

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Гаан Светлана Юрьевна

студент, Сибирского юридического университета РФ, г. Омск

За последние 25–30 лет окончательный переход Российской Федерации к рыночной экономике привел к значительным изменениям в общественной и правовой жизни страны. Одним из результатов этих перемен стало широкое распространение на практике института найма жилых помещений. Здесь мы называем этот институт наймом жилых помещений, хотя этот вопрос не так **однозначен, о чем нами будет сказано ниже.**

В отечественной правовой науке справедливо отмечается, что удовлетворение потребности граждан в жилище в настоящее время все более и более перемещается от государственного и муниципального жилищных фондов к собственным средствам граждан и организаций. А это, в свою очередь, привело к значительному расширению круга договорных форм, за счет которых жилые помещения могли передаваться во временное пользование.

Также законодатель четко установил свод мер контроля за осуществлением приведенных прав и контролем за законностью их осуществления, в частности, к примеру - установление процесса выселения в судебном порядке. В соответствии со ст. 3 ЖК РФ никто не может быть выселен из жилища, иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством. Эти положения являются важнейшими гарантиями устойчивости жилищных прав граждан.

Одновременно с этим, эти положения распространяют свое действие на пользование гражданами своими жилыми помещениями в жилых помещениях всех видов фондов. В то же время важно отметить и тот факт, что российское жилищное законодательство содержит абсолютно исчерпывающий перечень оснований для выселения гражданина из жилого помещения.

То есть это значит, что такой список не может быть расширен никакими подзаконными актами. Безусловно, судебный порядок расторжения договора жилищного найма дает возможность наиболее полно обеспечить сторонам защиту своих прав и интересов. Договор найма жилья предполагает не только ряд особенностей, но и ряд проблемных моментов.

Кроме обязательных пунктов договора аренды (с перечислением данных участников договора, размера оплаты, правил использования и ответственности сторон), нужно обратить внимание на следующие моменты: обязательно должна присутствовать подробная опись имущества и состояния помещений, лучше с фотографиями. Тогда проще будет доказать их сохранность (или порчу) после окончания аренды. В договор также следует вписать пункт об оплате коммунально-бытовых платежей (электричество, телефон, интернет) - кто конкретно будет этим заниматься арендатор или владелец.

Необходимо расписать правила проверки состояния жилого помещения. Должен быть пункт об ответственности сторон, подробно расписывающий, каким образом и где будут решаться все спорные или претензионные вопросы. В частности, вопрос своевременности оплаты и суммы платежей, возможных штрафов и их размеры. Также надо разделить права, обязанности и ответственность арендаторов и посредника (агента).

В договоре найма можно предусмотреть досрочное расторжение взаимоотношений при

определенных условиях. В числе таких условий может быть и необходимость продажи квартиры. Однако, во избежание конфликтов с арендатором, лучше не прописывать в договоре слишком жесткие условия его одностороннего расторжения.

Многие собственники квартир сейчас не прописывают какие-либо штрафные санкции за задержку платежа. В то же время большинство договоров найма предполагают, что отсутствие платы за аренду в течение двух месяцев влечет за собой расторжение договора и арендатор обязан освободить жилплощадь.

В качестве основных приоритетных направлений решения спорных и проблемных вопросов относительно договорных отношений в сфере найма помещений и жилья, необходимо на законодательном уровне в рамках правового регулирования выделить отдельные типы договоров и прописать нормы и критерии к процессу их формирования и к их структуре. Так как важно понимать, что договор найма жилья кардинально отличается от договора оказания услуг, но в гражданском законодательстве нет утвержденных норм к формированию того или иного договора, а есть только общие требования к структуре договора. При внедрении в систему правового регулирования утвержденного процесса формирования отдельных видов договоров можно будет избегать негативных фактов, двоякого понимания норм и спорных ситуаций, которые возникают сегодня в силу несовершенства законодательной основы.

Таким образом, можно сделать вывод, что сегодня договорные отношения в рамках правоотношений в области найма жилого помещения регламентируются нормативно-правовыми актами различного уровня, но все же сталкиваются с проблемными вопросами, которые могут быть решены на законодательном уровне.

Список литературы:

1. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ. 2018. 160 с.
2. Картушина О.А. О проблеме предоставления жилья малоимущим семьям // Вопросы науки и образования/ -2019. – №1. –С.26-28