

Министерство образования Российской Федерации  
*АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ*  
*Юридический факультет*

Н.А. Бороденко

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

*УЧЕБНО - МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ*

БЛАГОВЕЩЕНСК

2002

*Печатается по решению  
редакционно-издательского совета  
юридического факультета  
Амурского государственного  
университета*

*Бороденко Н.А.*

**Жилищное право.** Учебно - методическое пособие. Благовещенск: Амурский гос. ун-т, 2002.

Учебно-методическое пособие предназначено для студентов, изучающих жилищное право. Включает программу курса, список литературы, планы семинарских занятий со списками нормативно-правовых актов и литературы по темам, тематику письменных работ, задачи к темам и контрольные вопросы.

*Рецензенты:* В.Г. Кулешов, доцент кафедры ГП;

С .А. Абрамова, судья Амурского областного суда;  
кафедра ГП (и.о.зав. кафедрой – Е.Г. Черкашина);

Т.В. Калининченко, ведущий специалист юридического отдела  
Амурпромстройбанка.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Программа курса	6
Планы семинарских занятий	11
Основная литература	26
Темы рефератов	27
Контрольные вопросы	28
О найме жилого помещения. Договоры коммерческого найма и социального найма	29
Образцы договоров и приложения к ним	32

## ВВЕДЕНИЕ

Принятая в 1993 году Конституция РФ закрепила измененные принципы государственного устройства, отношения собственности, новые правоотношения между государством и гражданами, расширила объем прав и свобод граждан, определила новый статус субъектов РФ, что, естественно, привело к множественным изменениям и в нормативных актах, регламентирующих права собственности на жилье, порядок возведения жилых строений, учет и распределение жилых помещений, права граждан на пользование жильем, другие правоотношения в жилищной сфере.

### ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ, ЕЕ МЕСТО В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ

В качестве самостоятельной отрасли жилищное право регулирует отношения, возникающие по поводу жилища: по пользованию, предоставлению, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и др.

Цель преподавания учебной дисциплины "жилищное право" – сформировать систематизированный комплекс знаний о правах и обязанностях пользователей жилищного фонда, о системе органов управления и эксплуатации жилищного фонда, о возможностях граждан по приобретению, обмену и отчуждению квартир, комнат в общежитиях, частных домов. Для юриста, в первую очередь, необходимы знания о нормативно- правовой базе в данной отрасли, о судебной практике в этой области. Приобретая такие знания, студент формирует свой кругозор, повышает уровень правовой культуры и приобретает возможность защитить (в необходимых случаях) свои жилищные права, а также права и интересы других лиц.

Изучая данный курс, студенты определяют систему взглядов на характер, сущность и особенности жилищных отношений, знакомятся с правоприменительной практикой.

Необходимым условием для усвоения изучаемой дисциплины является овладение знаниями по конституционному, гражданскому, процессуальному и семейному праву, отдельных нормативно- правовых актов, регулирующих отношения в жилищной сфере. Такими актами можно назвать Законы "О товариществах собственников жилья", "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", "Об основах федеральной жилищной политики"; постановления правительства "Об утверждении правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию", "О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг", "О государственной жилищной инспекции в РФ" и ряд других.

Сегодня жилищное законодательство представляет собой определенную совокупность законов, иных нормативно- правовых актов, посредством которых государство устанавливает, изменяет и отменяет соответствующие жилищно- правовые нормы. Конституция РФ отнесла жилищное законодательство к предметам совместного ведения РФ и субъектов РФ, поэтому жилищные отношения в

РФ могут регулироваться и актами субъектов РФ. При этом в РФ продолжают действовать многие юридические акты бывшего СССР И РСФСР, регулирующие жилищные правоотношения. Их действие имеет силу, если они не противоречат Конституции РФ, ГК РФ и принятым в последнее время законам.

В РФ назрела острейшая необходимость в принятии нового ЖК, т.к. нормы и положения ныне действующего ЖК РСФСР (1993) уже не могут в полной мере регулировать изменившиеся жилищные отношения, выступать гарантом жилищных и иных прав граждан РФ. Приведение всего жилищного законодательства РФ в полное соответствие с Конституцией РФ в первую очередь позволит решать гражданам свои жилищные проблемы законными средствами и способами.

## ПРОГРАММА КУРСА

### *Тема 1. Понятие жилищного права*

Предмет жилищного права. Жилищные отношения: понятие, содержание и виды. Конституция Российской Федерации о праве граждан на жилище: содержание права на жилище, способы и юридические гарантии осуществления права на жилище. Жилищные права и обязанности граждан.

Принципы жилищного права. Место жилищного права в системе российского права. Жилищное право и жилищное законодательство. Развитие науки жилищного права.

### *Тема 2. Источники жилищного права*

Понятие источников жилищного права. Структура и состав жилищного законодательства.

Жилищный кодекс и другие федеральные законы как источники жилищного права. Жилищные законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Жилищные программы и другие акты по вопросам, связанным с регулированием жилищных отношений.

Соотношение жилищного и гражданского законодательства.

### *Тема 3. Жилые помещения. Жилищные фонды*

Жилые помещения: понятие, назначение, виды жилых помещений. Требования, предъявляемые к новым жилым помещениям при их регистрации, учете и сдаче в эксплуатацию.

Понятие жилищного фонда. Структура и состав жилищного фонда.

Частный жилищный фонд и его составные элементы (индивидуальный жилищный фонд граждан, жилищный фонд юридических лиц, созданных как частные организации).

Государственный жилищный фонд: федеральный жилищный фонд, жилищный фонд отдельных субъектов Российской Федерации, ведомственный жилищный фонд и его назначение.

Жилищный фонд, находящийся в собственности муниципальных образований (муниципальный жилищный фонд).

Общественный жилищный фонд как разновидность частного жилищного фонда. Жилищный фонд в коллективной собственности.

Перевод жилых помещений в нежилые и исключение жилых помещений из жилищного фонда.

Государственное управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Регистрация и учет жилых помещений. Государственный контроль за эксплуатацией и сохранностью жилищного фонда. Жилищно-эксплуатационные организации. Формы участия граждан в управлении жилищным фондом. Товарищества собственников жилья.

#### *Тема 4. Правовые основания пользования жилыми помещениями*

Виды правовых оснований пользования жилыми помещениями. Право собственности гражданина на квартиру, жилой дом или иное жилое помещение как основание пользования жилыми помещениями.

Договор найма жилого помещения как важнейшее основание владения и пользования жилым помещением. Основные разновидности договора найма жилого помещения. Договор социального найма. Договор коммерческого найма. Область применения договора аренды жилых помещений. Иные основания пользования жилыми помещениями.

Приватизация жилищного фонда. Понятие, принципы, участники отношений по приватизации жилищного фонда.

#### *Тема 5. Договор найма жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов социального использования (договор социального найма)*

Понятие договора социального найма. Порядок и условия предоставления гражданам жилых помещений для проживания на основе договора социального найма. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий и порядок их учета.

Очередность предоставления жилых помещений. Предоставление жилых помещений в первоочередном и внеочередном порядке. Органы, предоставляющие жилые помещения.

Норма жилой площади. Социальная норма площади жилья. Право на дополнительную жилую площадь. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений.

Ордер на вселение в жилое помещение, его юридическое содержание, случаи и порядок признания ордера недействительным. Ордер и договор социального найма жилого помещения.

#### *Тема 6. Заключение договора социального найма жилого помещения*

Стороны договора социального найма. Предмет договора найма. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи. Вселение в жилое помещение. Регистрационный учет по месту жительства и его правовое значение.

Плата за жилье и коммунальные услуги по договору социального найма. Государственные жилищные стандарты.

Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Бронирование и обмен жилых помещений.

Сдача жилого помещения в поднаем. Временные жильцы.

Изменение договора найма жилого помещения.

### *Тема 7. Расторжение договора социального найма*

Расторжение договора найма по инициативе нанимателя.

Расторжение договора найма по инициативе наймодателя: основания, порядок, случаи выселения с предоставлением другого благоустроенного или иного жилого помещения. Основания и порядок выселения без предоставления другого жилого помещения. Административный и судебный порядок выселения.

### *Тема 8. Договор коммерческого найма жилых помещений*

Понятие договора коммерческого найма. Стороны договора. Объект договора найма. Форма и срок договора найма.

Права и обязанности сторон договора коммерческого найма. Последствия невнесения платы за жилье и коммунальные услуги. Преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок.

Изменение договора коммерческого найма: основания и порядок.

Расторжение договора коммерческого найма: основания, порядок и последствия.

### *Тема 9. Пользование специализированными жилыми помещениями*

Понятие служебного жилого помещения. Основания и порядок предоставления служебных жилых помещений. Пользование служебными жилыми помещениями. Выселение из служебных жилых помещений.

Общежития: порядок отнесения жилых помещений к общежитиям, заселение общежитий, их виды. Пользование жилыми помещениями в общежитиях. Выселение из общежитий.

Другие специализированные жилые помещения. Маневренный жилой фонд. Социальные гостиницы и приюты. Дома для престарелых и одиноких граждан.

### *Тема 10. Пользование жилыми помещениями на основе членства в жилищном и жилищно-строительном кооперативе*

Право на получение жилого помещения в домах ЖК и ЖСК.

Жилищные и жилищно-строительные организации: порядок образования и деятельности кооперативов. Условия приема граждан в члены ЖК и ЖСК. Переход права собственности на жилое помещение к члену кооператива, внесшему полностью паевой взнос.

Права и обязанности членов кооперативов, связанные с владением и использованием жилым помещением.

Основания исключения из членов ЖК и ЖСК и его последствия для гражданина, исключенного из кооператива, и членов его семьи. Прекращение деятельности кооператива.

*Тема 11. Правовой режим пользования жилым помещением, построенным или приобретенным гражданином в собственность*

Виды договоров по приобретению гражданином жилья в собственность. Строительство жилья за счет средств граждан.

Формы содействия со стороны государственных органов и органов местного самоуправления в строительстве и приобретении гражданами жилых домов, их ремонте и благоустройстве. Сдача жилых помещений в наем.

Права собственника жилого дома и членов его семьи.

Обеспечение граждан жилыми помещениями в связи с изъятием земельного участка и сносом дома.

*Тема 12. Право собственности граждан-собственников квартир в многоквартирном доме*

Понятие многоквартирного дома. Понятие кондоминиума. Квартира как объект права собственности. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья: понятие, функции, порядок создания и деятельности.

*Тема 13. Сделки с жилыми помещениями*

Виды сделок (договоров) с жилыми помещениями и жилыми домами.

Договор купли-продажи жилого дома (жилого помещения).

Договор передачи квартиры в собственность граждан в порядке приватизации.

Продажи квартир на аукционах. Договор на покупку квартиры на аукционе.

Договоры мены и обмена жилыми помещениями.

Договор дарения жилого дома. Ипотека квартир и иные сделки с жилыми помещениями.

*Тема 14. Обеспечение сохранности жилищного фонда. Финансовое и налоговое регулирование в жилищной сфере*

Обязанности наймодателя по обеспечению надлежащей эксплуатации, сохранности и производству капитального ремонта жилого помещения.

Обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых помещений, производству текущего ремонта.

Организация эксплуатации, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Финансовое и материально-техническое обеспечение эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Налоговое регулирование в жилищной сфере.

*Тема 15. Ответственность за нарушение жилищного законодательства. Разрешение жилищных споров*

Виды нарушений жилищного законодательства. Виды ответственности за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства.

Возмещение ущерба, причиненного жилым домам, жилым помещениям виновным поведением должностных лиц и граждан.

Другие способы защиты жилищных прав.

Виды жилищных споров. Порядок разрешения жилищных споров.

## ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

### *Тема 1. Жилищное право и жилищное законодательство*

1. Предмет и метод регулирования жилищного права.
2. Понятие жилищного права и его место в системе права.
3. Конституция РФ о праве граждан на жилище.
4. Виды источников жилищного права.
5. Федеральные жилищные законы как источники жилищного права.
6. Жилищное законодательство субъектов Российской Федерации.
7. Соотношение жилищного и гражданского законодательства.

### **Нормативные правовые акты**

Всеобщая декларация прав человека. Провозглашена Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 года.

Международный Пакт об экономических, социальных и культурных правах, принят ООН 19 декабря 1966 года и ратифицирован Президиумом Верховного Совета СССР 18 сентября 1973 года.

Конституция Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации.

Гражданский кодекс РСФСР (1964г.).

Жилищный кодекс РСФСР.

Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 июля 1991 года с последующими изменениями и дополнениями. // ВВС РСФСР. 1991. " 28. Ст. 959; ВВС РФ. 1993. № 2. Ст. 67; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1864; 1999. № 18. Ст. 2214.

Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года № 4218-1, в редакции Федерального закона от 12.01.96 № 9-ФЗ и Федерального закона от 21.04.97 № 68-ФЗ.

Государственная жилищная программа на 2002-2010 годы.

Постановление Правительства РФ от 26 мая 1997 года №621 «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг».

Положение о жилищных кредитах. Утверждено Указом Президента РФ от 10 июля 1994 года №1180. // СЗ РФ №7. 1994..ст.692.

### **Л и т е р а т у р а**

Жилищное право. Учебник под редакцией П.И.Седугина.

Гражданское право. Учебник под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого

Толстой Ю.К. Жилищное право. Пособие М.1996.

Литовкин В.Н. Жилищное право, жилищное законодательство-соотношение с гражданским правом. (Новый ГК России и отраслевое законодательство). М.1995.

Аскназий С.И. и др. Основы советского жилищного законодательства. Свердловск, 1981.

Алексеев С.С. Теория права М., 1995г.

Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики. (Гражданское право России при переходе к рынку). М., 1995.

Грибанов В.П. Основы советского жилищного законодательства. М. 1983

Марткович И.Б. Право на жилище и его обеспечение. Учебное пособие по спецкурсу. М., 1983г.

Крашенинников П.В. Наем жилого помещения. М., 1996г.

## ЗАДАЧИ

№1. Михеев проживал с семьей в жилом доме, предоставленном ему сельской администрацией с. Дмитриевка Свободненского района Амурской области. В марте 2000 года он временно выехал с семьей в г.Свободный, по возвращении спустя 2 месяца узнал, что глава сельской администрации при участии работников администрации взломала замок на входной двери, распорядилась вывезти его личные вещи и продукты, а в дом была вселена семья Лебедевой. Он предъявил иск к сельской администрации о вселении его в жилое помещение, возмещении материального ущерба и компенсации морального вреда.

Было ли нарушено право Михеева на жилище? Какие нормы материального права подлежат применению? Разрешите спор.

№2. Гусев обратился в суд с иском к администрации г. Благовещенска о предоставлении ему благоустроенной двухкомнатной квартиры на том основании, что с 1980 года он являлся нанимателем аналогичной квартиры, проживал в ней до 1994 года, а затем заключил срочный трудовой договор на работу в геологоразведочной партии в северном районе Хабаровского края на 3 года. В 1997 году он приехал в г. Благовещенск, обнаружил, что в квартире проживает семья Титовых, вселенная по ордеру в 1996 году, а он снят с регистрационного учета по месту жительства, находившиеся в квартире вещи вывезены работниками домоуправления и утрачены. Добровольно предоставить ему квартиру отказывается, в течение 2 лет он вынужден снимать жилье в частном секторе, поэтому просил суд взыскать убытки в сумме 324240 рублей. Правильно ли избран истцом способ защиты нарушенного права?

Подлежит ли иск удовлетворению?

№3. Определите вид следующих правоотношений:

А) Собственник квартиры предоставляет её в пользование своей взрослой дочери и её мужу на неопределенное время без взимания платы за проживание.

Б) Гражданин обращается в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного участка под строительство жилого дома.

В) Муниципальное жилищное предприятие предъявляет иск к нанимателю жилого помещения о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг.

Г) Супруги заключили договор о разделе квартиры и определении порядка пользования ею.

### *Тема 2. Жилые помещения. Жилищные фонды*

1. Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений и их назначение.
2. Определение пригодности жилых помещений для проживания.
3. Понятие и виды жилищных фондов.
4. Характеристика отдельных видов жилищного фонда:
  - а) частный жилищный фонд;
  - б) государственный жилищный фонд;
  - в) муниципальный жилищный фонд.
5. Изменения в составе жилищного фонда.
6. Управление жилищным фондом.

### **Нормативные правовые акты**

Жилищный кодекс РСФСР.

Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года № 4218-1, в редакции Федерального закона от 12.01.96 № 9-ФЗ и Федерального закона от 21.04.97 № 68-ФЗ.

Закон РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.95 № 154-ФЗ.

Указ Президента РФ от 27 марта 1997 года №249 «О совершенствовании структуры федеральных органов исполнительной власти».

Указ Президента РФ от 17 мая 2000 года № 857 "О структуре федеральных органов исполнительной власти".

Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 года №1086 «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации».

Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания (утверждено приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 года №529).

### **ЛИТЕРАТУРА**

Учебники по жилищному праву.

Броннер Д.Л. и др. «Статистика жилищного и коммунального хозяйства М., 1979г.

Басин Е.В. и др. Современная жилищная политика России. Комментарий к закону «Об основах федеральной жилищной политики».

Проект Жилищного кодекса Российской Федерации "Российская газета". 8 октября 1994 года.

### ЗАДАЧИ

№1. Семья Деминых состоит из 4 человек (муж, жена, сын 10 лет и дочь 14 лет) и проживает в 3-комнатной квартире, в которой имеются жилые изолированные комнаты размером 19, 15, 10 кв. метров, кухня размером 9 кв.м, санузел-6 кв. м, коридор-12 кв.м, ниша-2 кв.м, лоджия-4,5 кв. м.

Определите целевое назначение всех комнат, жилую, вспомогательную и общую площадь квартиры. Как правильно расселить всех членов семьи?

№2. Лукин с 1977 года проживал в г.Тынде в сборно-щитовом доме, принадлежащем тресту «ЦентроБАМстрой», занимая 2-комнатную квартиру с семьей из 3 человек. В 1999 году ему было предложено освободить квартиру в связи со сносом дома, другое жилье трест предоставлять отказался, ссылаясь на заключение с Лукиным договора имущественного найма и невключение дома в состав жилищного фонда.

Лукин обратился в суд с иском о предоставлении ему благоустроенного жилого помещения, ссылаясь на наличие ордера, открытие лицевого счета, регистрацию по месту жительства, то есть фактическое заключение между ним и ответчиком договора жилищного найма.

Какое решение должен принять суд?

№3. К какому виду жилищного фонда относятся жилые помещения:

А) Военнослужащему предоставлена служебная квартира на период прохождения военной службы по контракту;

Б) Гражданин получил свидетельство о праве на наследство по закону на жилой дом;

В) Постановлением главы местного самоуправления многодетной семье распределена 4-комнатная квартира;

Г) После полной выплаты пая гражданин продолжает пользоваться квартирой в доме жилищно-строительного кооператива (ЖСК).

#### *Тема 3. Договор социального найма жилого помещения (предоставление жилых помещений)*

1. Основания и условия признания граждан нуждающимися в бесплатном получении жилых помещений.

2. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

3. Порядок предоставления гражданам жилых помещений.

4. Требования, предъявляемые к жилым помещениям, предоставляемым гражданам на бесплатной основе.

5. Норма жилой площади и её правовое значение.

6. Заселение освободившихся в квартире жилых помещений.

7. Ордер на жилое помещение. Основания для признания ордера недействительным.

### **Нормативные правовые акты**

Конституция Российской Федерации.

Жилищный кодекс РСФСР ( глава 1 раздела 3)

Закон РСФСР от 18 апреля 1991 года «О милиции».

Закон РФ от 26 июня 1992 года «О статусе судей в Российской Федерации».

Федеральный закон «О прокуратуре Российской Федерации».

Федеральный закон « О ветеранах».

Постановление Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 года «О порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР». Примерные правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в Амурской области. Утверждены постановлением исполкома Амурского областного Совета народных депутатов и президиума Совета Федерации профсоюзов Амурской области от 29 декабря 1984 года №546, с последующими изменениями и дополнениями.

Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 28 февраля 1930 года «О праве пользования дополнительной жилой площадью».

Приказ Министра здравоохранения СССР от 28 марта 1983 года №330 «Об утверждении списка заболеваний, дающих право лицам, страдающими этими заболеваниями, на первоочередное получение жилой площади».

### **ЛИТЕРАТУРА**

Сборник постановлений Пленума Верховного Суда СССР, РСФСР и РФ по гражданским делам М., Спарк, 1996 г.

Судебная практика по жилищным спорам М.: Норма-Инфра, 1998г.

Обзоры судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам (Бюллетень ВС РФ за период с 1998 года по н/в).

### **ЗАДАЧИ**

№1. Семья Евсеевых, состоящая из 5 человек: муж, жена, совершеннолетние сын и дочь, мать мужа в возрасте 75 лет –инвалид 2 группы проживала в муниципальной 2-комнатной квартире жилой площадью 27 кв. метров и состояла в очереди на улучшение жилищных условий по месту жительства. Решением органа местного самоуправления им была предоставлена 4-комнатная квартира жилой площадью 60 кв. м на 7 этаже 10-этажного дома с лифтом. На день выдачи ордера дочь вышла замуж и переселяться в новую квартиру отказывается, требуя оставить за ней и её мужем ранее занимаемую квартиру из 2 комнат. Остальные члены семьи также отказываются переселяться в новую квартиру из-за состояния здоро-

вья бабушки и просят предоставить квартиру на нижних этажах дома. Администрация города считает требования всех членов семьи Евсеевых неправомерными и обратилась в суд с иском о их принудительном переселении в предоставленную по ордеру квартиру.

Как следует разрешить возникший спор?

№2. Белов работает в должности помощника прокурора района, проживает с семьей из 3 человек в общежитии, нуждается в улучшении жилищных условий. Администрация района предоставляет ему благоустроенную 2-комнатную квартиру жилой площадью 32 кв. м, но Белов отказывается от получения ордера, ссылаясь на то, что норма жилой площади 12 кв. метров, он имеет право на дополнительную жилую площадь и ему должна быть выделена квартира жилой площадью не менее 56 кв. метров, состоящая из 3 комнат.

Правомерны ли требования работника прокуратуры?

№3. В муниципальной квартире жилой площадью 46 кв. метров, состоящей из 3 изолированных комнат, проживают 2 семьи:

-Васиных из 3 человек в комнате 16 кв. м;

-Елецких из 3 человек в комнатах 18 и 12 кв. м.

Васиным выделена новая квартира, Елецкие претендуют на освободившуюся комнату, но администрация города в выдаче ордера отказывает, так как они не являются нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Каков порядок заселения освободившихся комнат в квартирах? Основан ли на законе отказ в выдаче ордера?

#### *Тема 4. Договор социального найма жилого помещения (заключение, изменение, расторжение)*

- 1.Порядок заключения договора социального найма.
- 2.Права и обязанности нанимателя и членов его семьи.
- 3.Поднаниматели и временные жильцы.
- 4.Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Бронирование жилых помещений.
- 5.Переоборудование, перепланировка и капитальный ремонт жилья.
- 6.Изменение договора социального найма жилого помещения.
- 7.Основания и порядок расторжения договора социального найма. Выселение из жилых помещений.

### **Нормативные правовые акты**

Жилищный кодекс РСФСР. (раздел 3 глава 2).

Закон РФ от 25 июня 1993 года «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».

Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации. Утверждены постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 года №713.

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 1995 года №3-П « По делу о проверке конституционности частей 1 и 2 статьи 54 Жилищного кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданки Л.Н. Ситаловой».

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 июня 1995 года №8-П «По делу о проверке конституционности части первой и пункта 8 части второй статьи 60 Жилищного кодекса РСФСР в связи с запросом Муромского городского народного суда Владимирской области и жалобами граждан Е.Р.Такновой, Е.А.Оглоблина.А.Н.Вашука.

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации №4-11 от 2 февраля 1998 года « По делу о проверке конституционности пунктов 10,12 и 21 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года №713.».

Федеральный закон «О статусе военнослужащих».

Инструкция о порядке бронирования жилого помещения. Утверждена постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 года №336.

Семейный кодекс Российской Федерации.

Трудовой кодекс Российской Федерации.

## ЛИТЕРАТУРА

Сборник постановлений Конституционного Суда РФ, Верховных Судов СССР и РФ (РСФСР) по гражданским делам М., Норма,2001г.

Судебная практика по жилищным спорам (сборник).

Бюллетень Верховного Суда РФ (с 1998 года).

Журнал «Жилищное право».

## ЗАДАЧИ

№1. Насонов является нанимателем 2-комнатной квартиры в доме КЭЧ района с 1987 года. В 1988 году с его согласия в квартиру вселена Перова, с которой он состоял в фактических брачных отношениях на протяжении 5 лет. В 1994 году к Насонову приехал его сын с семьей из 3 человек, после чего он обратился в суд с иском о выселении Перовой, утверждая о вселении её в качестве временного жильца без права на жилую площадь. Перова иск не признала и предъявила встречное требование о признании за ней права на жилое помещение как члена семьи нанимателя на том основании, что она длительное время проживала одной семьей с Насоновым, вела с ним общее хозяйство.

Разрешите спор.

№2. Адамова проживала с 13-летней дочерью Светланой в доме муниципального жилищного фонда. После вступления в брак Адамова переселилась к мужу, а в своей квартире оставила часть вещей и потребовала, чтобы жилищно-эксплуатационное управление (ЖЭУ) признало нанимателем квартиры её дочь Светлану. ЖЭУ предъявило иск в суд о выселении Светланы Адамовой в квартиру, в которой проживают её мать и отчим. Может ли 13-летняя Адамова Светлана быть стороной в договоре найма жилого помещения? Обоснован ли иск о её выселении?

№3. По договору социального найма 1-комнатную квартиру занимала 80-летняя Сумина. С целью ухода за ней и оказания помощи в 1998 году к ней вселилась Орлова, которая оформила попечительство и проживала с Суминой до её смерти в 2001 году. После смерти Суминой наймодатель предъявил иск о выселении Орловой как не приобретшей самостоятельного права на жилое помещение.

Подлежит ли иск удовлетворению?

№4. Научный работник Хитров занимал со своей женой и дочерью 3-комнатную квартиру жилой площадью 50 кв.м (комнаты 22,16 и 12 кв.м). После вступления в брак дочери в квартиру поселился её муж Улитин. Через год Улитин и Хитрова по обоюдному согласию расторгли брак. Вскоре Улитин потребовал разделить жилую площадь и выделить ему комнату размером 12 кв.м. Хитров возражал против раздела, ссылаясь на то, что эта комната в течение 20 лет является его кабинетом.

Возможен ли раздел жилого помещения в данном случае?

№5. Зверева обратилась в суд с иском к администрации г.Благовещенска о предоставлении ей благоустроенной квартиры, так как деревянный дом, в котором она одна проживает, ветхий, построен в 1925 году, имеет износ 72%, грозит обвалом, в подтверждение представила справку БТИ.

Какие ещё доказательства необходимы суду для разрешения данного спора? Какого размера помещение должно быть выделено истице?

№6. Мурзина требует в судебном порядке выселить бывшего мужа Мурзина из 3-комнатной муниципальной квартиры без предоставления другого жилого помещения. В обоснование приводит данные о том, что он страдает алкоголизмом, в состоянии опьянения агрессивен, устраивает скандалы, применяет насилие по отношению к ней в присутствии малолетних детей, мешает нормальному отдыху семьи и соседей по дому, дважды привлекался к административной ответственности за мелкое хулиганство, предупреждался участковым инспектором милиции, но поведения не изменил и дальнейшее проживание с ним невозможно.

Мурзин в суде иск не признал, пояснил, что проходит курс лечения в наркодиспансере, намерен изменить свое поведение, просил суд произвести принудительный обмен квартиры.

Разрешите спор.

*Тема 5. Специализированные жилые помещения. Пользование жилыми помещениями в домах ЖСК*

1. Служебные жилые помещения.
2. Пользование общежитиями.
3. Организация жилищных и жилищно-строительных кооперативов.  
Предоставление жилого помещения в доме ЖСК.
4. Особенности пользования жилыми помещениями в домах ЖСК. Юридическая природа паевых взносов.
5. Прекращение членства в ЖСК и его последствия.
6. Раздел жилого помещения в доме ЖСК.

### **Нормативные правовые акты**

Жилищный кодекс РСФСР. (раздел 3 глава 3,4 и 5).

Постановление Совета Министров РСФСР от 16 апреля 1975 года №234 «О выделении в столицах автономных республик, краевых и областных центрах и других городах РСФСР служебных жилых помещений для почтальонов».

Постановление Правительства Российской Федерации от 25 мая 1994 года №522 «О мерах по обеспечению психиатрической помощью и социальной защите лиц, страдающих психическим расстройством».

Постановление Правительства РФ от 6 сентября 1995 года №890 « О перечне категорий работников организаций комитета Российской Федерации по государственным резервам, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения.».

Постановление Совета Министров РСФСР от 11 августа 1988 года №328 «Об утверждении примерного положения об общежитиях».

Постановление Государственного комитета Российской Федерации по высшему образованию от 31 мая 1995 года №4 « Об утверждении типового Положения о студенческом общежитии учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации».

Постановление Совета Министров СССР от 19 августа 1982 года №765 «О жилищно-строительной кооперации».

Постановление Совета Министров СССР от 10 февраля 1984 года №156 «О размере пая граждан, вступающих в жилищно-строительные кооперативы, имеющие жилые дома, построенные с привлечением средств государственного бюджета».

Письмо Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 13 июля 1977 года «О порядке расчетов в ЖСК с выбывающими пайщиками».

Закон Российской Федерации от 19 февраля 1993 года « О вынужденных переселенцах» в редакции Федерального закона от 20.12.95 № 202-ФЗ.

Закон Российской Федерации от 19 февраля 1993 года «О беженцах».

### **ЛИТЕРАТУРА**

Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 11 октября 1991 года №11 « О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами».

Судебная практика по жилищным спорам.

Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации (с 1998г. по н/в).

## З А Д А Ч И

№1. Фомин работал на предприятии связи в течение 5 лет, ему на семью из 3 человек была предоставлена служебная квартира. После его увольнения по собственному желанию предприятие обратилось в суд с иском о выселении всей семьи без предоставления другого жилого помещения.

Фомины выселиться отказались, ссылаясь на отсутствие служебного ордера и договора найма на служебную квартиру, а также расторжение брака и наличие в составе семьи малолетнего ребенка.

Какое решение должен принять суд?

№2. Киреев работал слесарем на заводе «Автозапчасть», проживал в общежитии завода. После его увольнения за прогул завод обратился в суд с иском о его выселении из общежития. Киреев оспорил увольнение в судебном порядке и был восстановлен на работе по решению суда, после чего подал заявление об увольнении по собственному желанию.

Подлежит ли он выселению из общежития?

№3. Супруги Ясько являются членами ЖСК, пай не выплачен, 3-комнатная квартира состоит из 3 изолированных жилых комнат площадью 20,10 и 12 кв.м. При разводе жена просит разделить квартиру следующим образом: ей и дочери выделить комнаты 20 и 10 кв.м, а мужу –12 кв.м.

Каков порядок раздела жилых помещений в домах ЖСК? Возможен ли раздел по предложенному варианту?

*Тема 6. Договор коммерческого найма жилого помещения.*

*Оплата жилья и коммунальных услуг*

1. Понятие, форма и срок договора коммерческого найма.
2. Права и обязанности сторон по договору коммерческого найма.
3. Расторжение договора коммерческого найма и его последствия.
4. Общие вопросы оплаты жилья и коммунальных услуг.
5. Плата за пользование жилым помещением и коммунальными услугами:
  - по договору социального найма жилого помещения;
  - по договору коммерческого найма жилого помещения.

## Нормативные правовые акты

Гражданский кодекс Российской Федерации. (глава 35).

Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» // ВВС РФ. 1993. № 3. Ст. 99; СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 147; 1997. № 17. Ст. 1913; 1999. № 7. Ст. 876.

Жилищный кодекс РСФСР. ( глава 2 ст.ст.55-59).

Постановление Правительства РФ от 18 июня 1996 года №707 « Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг». Положение о порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг.

Постановление Правительства РФ от 26 мая 1997 года №621 « О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг».

Постановление Правительства РФ от 01.07.02. №490 "О проведении эксперимента по применению экономической модели реформирования ЖКХ" // СЗ РФ № 27 от 08.07.02.

## Л И Т Е Р А Т У Р А

А.Н.Кичихин, И.Б.Марткович, Н.А.Щербакова «Жилищные права (пользование и собственность) - М. Юристь, 1997.

А.А. Титов. Правовые проблемы удовлетворения жилищной потребности граждан в условиях рыночной экономики. М.2000г.

## З А Д А Ч И

№1.Красин имеет в собственности 3-комнатную квартиру в г.Благовещенске. В 1997 году к нему приехал племянник Ильин и попросил сдать на время учебы комнату площадью 10 кв.м, Красин согласился, они заключили договор сроком на 5 лет, Ильин должен был вносить плату ежемесячно. В 2000 году Красин предложил Ильину освободить комнату, поскольку он намерен обменять квартиру. Ильин отказался, полагая, что действие договора продолжается, он свои обязанности выполняет и должен пользоваться комнатой по 2002 год.

Назовите нормы материального права, регулирующие спорные правоотношения. Правомерны ли требования Красина?

№2. Муниципальное жилищное предприятие обратилось в суд с иском к Юдину о взыскании с него задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг в сумме 117348 рублей и переселении его из 2-комнатной муниципальной благоустроенной квартиры в однокомнатную квартиру в деревянном доме с печным отоплением. Иск основан на том, что с 1994 года Юдин не вносит плату за проживание в квартире, не следит за её техническим и санитарным состоянием, в ней постоянно собираются лица, употребляющие спиртные напитки и нарушающие правила общежития. Возражая против иска, Юдин пояснил, что длительное время не работает, не имеет средств для оплаты жилья, согласен переселиться в благоустроенную квартиру меньшей площади.

Какое решение должен принять суд?

№3. Екимов с 1996 года проживает в общежитии, принадлежащем Амурскому строительному колледжу, до 2001 года он работал водителем и плата за проживание с него взималась как с работника колледжа, после увольнения по сокращению штатов плата за проживание значительно повысилась. Екимов требует заключения с ним договора найма жилого помещения в общежитии по существующим в г.Благовещенске усредненным тарифам за пользование общежитием. Администрация колледжа отказывается заключить договор на таких условиях, так как общежитие находится в федеральной собственности и образовательное учреждение вправе самостоятельно устанавливать плату за проживание в общежитии, исходя из фактических затрат на его содержание.

Какая из сторон права в этом споре?

*Тема 7. Пользование жилыми помещениями, принадлежащими гражданам на праве собственности*

1. Основания приобретения гражданами жилых помещений в собственность.
2. Приватизация жилищного фонда.
3. Строительство гражданами жилых домов и квартир.
4. Пользование жилым домом (квартирой), находящимся в собственности граждан.
5. Право собственности на объекты общего пользования в многоквартирном доме:
  - кондоминиум (порядок организации и деятельности);
  - товарищество собственников жилья.

### **Нормативные правовые акты**

Гражданский кодекс РФ (глава 18).

Жилищный кодекс РСФСР (главы 1-1, 6.)

Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». //ВВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959; ВВС РФ. 1993. № 2. Ст. 67; СЗ РФ. 1994. № 16. Ст. 1864; 1999. № 18. Ст. 2214.

Жилищная реформа в России. Документы 1992-1994г.г.

Положение о предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездной субсидии на строительство или приобретение жилья. Утверждено постановлением Правительства РФ от 3 августа 1996 года № 937.

Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года. № 72-ФЗ. //СЗ РФ. 1996. № 25. Ст.2963.

Федеральный закон "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ" от 21.07.97.

### **ЛИТЕРАТУРА**

С.М.Корнеев, П.В.Крашенинников. Приватизация жилищного фонда.

Законодательство и практика. М. Инфра-Норма. 1996.

В.М.Жуйков. Возникновение права собственности граждан на квартиры.// Российская юстиция.1993. №15. с.12-14.

П.В.Крашенинников. Современные проблемы права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.М.1997.

Г. Макаров. Правовой статус товариществ собственников жилья и порядок их формирования. // "Хозяйство и право". 2001. № 4. с.107.

Г. Макаров. Проблемы и перспективы развития товариществ собственников жилья. // "Хозяйство и право". 2001. № 7. с.104.

Г. Макаров. Хозяйственная деятельность товариществ собственников жилья и обязанности членов ТСЖ. // "Хозяйство и право". 2001. № 5. с.120.

Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., 1995 г.

Крашенинников П.В., Маслов Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах. М.. 1995 г.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 года «О некоторых вопросах применения судами закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Бюллетень Верховного Суда РФ за 1993-2001 годы.

## ЗАДАЧИ

№1. В доме, принадлежащем Ермолину на праве собственности, Шалыгин снимал две изолированных комнаты, в которых проживал вместе с женой.

Когда у Шалыгиных родился ребенок, они решили поселить к себе мать жены для ухода за ребенком. Ермолин был категорически против вселения нового жильца и предупредил, что не даст согласия на регистрацию и будет требовать их выселения.

Законны ли требования собственника жилого дома?

№2. Авдеев в 1999 году заключил договор купли-продажи 2-комнатной квартиры с Никулиной, при подписании договора уплатил 250000 рублей, вселился в квартиру. В 2000 году Никулина обратилась в суд с иском к комитету по управлению имуществом г.Белогорска, Авдееву о признании недействительным договора приватизации квартиры от 10 июня 1998 года, возвращении квартиры в муниципальную собственность, признании недействительным договора купли-продажи квартиры и выселении Авдеева.

Она указала, что при заключении договора приватизации были нарушены права её сына Никулина Андрея, проходившего службу в армии, не было получено его согласия на приватизацию квартиры в её собственность. В судебном заседании данный факт подтвердился.

Каковы последствия признания договора приватизации жилого помещения недействительным? Разрешите спор.

№3. Рябова обратилась в суд с иском к Данилову о признании её членом семьи собственника жилого помещения – двухкомнатной квартиры в г.Благовещенске.

В обоснование иска приведены данные о том, что с 1980 года истица находилась в фактических брачных отношениях с отцом ответчика – Даниловым и проживала совместно с ним в этой квартире. После смерти Данилова в 1998 году квартиру унаследовал его сын, требующий выселения Рябовой.

Решением суда за Рябовой было признано право пользования квартирой, в иске о её выселении было отказано.

Правильно ли разрешено дело? Как должны в последующем складываться отношения Рябовой с собственником квартиры?

*Тема 8. Налоговое регулирование в жилищной сфере.  
Обеспечение сохранности жилищного фонда. Жилищные спор.*

1. Основные положения о налогообложении жилых помещений.
2. Налоги на недвижимость с граждан и юридических лиц.
3. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности жилищного фонда.
4. Обязанности нанимателя по содержанию жилых помещений.
5. Разрешение жилищных споров судами общей юрисдикции.

### **Нормативные правовые акты**

Жилищный кодекс РСФСР. (раздел 4).

Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР. Утверждены постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 года № 415.

Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.92. //ВВС РФ. 1993. № 3. Ст. 99; СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 147; 1997. № 17. Ст. 1913; 1999. № 7. Ст. 876.

Налоговый кодекс Российской Федерации.

Закон РФ «О налоге на имущество физических лиц».

Закон РФ «О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения» от 12 декабря 1991 года № 2020-1, с последующими изменениями.

Закон РФ «О подоходном налоге с физических лиц» от 07.12.91. № 1998 – 1 с последующими изменениями и дополнениями.

Закон РФ «О налоге на имущество предприятий».

Закон РФ "Об основах налоговой системы в РФ" от 27.12.91.

### **ЛИТЕРАТУРА**

Судебная защита прав и свобод граждан. Научно-практический комментарий под редакцией В.П.Кашепова. М. Норма, 1999.

Постановления Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ по жилищным вопросам.

В.Р.Скрипко. Право граждан на жилище и его судебная защита.

Судебная практика по жилищным спорам.

## ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

Жилищное право. Учебник под редакцией П.И.Седугина. Инфра. М. Москва. 1998.

Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР. Под редакцией В.Б.Исакова. Юрайт. Москва, 1999.

Жилищное законодательство: сборник нормативных актов и документов. Сост. Крашенинников П.В. М. Спарк, 1996.

Сборник постановлений Конституционного Суда РФ, Верховных Судов СССР и РФ (РСФСР) по гражданским делам. М. Норма, 2001.

Жилищное право в схемах и комментариях. Пособие. Сост. И.А.Еремичев и Э.Л.Страунинг. М. Юриспруденция, 2002.

Право граждан на жилище и его судебная защита. Монография В.Р.Скрипко. М.: Право и закон, 2001.

Судебная практика по жилищным спорам: сборник судебных постановлений федеральных судов общей юрисдикции. - М.: Норма, 1998г.

Государственная жилищная программа на 2002-2010 года. //«Российская газета». 26 сентября 2001.

Данилов Е.П. Жилищные споры: комментарий законодательства. Адвокатская и судебная практика. Образцы исковых заявлений и жалоб. – М.: Право и закон. 2000.

## ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Жилищные отношения как предмет регулирования жилищного права.
2. Место жилищного права в системе права. Соотношение жилищного права с другими отраслями права.
3. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище и гарантии его реализации.
4. Понятие жилищного фонда и его виды.
5. Договор коммерческого найма жилого помещения.
6. Приватизация жилищного фонда в Российской Федерации.
7. Договор социального найма жилых помещений: основания, условия и порядок заключения.
8. Предоставление гражданам жилого помещения по договору социального найма. Ордер и договор найма.
9. Права и обязанности сторон по договору социального найма. Вселение в жилое помещение, приобретение права пользования.
10. Регистрация по месту жительства и её правовое значение в жилищных правоотношениях.
11. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами. Бронирование жилых помещений.
12. Изменение договора социального найма.
13. Договор поднайма жилого помещения. Временные жильцы.
14. Капитальный и текущий ремонт жилого дома. Переустройство и перепланировка жилого помещения.
15. Расторжение договора социального найма. Выселение из жилых помещений.
16. Правовой режим служебных жилых помещений и общежитий.
17. Особенности пользования жилыми помещениями в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов.
18. Приобретение гражданами права собственности на жилые помещения.
19. Правовое положение члена семьи собственника жилого помещения.
20. Отчуждение жилых помещений (порядок и основные формы).
21. Право собственности граждан на объекты общего пользования в многоквартирном доме.
22. Снос жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
23. Управление жилищным фондом, обеспечение его сохранности и ремонта.
24. Финансовое и налоговое регулирование в жилищной сфере.
25. Порядок разрешения жилищных споров.
26. Жилищное законодательство Амурской области.
27. Понятие жилого помещения. Виды жилых помещений. Норма жилой площади, её правовое значение и порядок применения.
28. Жилищные субсидии и жилищные сертификаты. Оплата жилых помещений и коммунальных услуг.

## **КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ**

### **по спецкурсу «Жилищное право»**

1. Понятие жилищного права. Предмет и метод правового регулирования.
2. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилище.
3. Источники жилищного права. Состав жилищного законодательства.
4. Понятие, назначение и виды жилых помещений.
5. Жилищные фонды: понятие, структура и виды. Характеристика каждого вида жилищного фонда.
6. Регистрация и учет жилых помещений. Перевод жилых помещений в нежилые и исключение жилых помещений из жилищного фонда.
7. Государственный контроль за эксплуатацией и сохранностью жилищного фонда.
8. Договор найма жилого помещения, общая характеристика, виды.
9. Понятие договора социального найма жилого помещения. Порядок и условия предоставления жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.
10. Норма жилой площади, её правовое значение. Право на дополнительную жилую площадь.
11. Ордер на вселение в жилое помещение. Основания и порядок признания ордера недействительным.
12. Заключение договора социального найма жилого помещения. Права и обязанности нанимателя и членов его семьи.
13. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами и бронирование жилого помещения.
14. Договор поднайма. Временные жильцы.
15. Изменение договора найма жилого помещения.
16. Расторжение договора найма. Выселение из жилых помещений.
17. Договор коммерческого найма жилых помещений.
18. Пользование служебными жилыми помещениями.
19. Порядок пользования жилыми помещениями в общежитиях.
20. Пользование жилыми помещениями в домах ЖСК.
21. Основания приобретения жилых помещений в собственность.
22. Приватизация жилых помещений в Российской Федерации.
23. Права собственника жилого помещения и членов его семьи.
24. Право собственности граждан на общее имущество в многоквартирном жилом доме. Кондоминиум.
25. Основные виды сделок с жилыми помещениями и правила их совершения.
26. Налоговое регулирование в жилищной сфере.
27. Обеспечение сохранности жилищного фонда.
28. Плата за жилье и коммунальные услуги. Жилищные субсидии.
29. Способы защиты жилищных прав.
30. Защита жилищных прав в судебном порядке. Порядок разрешения жилищных споров.

## О НАЙМЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ДОГОВОРЫ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА И СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

По договору найма жилого помещения одна из сторон – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Объектом найма могут быть изолированные помещения, пригодные для постоянного проживания: квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома. Помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования.

Переход права собственности на занимаемое по договору помещение не влечет расторжения или изменения договора: новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора.

Вопросы найма жилого помещения регулируются ст. 671-688 ГК РФ, ст. 28-137 ЖК РСФСР, законами РФ от 24.12.92 г. "Об основах федеральной жилищной политики", от 4.07.91 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", а также нормативными актами субъектов Федерации, прежде всего теми из них, которые закрепляют правила регистрации граждан по месту жительства и постановки граждан, нуждающихся в жилье, на учет для улучшения жилищных условий.

Договор найма заключается в письменной форме на основании ордера на жилое помещение, выдаваемого гражданину жилищным органом местной администрации.

Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Он обязан также осуществлять надлежащую эксплуатацию дома, предоставлять нанимателю за плату необходимые коммунальные услуги, обеспечивать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. В договоре должны быть указаны все постоянно проживающие вместе с нанимателем граждане. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. В случае нарушения условия договора гражданами, постоянно проживающими совместно с нанимателем, ответственность перед наймодателем несет наниматель.

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать его сохранность и поддерживать в надлежащем состоянии. Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя (аналогичная обязанность возложена и на наймодателя). Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение, а также коммунальные платежи (не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца).

Отношения, связанные с социальным наймом, регулируются ст. 672 ГК РФ, согласно которой объектом социального найма являются жилые помещения, находящиеся в домах государственного и муниципального жилищного фонда и предназначенные для социального использования, т.е. речь идет о жилье, предоставляемом бесплатно очередникам местной администрацией либо государственными организациями.

Договор социального найма заключается на основе сложного юридического состава, включающего в себя решение местной администрации о предоставлении определенного жилого помещения и выдаче ею ордера – официального документа, подтверждающего право указанных в нем лиц на заключение договора найма жилого помещения.

Требования к предмету договора социального найма сформулированы в законе (ст. 52 ЖК): во-первых, помещение должно быть изолированным; во-вторых, жилым. Следовательно, предмет договора может представлять собой либо отдельную комнату, либо одну или несколько комнат в коммунальной квартире, но обязательно имеющих вход из мест общего пользования. Самостоятельным предметом договора жилищного найма не могут быть ни часть комнаты, ни комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежная). В качестве наймодателя выступают жилищно-эксплуатационные организации.

Прекращение договора социального найма возможно по инициативе как нанимателя и членов его семьи, так и наймодателя.

Наниматель жилого помещения может расторгнуть договор в любое время независимо от оснований и без предварительного уведомления другой стороны. Днем расторжения договора считается день выезда.

Договор найма может быть прекращен также в связи со смертью нанимателя, если он жил без семьи. Если же после смерти нанимателя в жилом помещении остались проживать члены его семьи, договор найма не прекращает действия.

Договор найма жилого помещения (как коммерческий, так и социальный) может быть расторгнут по инициативе любой из сторон. Так, по инициативе нанимателя договор социального найма может быть расторгнут в любое время без обращения в суд. По инициативе наймодателя договор социального найма может быть расторгнут как с предоставлением другого благоустроенного помещения, так и без предоставления, в судебном порядке и в административном порядке. С предоставлением другого благоустроенного помещения договор может быть расторгнут в следующих случаях: если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд; если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое; если жилое помещение грозит обвалом (в этом случае применяется административный порядок выселения); если жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено; если офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы в Вооруженных Силах и приравненные к ним лица, проживающие в военных городках, утратили связь с Вооруженными Силами.

Наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма может в одностороннем порядке и без обращения в суд (с согласия других постоянно про-

живающих с ним граждан) в одностороннем порядке расторгнуть договор, уведомив письменным предупреждением наймодателя за три месяца.

## ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.  
 Дирекция единого заказчика, действующая на основании  
 \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_,  
 (Ф.И.О., занимаемая должность)  
 именуемая в дальнейшем "Наймодатель", с одной стороны, и гражданин  
 \_\_\_\_\_  
 (Ф.И.О., адрес места жительства, паспортные данные)  
 именуемый в дальнейшем "Наниматель, с другой стороны, заключили настоящий  
 договор о следующем.

### 1. Предмет договора

1.1. На основании \_\_\_\_\_

(выписка из решения органа исполнительной власти)  
 " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ )  
 Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование дом, квартиру (квартиры) (далее – жилое помещение (жилые помещения)), относящиеся к государственной и (или) муниципальной собственности, расположенные по адресу:  
 город \_\_\_\_\_, административный округ (муниципальный округ) \_\_\_\_\_,  
 дом № \_\_\_\_\_, квартира (ы) № \_\_\_\_\_, состоящая из \_\_\_\_\_  
 по улице \_\_\_\_\_.

Паспорт в БТИ № \_\_\_\_\_

Для использования в целях проживания:

1. \_\_\_\_\_ ;  
 (Нанимателя)
2. \_\_\_\_\_ ;  
 (поднанимателя)
3. \_\_\_\_\_ .  
 (граждан, проживающих постоянно)

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в техническом паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемым приложением договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается: на \_\_\_\_\_ лет,  
 с " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. по " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

### 2. Обязанности сторон

2.1. Наймодатель обязан:

2.1.1. В месячный срок после подписания договора предоставить указанное в п. 1.1 жилое помещение Нанимателю.

2.1.2. Обеспечить в месячный срок Нанимателю свободный доступ в жилое помещение.

2.1.3. Производить капитальный ремонт жилого дома и уведомлять Нанимателя за 3 месяца о предстоящем ремонте и при необходимости предоставить иное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам.

2.1.4. В случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

2.1.5. Содержать места общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит жилое помещение, и обеспечивать Нанимателя необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами.

2.2. Наниматель обязан:

2.2.1. Использовать жилое помещение по назначению, указанному в п. 1 настоящего договора, для проживания.

2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.

2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Наймодателя и межведомственной комиссии административного округа.

2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения. Обеспечивать Наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

2.2.5. В случае освобождения Нанимателем помещения до истечения срока найма или в связи с окончанием срока договора он обязан оплатить Наймодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений или произвести его за счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее. Наниматель обязан сдать жилое помещение.

2.2.6. При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично, с соблюдением требований по договору поднайма согласовать договор с Наймодателем.

2.2.7. В установленные настоящим договором сроки вносить плату за жилое помещение.

2.2.8. Своевременно вносить платежи по оплате коммунальных услуг на расчетный счет Наймодателя, а также принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и придомовой территории.

2.2.9. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении, передать Наймодателю в течение месяца жилое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и не отделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение п. 2.2.3.

Произведенные Нанимателем с письменного согласия Наймодателя улучшения за собственные средства нанимателя подлежат возмещению Наймодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение.

3. Размер платы за жилое помещение и расчеты по договору.

3.1. За указанное в п. 1 договора жилое помещение Наниматель выплачивает Наймодателю плату за пользование жилым помещением ежемесячно в размере \_\_\_\_\_ рублей с оплатой не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца, которая поступает на расчетный счет Наймодателя (р/с \_\_\_\_\_).

3.2. Наниматель оплачивает услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, его инженерных сетей, придомовой территории, коммунальные и прочие услуги в установленном порядке по платежному поручению не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца, оплата поступает на расчетный счет Наймодателя.

3.3. Разница по перерасчету доплачивается Нанимателем при очередном взносе платежей. Перерасчет производится исходя из требований действующих нормативных актов.

4. Ответственность сторон.

4.1. За непредоставление в месячный срок по вине Наймодателя жилого помещения он уплачивает Нанимателю \_\_\_\_\_ % суммы годовой платы за жилое помещение за каждый день просрочки, начисляемой с первого дня следующего после истечения месяца.

4.2. При неуплате Нанимателем платы за жилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные договором сроки начисляется пеня в размере % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.3. Начисление пени, установленной настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

4.4. При нарушении Правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Наниматель обязан возместить Наймодателю возникшие при этом убытки в установленном законе порядке.

4.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Нанимателя, производится силами Наймодателя с последующей компенсацией Нанимателем.

4.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

5. Порядок расторжения договора.

5.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

5.2. Договор найма подлежит досрочному расторжению по требованию Наймодателя, а Наниматель и граждане, за действия которых отвечает Наниматель, выселению в следующих случаях:

5.2.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п 1.1 настоящего договора найма.

5.2.2. Если Наниматель и граждане, за действия которых он отвечает, умышленно портят или по неосторожности разрушают жилое помещение, а также систематически нарушают права и интересы соседей.

5.2.3. Если наниматель не внес платежи, указанные в п. 2.2.7., 2.2.8, в течение шести месяцев.

5.2.4. Если Наниматель систематически нарушает обязательства по договору.

5.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон.

5.3.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для использования по назначению, аварийном состоянии, а также подлежит сносу, наймодатель обязан в течение 3 месяцев заключить с Нанимателем договор найма на иное жилое помещение либо по желанию Нанимателя расторгнуть настоящий договор.

5.3.2. Возобновление расторгнутого договора не производится.

5.4. Наниматель, выполняющий принятые на себя по договору найма обязательства, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

## 6. Особые случаи.

Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного внаем, лежит на Наймодателе в соответствии с действующим законодательством.

## 7. Прочие условия.

7.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

7.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор вступает в законную силу с момента его регистрации.

7.5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, из которых один хранится у Нанимателя, один – у Наймодателя, один экземпляр хранится в учреждении, осуществляющем регистрацию. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

## 8. Юридические адреса сторон

От лица Наймодателя:  
Дирекция единого заказчика

\_\_\_\_\_  
(индекс, почтовый адрес, тел.)

\_\_\_\_\_  
(расчетный счет)

От лица Нанимателя:  
Физическое лицо

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью)

\_\_\_\_\_  
(паспортные данные: серия, номер, когда и кем выдан)

\_\_\_\_\_  
(подпись руководителя, печать)

\_\_\_\_\_  
( адрес места жительства, телефон)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

С условиями договора

ознакомлены:

Члены семьи нанимателя

1. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (паспортные данные)  
2. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (паспортные данные)  
3. \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (паспортные данные)

От лица поднанимателя:

Физическое лицо

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (полностью)

\_\_\_\_\_ (паспортные данные: серия,

\_\_\_\_\_ номер, когда и кем выдан)

\_\_\_\_\_ (адрес места жительства, телефон)

\_\_\_\_\_ (подпись)

**АКТ ПЕРЕДАЧИ  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(к договору найма жилого помещения)

Дом № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_, корпус № \_\_\_\_\_  
по улице \_\_\_\_\_, округ \_\_\_\_\_  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

1. Год постройки \_\_\_\_\_.
2. Этажность дома \_\_\_\_\_.
3. Этаж размещения квартиры (комнаты) \_\_\_\_\_.
4. Планировка и благоустройство квартиры \_\_\_\_\_.
5. Материал стен \_\_\_\_\_.
6. Физический износ \_\_\_\_\_.
7. Инвентаризационная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора коммерческого найма \_\_\_\_\_.
8. Особые условия \_\_\_\_\_.

Наниматель

Наймодатель

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

## Паспорт

жилого помещения по адресу: \_\_\_\_\_  
 (город, поселок, село и др.)  
 \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, корпус № \_\_\_\_\_,  
 (проспект, улица, переулок и др.)  
 квартира № \_\_\_\_\_.  
 Дом входит в жилищный фонд \_\_\_\_\_  
 (исполнительного комитета местного

Совета народных депутатов, предприятия, учреждения, организации)

Помещение состоит из: \_\_\_\_\_  
 комнат общей жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м,  
 в том числе: комната № 1 \_\_\_\_\_ кв. м  
 комната № 2 \_\_\_\_\_ кв. м  
 комната № 3 \_\_\_\_\_ кв. м  
 комната № 4 \_\_\_\_\_ кв. м  
 кухня площадью \_\_\_\_\_ кв. м, с \_\_\_\_\_ конфорочной  
 (двух, трех, четырех)  
 плитой,  
 (электрической, газовой)  
 ванной комнаты, оборудованной \_\_\_\_\_,  
 санитарного узла, оборудованного \_\_\_\_\_,  
 коридора площадью \_\_\_\_\_ кв. м, антресолей площадью \_\_\_\_\_ кв. м,  
 встроенных шкафов площадью \_\_\_\_\_ кв. м, чулана \_\_\_\_\_ кладовки  
 площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

Помещение оборудовано: \_\_\_\_\_  
 (водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией, отоплением

(печным, местным, центральным), электроосвещением, газом, мусоропрово-  
 дом)

В квартире имеются: \_\_\_\_\_  
 (радиотрансляционные сети, телевизионные сети, телефон)

Жилой дом сдан в эксплуатацию \_\_\_\_\_ г.  
 Жилое помещение и его оборудование находятся в исправном состоянии.

Наймодатель \_\_\_\_\_ Наниматель \_\_\_\_\_  
 (подпись) (подпись)

**Договор аренды № \_\_\_\_\_ жилого помещения**

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

Собственник жилья, свидетельство №. \_\_\_\_\_ (копия свидетельства является приложением к настоящему договору),  
 \_\_\_\_\_, именуем \_\_ в дальнейшем  
 (Ф.И.О.)  
 "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_  
 (Ф.И.О.)  
 именуем \_\_ в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Арендодатель представляет Арендатору и членам его семьи в пользование сроком на \_\_\_\_ год квартиру общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м по адресу:  
 \_\_\_\_\_, характеристика которой приведена в акте сдачи квартиры.

1.2. По соглашению сторон договором устанавливается плата за аренду квартиры в размере \_\_\_\_\_  
 ( \_\_\_\_\_ ) рублей в месяц, в состав которой включены пропорционально арендуемой площади платежи на полное восстановление дома, расходы на обслуживание и ремонт дома и квартиры, расходы по оплате коммунальных и других услуг.

**2. Обязанности сторон.**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить в аренду принадлежащее ему на праве собственности жилье в пригодном для проживания состоянии.

2.1.2. Осуществлять содержание дома и технических устройств квартиры в соответствии с требованиями Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РФ.

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных и других услуг.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать сданную ему по договору аренды квартиру по назначению

2.2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР.

2.2.3. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных неисправностях элементов квартиры и дома.

2.2.4. Не позднее последнего дня месяца вносить плату за аренду. За несвоевременное внесение платежей оплачивать пеню из расчета \_\_ % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более \_\_\_\_ % суммы задолженности.

2.2.5. Допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время, в арендуемую квартиру работников Арендодателя, а также представителей предприятий по обслуживанию и ремонту жилья для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств квартиры.

2.2.6. Освободить арендуемое жилое помещение по истечении обусловленного в настоящем договоре срока аренды.

### **3. Права сторон.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Требовать от Арендатора соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории РФ.

3.1.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за аренду.

3.1.3. Требовать от Арендатора освобождения жилого помещения по истечении срока договора аренды.

3.1.4. Продать Арендатору занимаемую им квартиру.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Вселить в арендуемое жилое помещение независимо от согласия Арендодателя своих несовершеннолетних детей, супруга и нетрудоспособных родителей при наличии прописки либо разрешения на прописку в г. \_\_\_\_\_

---

3.2.2. Требовать от Арендодателя своевременного и качественного выполнения комплекса работ по содержанию жилого дома, квартиры и придомовой территории, а также предоставления коммунальных и других услуг, предусмотренных договором аренды.

3.2.3. Выкупить у Арендодателя, с его согласия, арендуемое помещение, заключив договор купли-продажи.

3.2.4. Требовать обоснования увеличения платы за аренду после заключения договора аренды.

3.2.5. Требовать перерасчета платы за аренду при невыполнении Арендодателем обязанностей, предусмотренных в п.п. 2.1.2.

### **4. Ответственность сторон.**

4.1. Ответственность Арендодателя:

4.1.1. Арендодатель возмещает Арендатору материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных в п. 2.1.2. настоящего договора, в установленном законом порядке.

4.2. Ответственность Арендатора:

4.2.1. Арендатор возмещает Арендодателю материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных в п.п. 2.2.1 и п.п. 2.2.2. настоящего договора, в установленном законом порядке.

## 5. Прочие условия.

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе любой из сторон при наличии условий и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

5.2. Возникшие при исполнении настоящего договора споры между сторонами разрешаются в установленном законом порядке.

5.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, другой – у Арендатора.

5.4. Неотъемлемой частью настоящего договора является акт сдачи квартиры Арендатору.

5.5. Договор вступает в силу с момента его подписания.

Арендодатель:

Паспорт № \_\_\_\_\_, серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

---

Адрес: \_\_\_\_\_

---

Арендодатель \_\_\_\_\_

(подпись)

Арендатор:

Паспорт № \_\_\_\_\_, серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

---



---

Адрес: \_\_\_\_\_

---

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания дома и придомовой территории в РФ ознакомлен.

Арендатор \_\_\_\_\_

(подпись)

КОММЕНТАРИЙ:

п. 1.2. Арендная плата в соответствии со ст. 134 ЖК РСФСР устанавливается соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством. В размер арендной платы могут быть включены стоимость услуг по предоставлению в пользование Арендатора предметов домашнего обихода и обстановки, как это имело место в приведенном договоре аренды, а также стоимость иных услуг, оказываемых Арендодателем Арендатору.

п.п. 2.2.6, п.п. 3.1.3. Обязанность Арендатора освободить жилое помещение по истечении срока договора аренды препятствует возможности возобновления договора аренды для Арендатора, предусмотренной в ч. 1 ст. 135 ЖК РСФСР. Но

условие о такой обязанности Арендатора имеет значение лишь в том случае, если договор аренды был заключен на срок не свыше одного года. В противном случае, если договор заключен на срок свыше одного года, независимо от того, предусмотрено такое условие в договоре аренды или нет. Арендатор приобретает право требовать возобновления договора аренды по истечении его срока, что следует из смысла ч. 2 ст. 135 ЖК РСФСР.

п.п. 3.2.1. В соответствии со ст. 132 ЖК РСФСР Арендатор имеет право вселить в арендуемое помещение без согласия Арендодателя своих несовершеннолетних детей, а если он занимает изолированное помещение – и также супруга и нетрудоспособных родителей. Поскольку в приведенном договоре аренды Арендатор занимает изолированное помещение, он может вселить в арендуемое помещение не только своих несовершеннолетних детей, но и супруга и нетрудоспособных родителей.