жилого помещения. // Жилищное право 2009. № 3;
5. Садовникова Е.В. Правовая характеристика договора коммерческого найма жилого помещения // Право и экономика. 2010. N 1;
6. Свердлык Г.А. Жилые помещения, предоставляемые по договорам социального найма. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма // «Жилищное право», 2008, N 6;
7. Свит Ю. П. Договор коммерческого найма жилого помещения // Закон. 2010. № 6;
8. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2011;
9. Шешко Г. Жилищное законодательство. Проблемы и перспективы его совершенствования // Жилищное право. 2012. N 12;
10. Юрченко М.О. Понятие малоимущих граждан в российском жилищном законодательстве - проблемы терминологии // Российская юстиция. 2012. N 7.