

Договоры на передачу имущества в пользование (ч.2).

1. Общие положения о договорах найма жилого помещения.

Основным договором, с помощью которого жилые помещения передаются в возмездное владение и пользование, является договор найма жилого помещения.

Права и обязанности участников данного правоотношения определяются гл. 35 (ст. 671—688) ГК и актами жилищного законодательства. Среди последних особо следует выделить ЖК. Без преувеличения договор найма жилого помещения можно назвать центральным институтом жилищного законодательства и одновременно одним из видов гражданско-правовых договоров.

В соответствии с п. 1 ст. 671 ГК по договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Договоры найма жилого помещения подразделяются на договор социального найма жилого помещения (далее — договор социального найма), договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и договор найма жилого помещения (далее — договор коммерческого найма). Жилищное законодательство наряду с этими договорами выделяет также договор найма специализированных жилых помещений, в том числе служебных жилых помещений, договор найма жилых помещений в общежитии, а также договор найма жилых помещений, находящихся в пользовании членов жилищных и жилищностроительных кооперативов.

Объектом договоров найма может быть помещение, отвечающее определенным требованиям и формально-юридически признанное жилым. Жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном

доме (ч. 2 ст. 62 ЖК).

Не может быть объектом договора жилищного найма помещение, не признанное жилым, скажем, находящееся в дачном или садовом домике. Такое помещение может выступать, к примеру, объектом договора аренды; регулирование данных отношений при этом будет осуществляться нормами об аренде (гл. 34 ГК).

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.

По сравнению с аналогичными отношениями в многоквартирных домах отношения найма в многоквартирных домах более многообразны, поскольку объектами права здесь выступают не только жилые помещения, но и иное имущество, находящееся в этих домах. К такому имуществу относятся несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Не претендуя на исчерпывающее регулирование двух видов найма жилых помещений (коммерческого и социального), гл. 35 ГК в первую очередь направлена на регламентацию отношений, связанных с коммерческим наймом. Вместе с тем к трем указанным видам договора найма жилых помещений относится целый ряд положений данной главы.

Во-первых, в ГК предусматривается письменная форма таких соглашений (ст. 674). При этом, однако, несоблюдение формы договора не влечет его недействительность. Данное обстоятельство, согласно ст. 162 ГК, лишает стороны договора права ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и иные доказательства. Здесь уместно отметить, что договоры найма жилого помещения не подлежат государственной регистрации.

Во-вторых, гарантируется сохранение договора найма при переходе права собственности (ст. 675 ГК), хозяйственного ведения или оперативного

управления. 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 предыдущий собственник.

В-третьих, устанавливается обязанность нанимателя использовать жилье только по целевому назначению — для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, своевременно производить оплату. Если стороны не договорились о другом, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи (п. 1 ст. 671, ст. 678 и п. 1 ст. 681 ГК).

В-четвертых, формулируя обязанности наймодателя, ГК, с одной стороны, вводит нормы, распространяющиеся на любые жилые помещения, и, с другой стороны, выделяет регламентацию найма, где объектом выступают квартиры либо изолированные комнаты в многоквартирных домах. К общим нормам относятся: 1) регулирование обязанности передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания; 2) положение о том, что, если иное не установлено договором, обязанностью наймодателя является капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения. Для наймодателей жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, устанавливается обязанность осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств, находящихся в жилом помещении.

В-пятых, ГК в ст. 680 регламентирует право нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан при их взаимном согласии и уведомлении наймодателя разрешить безвозмездное проживание временным жильцам. При этом Кодекс ограничивает такое право сроком проживания до шести месяцев. У временных жильцов нет самостоятельного права пользования жилым помещением, и всю ответственность за их действия перед наймодателем несет

наниматель. Соответственно, временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания. В случаях, когда срок не оговаривался, освобождение жилья должно произойти не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или членами его семьи (для социального найма) либо гражданами, постоянно с ним проживающими (для коммерческого найма).

В-шестых, ГК предусматривается право нанимателя передавать все или часть нанятого помещения в пользование за плату поднанимателю (ст. 685). Договор поднайма заключается с согласия наймодателя. Для сдачи в поднаем жилья, предоставленного по договору социального найма, требуется согласие членов семьи нанимателя (ч. 1 ст. 76 ЖК). По договору поднайма не приобретает самостоятельного права пользования жилищем.

2. Социальный найм.

Договор социального найма в ГК регламентируется только в общем виде, подробное регулирование нашло отражение в разд. III ЖК и в иных актах жилищного законодательства как России, так и ее субъектов. В ГК и ЖК указывается, что объектом данного соглашения могут быть жилые помещения, находящиеся лишь в домах государственного и муниципального жилищных фондов и предназначенные только для социального использования, т.е. то жилье, которое было предоставлено (либо предоставляется) очередникам органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными организациями.

В соответствии с ч. 3 ст. 40 Конституции малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Согласно ст. 49 ЖК малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилые помещения предоставляются в государственном и муниципальном жилищных фондах по договорам социального найма. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

По ст. 51 ЖК гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются малоимущие:

- не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

- являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по

договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

- проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

- являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством РФ.

Следует отметить, что при наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Согласно ст. 52 ЖК жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

По общему правилу жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Исключение составляют так называемые внеочередники, т.е. отдельные категории граждан, являющихся малоимущими и нуждающихся в жилых помещениях, для которых федеральное законодательство предусматривает внеочередное право предоставления жилого помещения по договору

социального найма.

Социальное жилье предоставляется, как правило, в виде отдельной квартиры исходя из нормы предоставления, установленной органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. При этом, как правило, не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов. Такое заселение возможно только с их согласия.

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

Жилое помещение следует предоставлять с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств. На основании ч. 2 ст. 58 ЖК жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний.

В соответствии с ч. 1 ст. 60 ЖК 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.

Договор социального найма заключается в письменной форме. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение

(жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры).

Срок владения и пользования жилищем, предоставленным по договору социального найма, не ограничивается. За гражданами, проживающими в домах государственного и муниципального жилищных фондов, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения (ст. 64 ЖК).

Одной из сторон по договору социального найма жилых помещений выступают наймодатели — органы местного самоуправления и муниципальные организации в отношении муниципального жилищного фонда, а также государственные организации в отношении государственного жилищного фонда. Другой стороной могут быть только граждане, среди которых выделяется наниматель, который заключает договор.

В договоре социального найма также указываются члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним и, что следует особо подчеркнуть, согласно гражданскому и жилищному законодательству (п. 2 ст. 672 ГК и ч. 1 ст. 69 ЖК) пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

К членам семьи нанимателя, согласно ст. 69 ЖК, относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по

обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

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

При производстве капитального ремонта жилого дома, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель, согласно ст. 88 ЖК, обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договор найма на ремонтируемое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения в это помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке.

Закон предусматривает право нанимателю и (или) членам его семьи изменить договор социального найма.

В целях повышения благоустройства квартиры возможно осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения.

В связи с бессрочностью договора социального найма по одному соглашению в разное время могут проживать различные граждане, т.е. состав постоянно проживающих лиц может изменяться. При изменении состава семьи нанимателя договор сохраняет свое действие, меняются число лиц, пользующихся жилищем, и соответственно размер оплаты жилья и коммунальных услуг. Вместе с тем ЖК устанавливает правило, по которому дееспособный член семьи нанимателя может с согласия нанимателя и остальных членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего (ст. 82 ЖК).

Закон допускает изменение договора социального найма в связи с изменением объекта соглашения и соответственно количества проживающих по такому договору лиц. Это возможно по требованию нанимателей,

объединяющихся в одну семью (ч. 1 ст. 82 ЖК). В данном случае граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, при объединении в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемые ими помещения.

В отличие от прежнего законодательства ЖК не предусматривает раздел жилого помещения и заключение отдельных договоров социального найма.

Гражданское законодательство устанавливает возможность расторгнуть договор по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 450 ГК). В свою очередь жилищное законодательство предоставляет право нанимателю жилого помещения с согласия членов его семьи в любое время расторгнуть договор социального найма.

В тех случаях, когда наниматель и члены его семьи выехали на постоянное жительство в другое место, договор считается расторгнутым со дня выезда (ст. 83 ЖК).

Предусматривая возможность выселения граждан из занимаемых ими по договору найма жилых помещений, закон устанавливает два основания его осуществления: с предоставлением другого жилого помещения и без предоставления такового. Любое расторжение договора социального найма (за исключением добровольного) и, как следствие, выселение производятся в судебном порядке.

С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения граждане выселяются в следующих случаях.

Во-первых, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение предоставляется органом, принявшим решение о сносе.

Во-вторых, если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое; выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется наймодателем.

В-третьих, если дом (жилое помещение) признан непригодным;

гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение предоставляется также наймодателем.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее ранее занимаемого. При этом если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира.

Помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя.

Жилищное законодательство предусматривает некоторые случаи, когда выселение возможно с предоставлением гражданам другого, в том числе и неблагоустроенного, жилого помещения. В ЖК установлено правило о выселении нанимателя и членов его семьи за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение шести месяцев (п. 1 ч. 4 ст. 83 и ст. 90 ЖК).

Принимая решение о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении, суд в резолютивной части решения должен указать жилое помещение, предоставляемое ответчику.

Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума № 14 (п. 39) указал на то, что при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги.

В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному ст. 90 ЖК, должно быть указано конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи.

Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (ч. 2 ст. 15 ЖК), быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (ст. 90 и 105 ЖК), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

Согласно ст. 91 ЖК без предоставления другого жилого помещения выселяются наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица, если они используют жилые помещения не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение (наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о

необходимости устранить нарушения). Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

К заинтересованным лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, в указанных случаях относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, соседи по дому, коммунальной квартире).

Обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Разрешая дела о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 91 ЖК, суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений ч. 1—3 ст. 17 ЖК следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), т.е. фактическое

превращение жилого помещения в нежилое. В то же время необходимо учитывать, что законом (ч. 2 ст. 17 ЖК) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), но при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений ч. 2 ст. 1 и ч. 4 ст. 17 ЖК следует отнести их неоднократные, постоянно повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, просмотр телепередач, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Если такие действия совершаются бывшим членом семьи нанимателя, то, поскольку он и наниматель, а также члены его семьи, проживающие в одном жилом помещении, фактически становятся по отношению друг к другу соседями, заинтересованные лица вправе обратиться с требованием о выселении бывшего члена семьи нанимателя из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения на основании ч. 1 ст. 91 ЖК.

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные

постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

Принимая во внимание, что наймодатель вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения допущенного их действиями разрушения жилого помещения (ч. 1 ст. 91 ЖК), суду при рассмотрении дела о выселении необходимо проверить, назначался ли такой срок наймодателем и были ли предприняты нанимателем и членами его семьи какие-либо меры для устранения этих нарушений (приведения жилого помещения в состояние, пригодное для постоянного проживания) (п. 39 Постановления Пленума ВС РФ № 14).

Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. В Постановлении Пленума ВС РФ № 14 указано, что по таким делам необходимо иметь в виду, что иск о выселении подлежит удовлетворению, если в ходе судебного разбирательства суд придет к выводу о невозможности совместного проживания этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав.

С иском о выселении из жилого помещения родителей, лишенных родительских прав, могут обратиться органы опеки и попечительства, опекун (попечитель) или приемный родитель ребенка, прокурор, а также родитель, не лишенный родительских прав.

3. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

На основании Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ «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» в Жилищный и Гражданский кодексы введены нормы о договоре найма жилого помещения жилищного фонда социального использования — это при наличии в тех же ЖК и ГК договора социального найма жилых помещений.

В общих чертах имеются следующие основные различия этих договоров (первым все-таки поставим договор социального найма жилых помещений):

1) по сроку: договор социального найма жилых помещений — бессрочный, договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования может быть сроком от одного года до 10 лет;

2) по необходимости государственной регистрации: договор социального найма жилых помещений не требует государственной регистрации, договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования подлежит государственной регистрации;

3) по возможности приватизации: жилье по договору социального найма подлежит приватизации, жилые помещения, занимаемые по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, не подлежат приватизации;

4) по основанию предоставления жилого помещения: по договору социального найма жилых помещений они могут быть предоставлены нуждающимся, малоимущим, очередникам; по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования они предоставляются не обязательно малоимущим; не обязательно очередникам; нуждающимся с определенным уровнем дохода;

5) по виду жилищного фонда: по договору социального найма жилых

помещений — только государственный и муниципальный жилищный фонд; по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования — государственный, муниципальный и частный жилищный фонд (при этом предоставляющая организация должна соответствовать требованиям, установленным Правительством РФ).

Предполагается отдельный учет граждан, нуждающихся в получении жилья по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

4. Коммерческий наем.

Для заключения договора коммерческого найма жилых помещений не требуются те многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет), которые, как правило, необходимы для заключения договора социального найма. В данном случае следует достичь соглашения по всем существенным условиям договора.

В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений нормируется, площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон. Никаких предельных размеров закон не устанавливает.

Статьей 677 ГК введена новая категория (ранее не известная ни гражданскому, ни жилищному законодательству) лиц, участвующих в использовании жилого помещения, выступающего субъектом договора коммерческого найма: наряду с нанимателем это лица, постоянно с ним проживающие, и сонаниматели. ГК исходит из того, что при коммерческом найме у пользователей 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. Вместе с тем всю ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Заключая договор коммерческого найма, лица, желающие и договорившиеся проживать в жилом помещении, вправе выступить и как сонаниматели. В таких ситуациях проявляется 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, праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, а с другой — наниматель — два или более двух граждан одновременно, которые именуются сонанимателями и несут солидарную ответственность перед наймодателем (п. 4

ст. 677 ГК). В таком случае, как следует из ст. 323 ГК, наймодатель вправе требовать исполнения обязанностей, в том числе и по оплате жилья, как от всех сонанимателей-должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Если наймодатель не получил всю сумму долга от одного из сонанимателей-должников, то он имеет право требовать недополученное от остальных. Сонаниматели остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

Статья 686 ГК предусматривает возможность замены нанимателя в договоре коммерческого найма.

Замена нанимателя в договоре возможна:

– в случае выбытия нанимателя в другое жилое помещение. Оставшиеся проживать в жилом помещении граждане с согласия наймодателя определяют нанимателя;

– по соглашению всех проживающих в жилом помещении обязанности нанимателя принимает на себя один из дееспособных граждан, проживающих в данном жилом помещении, к примеру, в связи с болезнью или возрастом бывшего нанимателя;

– в случае смерти нанимателя по соглашению всех проживающих в жилом помещении определяется наниматель — один из дееспособных граждан, проживающих в данном жилом помещении.

При отсутствии соглашения всех проживающих в жилом помещении о том, кто станет нанимателем, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями (см. п. 4 ст. 677 ГК).

В отличие от социального найма коммерческий наем жилого помещения является срочным договором.

Гражданский кодекс устанавливает два вида срока такого договора: краткосрочный — до одного года и долгосрочный — от одного года до пяти лет. При этом если срок не определен, то договор считается долгосрочным (ст. 683).

Применительно к краткосрочному договору найма жилого помещения ГК содержит целый ряд ограничений по сравнению с долгосрочным договором.

При заключении краткосрочного договора закон не предполагает включение в текст соглашения иных, кроме нанимателя, пользователей. Соответственно, не предусматривается возможность разрешения проживания временных жильцов, а также сдача занимаемого жилого помещения по договору поднайма.

У нанимателя по краткосрочному договору нет преимущественного права на заключение договора на новый срок. Кроме того, в случае смерти нанимателя или его выбытия краткосрочный договор найма жилого помещения прекращает свое действие.

В целях обеспечения стабильности отношений, складывающихся по поводу коммерческого найма жилья, а также прав наймодателя и в особенности нанимателя ГК устанавливает преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684).

Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее чем за три месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При согласовании прежних либо новых условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

В тех случаях, когда наймодатель по каким-то причинам решил не сдавать внаем жилое помещение более одного года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если же наймодатель не сделал такого предупреждения, а наниматель при этом не отказался от продления соглашения, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.

Гражданский кодекс предусматривает несколько оснований расторжения

договора коммерческого найма жилого помещения.

Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон (п. 1 ст. 450 ГК). Кроме того, наниматель жилого помещения вправе с согласия постоянно проживающих с ним лиц в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца (п. 1 ст. 687 ГК).

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

- во-первых, невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме — более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;
- во-вторых, разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- в-третьих, использования жилого помещения не по назначению либо при систематическом нарушении прав и интересов соседей.

В таких случаях наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения. Если же наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, и после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения.

Во всех трех случаях по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок до года для устранения указанных нарушений. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенные нарушения или не примет все необходимые меры для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя может принять решение о расторжении договора. При этом по просьбе нанимателя суд вправе отсрочить исполнение решения на срок не более одного года.

По требованию любой из сторон договор может быть расторгнут в судебном порядке, если помещение перестает быть пригодным для постоянного

проживания, а также в случае его аварийного состояния.

В качестве последствия расторжения договора найма жилого помещения ГК предусматривает выселение из жилого помещения на основании решения суда (ст. 688). Выселение производится без предоставления другого жилого помещения.

5. Договор безвозмездного пользования (договор ссуды).

Договор безвозмездного пользования (договор ссуды) представляет собой правоотношение, в силу которого одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том же состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ст. 689 ГК).

По юридической направленности договор безвозмездного пользования относится к договорам по передаче имущества. В отличие от наиболее близкого, смежного договора, а именно договора аренды, договор ссуды не получил широкого распространения в гражданском обороте. Безвозмездные отношения как таковые являются, несомненно, антитезой предпринимательских отношений. Безусловно, договор ссуды не типичен для отношений с участием коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей. Однако полностью данный договор нельзя исключать из сферы коммерческого оборота. Договор ссуды применяется в личных, бытовых отношениях между гражданами, его заключение может быть обусловлено благодарностью, родственными связями и иными личными мотивами. Но при этом отношения по безвозмездному пользованию стали все более приобретать общественный, публичный интерес, например в сфере культуры.

Договор безвозмездного пользования (договор ссуды), как следует из легальной конструкции, может быть как консенсуальным, так и реальным, в зависимости от условий, на которых он заключен сторонами. Отличительным признаком данного договора является то, что он носит безвозмездный характер. Таким образом, у ссудополучателя отсутствует обязанность по встречному предоставлению ссудодателю денежных средств, иного имущества в собственность или в пользование, выполнения работ или оказания услуг. Договор безвозмездного пользования имуществом является двусторонне обязывающим договором, который порождает права и обязанности как у ссудодателя, так и у ссудополучателя.

Договор безвозмездного пользования нельзя отнести к фидуциарным сделкам. Однако представляется, что определенные элементы личного, доверительного характера между сторонами все-таки присутствуют в отношениях безвозмездного пользования. В качестве примера можно привести ст. 701 ГК, которая в качестве общего правила устанавливает, что в случае смерти гражданина — ссудополучателя или ликвидации юридического лица — ссудополучателя договор прекращается, если только сторонами не предусмотрено иное.

Основным источником правового регулирования отношений по безвозмездному пользованию является ГК (гл. 36). Одновременно гл. 36 ГК содержит отсылки к смежному договору, а именно к договору аренды (гл. 34 ГК). К договору ссуды применяются следующие нормы: ст. 607 ГК, определяющая перечень объектов, которые могут передаваться в пользование; п. 1 и абз. 1 п. 2 ст. 610 ГК о сроках действия договора, при этом порядок расторжения договора ссуды, заключенного на неопределенный срок, установлен специальной нормой — ст. 699 ГК; п. 1 и 3 ст. 615 ГК, определяющие обязанность ссудополучателя пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора (а в том случае, если они не определены сторонами, в соответствии с назначением имущества), а также последствия неисполнения ссудополучателем этой обязанности; п. 2 ст. 621 ГК о порядке продления договора; п. 1 и 3 ст. 623 ГК о судьбе произведенных ссудополучателем улучшений переданной ему по договору вещи.

Нормы, регулирующие отношения по передаче вещи во временное безвозмездное пользование, содержатся и в ряде других нормативных актов, в частности в Лесном кодексе (ст. 9), Федеральном законе от 29 декабря 1994 г. № 78-ФЗ «О библиотечном деле», ЖК (ст. 109).

Сторонами в договоре безвозмездного пользования являются ссудодатель и ссудополучатель. В соответствии со ст. 690 ГК ссудодателем может быть собственник вещи, передаваемой в пользование, или иные лица, уполномоченные собственником или законом.

Таким образом, кроме собственника вещи ссудодателем могут быть

субъекты, обладающие как ограниченным вещным правом на вещь, передаваемую в пользование по договору ссуды, так и лица, чьи права на вещь являются обязательственными.

К ограниченным вещным правам относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Государственные и муниципальные унитарные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения, могут передавать недвижимое имущество по договору ссуды только с согласия собственника этого имущества. Договор ссуды, по которому ссудополучателю передается движимая вещь, унитарное предприятие может заключить без согласия собственника имущества, если иное не установлено законом (ст. 295 ГК).

Субъектами права оперативного управления являются казенные предприятия и учреждения. В соответствии со ст. 296 ГК казенное предприятие может выступать в качестве ссудодателя только с согласия собственника имущества. Учреждения могут быть государственными, муниципальными и частными. Государственные и муниципальные учреждения могут быть бюджетными, автономными и казенными.

Содержание права оперативного управления учреждений различается в зависимости от их вида, что определяет возможность этих юридических лиц выступать в качестве ссудодателя. Казенное учреждение может передавать закрепленное за ним на праве оперативного управления имущество в пользование по договору ссуды только с согласия собственника. Бюджетные и автономные учреждения могут передавать в пользование недвижимое и особо ценное движимое имущество также только с согласия собственника.

Другим имуществом, закрепленным за бюджетными и автономными учреждениями на праве оперативного управления, они могут распоряжаться самостоятельно, в том числе и выступать в качестве ссудодателя. Частное учреждение может передавать в пользование по договору ссуды только имущество, приобретенное за счет доходов от своей деятельности (ст. 298 ГК).

Субъектами обязательственных прав могут быть арендатор, доверительный управляющий, комиссионер и иные субъекты, уполномоченные распоряжаться вещью, передаваемой в безвозмездное пользование.

ГК не предъявляет каких-либо особых требований к ссудополучателю. Таким образом, ссудополучателем могут выступать любые субъекты гражданского права. Тем не менее действующее законодательство содержит определенные запреты относительно субъектного состава участников договора ссуды. В том случае, если ссудодателем выступает коммерческая организация, в соответствии со ст. 690 ГК ссудополучателем не могут быть:

- лица, являющиеся учредителями или участниками юридического лица – ссудодателя;
- лица, являющиеся членами органов управления или контроля;
- руководитель этой организации.

Существенным условием договора безвозмездного пользования является условие о предмете. По данному договору может быть передана индивидуально-определенная, непотребляемая вещь, как движимая, так и недвижимая.

Условие о сроке относится к обычным (необязательным) условиям договора. ГК допускает, что договор ссуды может быть заключен как на определенный в договоре срок, так и без указания срока. Тем не менее условие о сроке договора имеет важное значение. Если договор ссуды заключен без указания срока, то в соответствии со ст. 699 ГК каждая из сторон, как ссудодатель, так и ссудополучатель, имеет право в любой момент в одностороннем порядке отказаться от договора, известив другую сторону за один месяц. Условие о сроке извещения об отказе стороны в договоре, заключенном без указания срока его действия, носит диспозитивный характер. В соответствии со ст. 699 ГК ссудодатель и ссудополучатель в договоре могут предусмотреть и иной срок извещения контрагента по договору об отказе от договора в одностороннем порядке.

Отличительным признаком договора ссуды является то, что он носит безвозмездный характер, поэтому условие о цене в данном договоре отсутствует.

Глава 36 ГК не содержит специальных правил о форме договора безвозмездного пользования (ссуды). Таким образом, форма данного договора подчиняется общим правилам о форме сделок (гл. 9 ГК) и ст. 434 ГК. Договор, заключенный между гражданами, в случае, когда стоимость предмета ссуды не превышает 10 000 руб., может быть заключен устно (ст. 161 ГК). Договор с участием юридического лица в любом случае должен заключаться в письменной форме. Несоблюдение простой письменной формы договора лишает стороны в случае спора права ссылаться на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК).

Договор ссуды является двусторонне обязывающим, поэтому как ссудодатель, так и ссудополучатель имеют как права, так и корреспондирующие им обязанности. Однако безвозмездный характер договора ссуды определяет их специфику; закон, руководствуясь принципом справедливости, сужает объем возможных притязаний к ссудодателю.

Договор безвозмездного пользования имуществом может быть как реальным, так и консенсуальным. Если договор ссуды носит консенсуальный характер, то ссудодатель обязан передать вещь ссудополучателю в состоянии, соответствующем условиям договора и ее назначению. При этом если ссудодатель не исполняет свою обязанность по предоставлению вещи ссудополучателю, то у последнего отсутствует право требовать ее предоставления. В этом случае ссудополучатель в соответствии со ст. 692 ГК вправе потребовать только расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения понесенного им реального ущерба. Реальный договор безвозмездного пользования считается заключенным с момента передачи вещи ссудополучателю. Но и в реальном договоре ссуды на ссудодателе лежит обязанность по предоставлению вещи ссудополучателю в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению вещи.

Независимо от того, какую модель договора — консенсуальный или реальный — использовали стороны при его заключении, ссудодатель обязан предоставить вещь ссудополучателю со всеми ее принадлежностями и

относящимися к ней документами (инструкцией по использованию, техническим паспортом и т.п.), если иное не предусмотрено договором (п. 2 ст. 691 ГК). В случае неисполнения ссудодателем этой обязанности у ссудополучателя есть право потребовать предоставления ему таких принадлежностей и документов либо расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба. Такое право возникает у ссудополучателя в том случае, если без принадлежностей и документов предоставленная вещь не может быть использована по назначению либо ее использование в значительной степени утрачивает ценность для ссудополучателя (п. 2 ст. 692 ГК).

В соответствии со ст. 693 ГК ссудодатель несет ответственность за недостатки вещи, предоставленной ссудополучателю. В отличие от договора аренды (ст. 612 ГК) ссудодатель отвечает не за любые недостатки, а только за те, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора безвозмездного пользования. У ссудодателя отсутствует данная обязанность в случае, если недостатки вещи были им оговорены при заключении договора ссуды, либо были заранее известны ссудополучателю, либо должны были быть обнаружены ссудополучателем во время осмотра вещи или проверки ее исправности при заключении договора или при передаче вещи.

В случае обнаружения недостатков в переданной вещи в соответствии со ст. 693 ГК ссудополучатель по своему выбору имеет право потребовать от ссудодателя:

- безвозмездного устранения недостатков вещи;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков вещи;
- досрочного расторжения договора ссуды и возмещения понесенного им реального ущерба.

Ссудодатель, извещенный о требованиях ссудополучателя или о его намерении устранить недостатки вещи за счет ссудодателя, может произвести замену неисправной вещи другой аналогичной вещью надлежащего качества (п. 2 ст. 693 ГК). Безусловно, указанная возможность может быть реализована ссудодателем только в том случае, если у него имеется вещь, аналогичная той,

которую он предоставил ссудополучателю в пользование по договору.

Ссудодатель обязан при заключении договора безвозмездного пользования предупредить ссудополучателя о всех правах третьих лиц на вещь, передаваемую в пользование ссудополучателю. Права третьих лиц могут носить как вещный, так и обязательственный характер. Такими правами могут являться сервитут, право залога, аренды и т.п. В случае неисполнения ссудодателем этой обязанности у ссудополучателя есть право потребовать расторжения договора ссуды и возмещения понесенного им реального ущерба (ст. 694 ГК).

Ссудодатель несет ответственность за вред, причиненный третьему лицу в результате использования вещи, если не докажет, что вред причинен вследствие умысла или грубой неосторожности ссудополучателя или лица, у которого эта вещь оказалась с согласия ссудодателя (ст. 697 ГК). При этом если вещь, переданная ссудополучателю в пользование по договору, по своим свойствам является источником повышенной опасности, именно ссудополучатель будет признан ее владельцем и, соответственно, он и будет субъектом ответственности за причиненный вред (ст. 1079 ГК).

Ссудополучатель несет следующие обязанности:

- пользоваться вещью, переданной ему в пользование, в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением вещи (ст. 689 ГК);
- поддерживать вещь, переданную ему в пользование по договору, в исправном состоянии, включая осуществление как текущего, так и капитального ремонта, нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором (ст. 695 ГК);
- вернуть вещь в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом нормального износа или в состоянии, предусмотренном договором (п. 1 ст. 689 ГК);
- нести риск случайной гибели или случайного повреждения вещи, переданной по договору, в случаях, указанных в ст. 696 ГК. Необходимо отметить, что по общему правилу риск случайной гибели или повреждения

переданной в пользование вещи лежит на ссудодателе как на собственнике (ст. 211 ГК). Данный риск переходит на ссудополучателя в случаях, если вещь погибла или была испорчена:

- а) в связи с тем, что ссудополучатель использовал ее не в соответствии с договором либо назначением вещи;
- б) передал ее третьему лицу без согласия ссудополучателя;
- в) с учетом фактических обстоятельств мог предотвратить гибель или порчу вещи, пожертвовав своей вещью, но предпочел сохранить свою вещь.

Указанным обязанностям ссудополучателя корреспондируют права ссудодателя.

В силу прямого указания ст. 689 ГК к договору безвозмездного пользования применяется ряд норм, регулирующих отношения аренды, в частности п. 1 и 3 ст. 623 ГК. Таким образом, кроме указанных выше, ссудополучатель имеет право производить улучшения вещи, переданной ему в пользование по договору. Правовая судьба произведенных ссудополучателем улучшений зависит от того, являются ли они делимыми или неделимыми, т.е. такими, которые невозможно отделить от вещи без нанесения вреда ее потребительским свойствам. Делимые от вещи улучшения поступают в собственность ссудополучателя, если иное не предусмотрено договором ссуды. Неделимые улучшения после прекращения договора ссуды поступают в собственность ссудодателя. Ссудополучатель имеет право требовать от ссудодателя возмещения своих расходов на производство неделимых улучшений только в том случае, если он согласовал их со ссудодателем.

Ссудополучатель имеет право в любой момент отказаться от договора ссуды независимо от того, заключен он на определенный срок или без указания срока его действия, с извещением об этом ссудодателя за один месяц в случае, если договором ссуды не предусмотрен иной срок.

Нарушения сторонами условий договора ссуды являются основанием для его досрочного расторжения. Основания, по которым каждая из сторон вправе требовать досрочного расторжения договора, перечислены в ст. 698 ГК.

Основаниями, дающими право ссудодателю потребовать досрочного расторжения договора, являются: использование вещи ссудополучателем не в соответствии с условиями договора или назначением вещи; невыполнение ссудополучателем обязанности по содержанию вещи или по поддержанию вещи в исправном состоянии; существенное ухудшение состояния вещи, передача вещи ссудополучателем третьему лицу без согласия ссудодателя. Ссудополучатель может потребовать досрочного прекращения договора в следующих случаях: обнаружение недостатков, делающих невозможным или обременительным нормальное использование вещи, о наличии которых ссудодатель не знал и не мог знать при заключении договора; передача вещи, обремененной правами третьих лиц, о чем ссудодатель не предупредил ссудополучателя при заключении договора; неисполнение ссудодателем обязанности по передаче вещи либо относящихся к ней принадлежностей и документов. Статья 698 ГК предоставляет ссудополучателю еще одно основание для досрочного расторжения договора, а именно если вещь в силу обстоятельств, за которые ссудополучатель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования. Представляется, что указанное обстоятельство является специальным, так как вещь может прийти в состояние, непригодное для ее дальнейшего использования, по обстоятельствам, которые нельзя поставить в вину ссудодателю, например в результате стихийного бедствия.

Указанные в ст. 698 ГК обстоятельства служат основаниям для расторжения договора ссуды в том случае, если он носит срочный характер.

Отказ от договора ссуды, заключенного без указания срока, может быть совершен в любое время каждой из сторон договора в порядке, предусмотренном ст. 699 ГК.

Нарушение сторонами договора ссуды своих обязанностей влечет применение к ним мер гражданско-правовой ответственности. Безвозмездный характер договора определяет то обстоятельство, что ответственность ссудодателя носит ограниченный характер, ссудодатель отвечает только в размере причиненного ссудополучателю реального ущерба. Ссудополучатель

несет ответственность в размере причиненных ссудодателю убытков.

Задания выполняются письменно. Ответы следует записать в тетрадь.

Контрольные вопросы

1. Дайте общую характеристику договора найма жилого помещения.
2. Назовите признаки договора найма жилого помещения.
3. Охарактеризуйте стороны договора найма жилого помещения.
4. Дайте общую характеристику договора социального найма.
5. Кто является сторонами договора социального найма?
6. Какие, на ваш взгляд, особенности договора социального найма?
7. Какие основные различия договора социального найма жилых помещений и договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования?
8. Назовите особенности договора коммерческого найма.
9. Дайте общую характеристику договора ссуды.
10. Охарактеризуйте особенности договора ссуды.