

Курсовая работа на тему:

«Договор коммерческого и социального найма жилого помещения: общее и различное»

Содержание

Введение

Глава 1. Общие черты договора коммерческого найма и договора социального найма

Глава 2. Сравнение договора коммерческого найма и договора социального найма в разрезе отличительных особенностей

Глава 3. Процедура предоставления жилого помещения в социальный найм сотрудникам правоохранительных органов, в частности полиции

Заключение

Список использованных нормативных актов и литературы

Приложение

Введение

На этапе развитых рыночных отношений довольно распространенными и актуальными являются отношения найма. В данном разрезе договор найма жилища выступает как основополагающий договор. Остановимся на разновидностях указанного договора. Так, по главе 35 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в гражданской науке отмечают сделку социального найма и сделку найма жилища, позиционируемую в науке как сделку коммерческого найма. Правоотношения социального найма выступают центральным институтом регулирования жилищного законодательства. Состоящий из императивных норм-предписаний, в нем практически отсутствует волеизъявление сторон, каждая из которых становится субъектом правоотношений, в объеме, четко регламентируемом федеральным законодательством.

Характер этих отношений остается неизменным в течение всего периода действия договора. Являясь бессрочной, сделка социального найма обслуживает так называемый государственный социальный заказ и мало отличается от отношений нескольких прошедших десятилетий, регламентируемых ЖК РСФСР, кроме акцента на группе малоимущих за отсутствием собственных средств для приобретения жилья по другим основаниям. Совершенно иной подход законодателя выявляется при исследовании коммерческого найма.

Целью данной курсовой работы является структурированный анализ договоров коммерческого и социального найма, выявление их общих и различных черт, краткое их формулирование в таблице, изложенной в приложении № 1, описание процесса передачи помещения в социальный наем сотрудникам правоохранительных органов, в частности полиции, а также рассмотрение проблем на примерах судебной практики.

При написании данной работы, мной были поставлены следующие задачи: ознакомиться с рассматриваемыми сделками, описать характерные и присущие только им черты и особенности, найти различные точки зрения на данную проблему

среди российских научных деятелей и описать сходные и различные черты в развернутом и кратком вариантах.

Для выполнения поставленной задачи использованы многочисленные источники, в их числе комментарии и статьи видных деятелей науки, теоретиков и практиков науки, судебная практика.

Глава 1. Общие черты договора коммерческого найма и договора социального найма
Для уяснения настоящей сущности решения о передаче жилья в современных условиях, и о соотношении этого решения со сделкой соц. найма необходимо более подробно остановиться на некоторых положениях нового ЖК РФ. Следует обратить внимание, что в нем отсутствуют нормы, аналогичные ст. 99 и 100 ЖК РСФСР о последствиях самоуправного вселения в жилье и последствиях признания ордера на жилье недействительным.

Согласно статье 99 ЖК РСФСР лица, самостоятельно занявшие жилье, подлежали выселению в административном порядке с санкции прокурора. За весь период действия указанного положения единообразной практики его применения сформировано так и не было. Органы прокуратуры отказывали гражданам в выдаче санкции на административное выселение по тем мотивам, что, имея на руках так называемый смотровой ордер и вселившись в жилье до выдачи ордера в законном порядке, лицо действовало не самоуправно, а на основании правомочия. Однако, исходя просто из здравого смысла, самоуправным вселением все-таки следовало считать на тот момент только вселение без ордера на жилье, поскольку если бы таковым считалось и вселение без заключения на основании ордера сделки найма, то пришлось бы выселить практически всех нанимателей, так как общеизвестно, что письменные договоры найма практических никогда не заключались.

Вопрос о соотношении решения о предоставлении жилья и заключаемой на его основании сделки найма, таким образом, сводится к тем случаям, когда эта сделка заключается не непосредственно органом, принявшим решение, а жилищно-эксплуатационной организацией.

Интерес появляется в связи с суждением, высказанном в одной из диссертаций по жилищному праву, согласно которому в случаях, когда договор возникает жилищно-эксплуатационной компанией, наймодателем все равно является то публично-правовое образование, которое является ее учредителем. При этом отмечается, что "ЖЭО выступает стороной сделки, заключенной по воле другого лица, но дать оно уже ничего не может", как, впрочем, не может вообще повлиять на решение или отменить решение уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения, которым уже индивидуализировано нужное жилье и определено, кто в нем будет проживать.

Высказанное мнение, по сути, возобновляет ту дискуссию, которая проходила в науке советского права практически весь период ее существования и основной вопрос которой заключался в соотношении планового административно-правового акта и гражданско-правовой сделки. Так, например, О.С. Иоффе, опровергая доводы теории, согласно которой гражданско-правовое обязательство возникает непосредственно из административно-правового акта планирования либо лишь трансформируется с

заключением договора, указывал, что в действительности гражданско-правовое обязательство возникает из единства указанных юридических фактов (административно-правового акта и договора), образующих сложный юр. состав. По его мнению, административно-правовой акт имеет в этом составе ведущее место, а договор выполняет и важные самостоятельные функции.

Во-первых, сделка есть прежде всего волевой акт, подтверждающая решимость адресатов планового задания исполнить его.

Во-вторых, сделка вносит в отношения контрагентов по гражданско-правовому обязательству ту степень определенности, которая недоступна административно-правовому акту планирования.

В-третьих, сделка вводит в действие гражданско-правовой механизм санкций, которые могут быть применены к стороне, нарушившей обязательство. Наконец, будучи основанным на плане, договор играет важнейшую роль в составлении и уточнении самого плана. Представляется, что именно эта дискуссия нашла отражение в жилищном праве в виде спора о соотношении ордера и договора жилищного найма, однако ее корни, лежат в проблеме правового статуса организаций-несобственников (государственных и муниципальных предприятий и учреждений), а также в вопросе правовой природы ограниченных вещных прав, производных от права государственной или муниципальной собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления).

Эта проблема довольно активно обсуждалась при разработке ГК РФ, и при этом многие авторы ясно осознавали, что конструкция унитарного предприятия предназначена прежде всего для планово-административной экономики, в которой закрепляется монополия государственной собственности на средства производства. Эта проблема довольно активно обсуждалась при разработке ГК РФ и при этом многие авторы ясно осознавали, что конструкция унитарного предприятия подходит для планово-административной экономики, в которой закрепляется монополия государственной собственности на средства производства.

В современных условиях практически общепризнанным является мнение, что государственные муниципальные предприятия и учреждения не являются органами государства или муниципального образования, а, напротив, являются носителями собственных интересов, т.е. отличными от самого публично-правового образования субъектами (лицами), о чем одним из первых заявил В.П. Мозолин, и, как следствие, Конституционным Судом было отмечено, что в отношениях с государством на них распространяются практически все гарантии, которые действуют применительно к иным субъектам частного права. С другой стороны, эти субъекты создаются и прекращаются в распорядительном порядке, публично-правовое образование практически единолично руководит их деятельностью через назначаемого им руководителя и таким же образом определяет предмет и цели этой деятельности. При этом большинство унитарных предприятий и учреждений сейчас самостоятельно участвует в гражданском обороте. На данный момент если и существуют какие-либо акты планирования, то они, скорее, играют роль некоего бизнес-плана и речь не идет о том, что их учредитель (т.е. публично-правовое

образование) непосредственно дает указание подобной организации о совершении какой-либо гражданско-правовой сделки.

Прежде всего, хотелось бы сказать, что оба рассматриваемых договора должны быть заключены в простой письменной форме, таким образом, первым сходством является и их форма.

Во-вторых, и оба договора считаются консенсуальными, возмездными, двусторонне обязывающими и взаимными. Отличием сделки коммерческого найма и сделки социального найма считается то, что согласно частям 3 и 4 статьи 57 ЖК РФ основанием для заключения последнего является решение органа власти.

Жилищное законодательство содержит оснований, порядка и последствий признания данного решения недействительным, поэтому судам следует считать, что нарушение требований ЖК РФ при принятии решения служит началом для подачи в суд иска о признании решения, а также заключенной сделки недействительными и выселении граждан (Апелляционное определение Иркутского областного суда от 26.03.2014 по делу № 33-2354/14) Апелляционное определение Иркутского областного суда от 26.03.2014 по делу № 33-2354/14.

Судебный орган вправе признать волеизъявление органа власти о передаче жилища в рамках сделки недействительной, если установит, что:

- а) противоречащие действительности сведения, представленные гражданами;
- б) нарушены законные интересы иных людей относительно данного жилища;
- в) имеют место быть нарушающие закон поступки должностных лиц;
- г) другие нарушения.

Далее необходимо остановиться на сроке, как обязательном элементе сравниваемых в настоящей курсовой работе договоров. И ему выявляется больше различий, чем сходства. Согласно части 2 статьи 60 ЖК РФ сделка социального найма жилища будет бессрочным, когда как для сделки коммерческого найма провозглашается срок в 5 лет (статья 683 ГК РФ). Бессрочность сделки социального найма - это гарант стабильности жилищных правоотношений, гарантом реализации права малоимущих граждан предоставление жилья.

В-четвертых, одинаковыми будут и стороны рассматриваемых договоров, которыми являются наймодатели - собственники помещений или другие уполномоченные им лица и наниматели - физические лица, которые используют для проживания данные помещения.

В заключение перечисления общих черт рассматриваемых договоров хочется отметить, одинаковое содержание жилищных правоотношений: взаимных обязанностей сторон. Отличие отмечается в мере свободы в осуществлении прав нанимателем, которую ему дает наймодатель: использование помещения, права на вселение лиц в используемое нанимателем помещение, обмен или реконструкцию. Кроме того, согласно статье 81 ЖК РФ к отличительным чертам сделки социального найма жилища закрепляется возможность переселения в жилище меньшей площади. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный) // Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор О.Н. Садиков. М.: Юридическая фирма Контракт. ИНФРА-М-НОРМА, 1996

Выделение общих признаков договоров коммерческого и социального найма оправдано тем, что оба договора являются разновидностями договора найма и имеют точки соприкосновения. Однако, каждый наделен специфическими, присущими только ему особенностями, которые будут рассмотрены в следующей главе.

Глава 2. Сравнение договора коммерческого найма и договора социального найма в разрезе отличительных особенностей

В науке приводится пример противоречий в ст. 678 ГК РФ, содержащей требование об использовании жилого помещения только для целей проживания, и ч. 2 ст. 17 ЖК РФ, допускающей использование жилого помещения для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, и не нарушает законных интересов других граждан, а также требований, которым должно отвечать жилое помещение. При этом ЖК РФ связывает возможность такого использования с фактом проживания. Однако отношения, вытекающие из коммерческого найма жилища, предполагают вероятность использования жилища полностью или в его части по соглашению сторон.

Во-вторых, к сделке социального найма жилого помещения, в отличие от сделки коммерческого найма, категорически не применим элемент договорной свободы, более того при заключении данного договора предусмотрен типовая шаблон. Будучи публичным по природе, указанный договор входит в группу договоров присоединения. При сделке коммерческого найма применение типового договора не обязательно, при желании сторон - он используется.

Относительно объекта рассматриваемых договоров - жилого помещения - мне хотелось бы отметить следующее. Требования об изолированности и пригодности являются единственными общими чертами. Теперь выявим отличия.

Объектом сделки найма коммерческого служит изолированное жилье, пригодное для долгого проживания, отвечающее требованиям Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»

Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», также на счет помещения должен быть реализован процесс признания жилым. Однако статья 673 ГК РФ не относит расширительного действия на правоотношения социального найма. К объекту правоотношений социального найма предъявляются следующие требования: изолированность, отнесение к категории недвижимого имущества, пригодность для жилья, то есть санитарные, технические нормы по данному объекту должны быть соблюдены.

Жилищный фонд, используемый в рамках сделки соц. найма по статьям 49, 51 и 57 ЖК РФ предназначен для нуждающихся граждан, признанных таковыми, при этом признание его малоимущим не требуется.

Далее, если при заключении сделки соц. найма согласно статье 50 ЖК РФ необходимо соблюдение законодательно определенной нормы предоставления жилья, в то время как при предоставлении жилья по сделке найма коммерческого его размер не ограничен. Так, Определением Санкт-Петербургского городского суда от 09.08.2012

№ 33-11050/2012 Определением Санкт-Петербургского городского суда от 09.08.2012 № 33-11050/2012 в положительном разрешении иска о присоединении освободившегося жилья отказано обоснованно, поскольку в случае передачи истцу освободившегося жилья общая площадь занимаемых им жилых помещений будет превышать норму предоставления общей площади как на одного, так и на двух человек. Потяркин Д. Договор найма жилого помещения//Российская юстиция. 1998. № 1.

Явные различия в правовом регулировании соц. и коммерческого найма существуют в определении категории лиц, пользующихся жилым помещением одновременно с нанимателем. В жилищном законе, а именно нормы статьи 69 ЖК РФ перечисленная выше категория определена как «члены семьи нанимателя», в которую входят проживающие с ним супруг, дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы (лица пенсионного возраста, инвалиды I -- III группы, лица, не достигшие 16 лет, учащиеся до 18 лет) могут быть признаны членами семьи нанимателя, если соблюдаются два условия: вселение их нанимателем как членов своей семьи и ведение общего хозяйства. В редких случаях иные лица (например, свойственники, опекуны, попечители) признаются членами семьи нанимателя в суде при перечисленных выше условиях. При заключении сделки социального найма указание перечня членов семьи нанимателя является его существенным условием, а изменение субъектного состава членов семьи служит основанием для внесения изменений в сделку.

Рассмотрим правоотношения коммерческого найма. Согласно статье 677 ГК РФ, регулирующей данные отношения, введена категория «постоянно проживающих совместно с нанимателем граждан», законодатель не считает нужным наличие общего хозяйства или чтобы они относились к его семье, однако, должно соблюдаться условие об указании данных лиц в договоре.

Отличием рассматриваемых в настоящей работе договоров будет и то, что при правоотношениях социального найма члены семьи нанимателя несут одинаковые права и обязательства, а граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем по сделке найма коммерческого, имея одинаковые права по использованию жильем, не несут одинаковых с ним обязательств.

Приведем пример из судебной практики: апелляционным определением Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 02.09.2013 по делу № 33-1847/2013

Апелляционное определение Суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 02.09.2013 по делу № 33-1847/2013 удовлетворен иск о признании расторгнутым сделки найма, признании потерявшим право использования жилья, выселении без передачи иного жилья, поскольку ответчик противоправно и часто нарушает интересы соседей. Применяя крайнюю меру ответственности в виде выселения из занимаемого жилого помещения, суд посчитал то, что, несмотря на предупреждение, ответчик не устраняет допущенные нарушения, только применение этой крайней меры сможет восстановить права жителей.

Согласно пункту 4 статьи 677 ГК РФ и части 2 статьи 69 ЖК РФ в рамках рассматриваемых в настоящей работе договорных отношений имеется солидарная

ответственность дееспособных граждан, совместно проживающих с нанимателем. При этом для возникновения солидарной ответственности проживающих вместе с нанимателем граждан по сделке найма коммерческого необходимо соблюдение двух условий: извещение наймодателя и наличие в договоре условия о сонанимательстве. Различия сделок коммерческого и соц. найма жилья выходит и в том, что законодатель установил разные основания для вселения лиц, использующих жилье вместе с нанимателем. Правоотношения коммерческого найма требуют соблюдение трех условий: наличие согласия нанимателя, согласия наймодателя и соблюдение нормы общей площади жилья по части 5 статьи 15 ЖК РФ на одного гражданина, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей.

В рамках соц. найма законодатель предусмотрел в статье 50 ЖК РФ такие виды жилищных норм: норма предоставления жилой площади; для принятия на учет как нуждающихся в улучшении жилищных условий необходимо соблюдение учетной нормы; социальная норма, которая служит стандартом социальной нормы для подсчета компенсаций по оплате за жилье и коммунальные услуги.

По части 5 статьи 15 ЖК РФ к общей площади жилья относятся площади всех его частей, включительно помещений дополнительного пользования, которые предназначаются для решения гражданами бытовых и иных задач.

Кроме того, при соц. найме наниматель обладает правом вселения в занимаемое жилье иных лиц, следующих категорий:

- первая группа: несовершеннолетние дети (в том числе усыновленные) нанимателя и других членов семьи, проживающих в жилье, для вселения их не считается необходимым согласие членов семьи нанимателя и наймодателя;
- вторая группа: супруг, совершеннолетние дети (в том числе усыновленные), родители (в том числе усыновители), для вселения их согласие членов семьи нанимателя является необходимым, однако согласия наймодателя при этом не нужно;
- третья группа: другие члены семьи (иные родственники, опекуны, попечители, иждивенцы, фактический супруг), для вселения их нужно согласие и членов семьи обеих сторон сделки.

Законодатель в статье 50 ЖК РФ вводит правило, при котором соблюдение учетной нормы жилой площади при вселении супруга, детей и родителей не нужно. При заселении иных лиц необходимо соблюдение учетной нормы, если же после их заселения общая площадь данного жилья на одного человека составит менее учетной нормы, наймодатель может наложить запрет на вселение данных лиц. При этом необходимо получить письменное согласие как лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, так и временно отсутствующих членов семьи. Данные лица в обязательном порядке перечисляются в сделке соц. найма и зарегистрированы по месту жительства.

Следующим отличием служит то, что правоотношения социальном найме требуют не только законное вселение, но и признания вселенного лица членом семьи нанимателя. Наличие согласия наймодателя и соблюдение учетной нормы общей площади жилья на одного человека - условия вселения лиц при найме коммерческом.

Далее. В отношениях по соц. найму отсутствуют, в отличие от найма коммерческого, следующие обязанности наймодателя: во-первых, передать жилье в состоянии, пригодном для проживания, во-вторых, способствовать проведению ремонта общего имущества многоквартирного дома, которая возложена на нанимателей.

Если рассмотреть отношения социального найма, кап. ремонт жилья входит в круг обязательств наймодателя.

В случае, если кап. ремонт не производится без выселения нанимателя, то на время осуществления кап. ремонта наймодатель предоставляет нанимателю и проживающим с ним лицам иное отвечающее санитарным и техническим требованиям жилье. В данном случае сделка социального найма жилья расторгаться не будет по статье 88 ЖК РФ. Так, согласно Апелляционному определению Ставропольского краевого суда от 18.03.2014 по делу № 33-1541/14 Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 18.03.2014 по делу № 33-1541/14 требования о переселении из жилья на период проведения кап. ремонта общежития правомерно удовлетворены, поскольку на направленное истцом ответчику письмо с предложением переселиться в комнату общежития по причине проведения кап. ремонта здания общежития был получен отказ; предлагаемое ответчиком жилое помещение соответствует требованиям ст. 89 ЖК РФ, предоставляется временно на период ремонтных работ в общежитии.

Обоснованность переселения ответчиков на период кап. ремонта подтверждена надлежащими доказательствами, которым судом первой инстанции дана оценка в соответствии с требованиями статьей 67 ГПК РФ и не вызывает сомнения.

Кроме того, согласно пункту 7 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 № 42, маневренный фонд может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иного жилья. Жильеманевренного фонда передается гражданам из расчета не менее 6 кв.м жилой площади на одного человека.

Маневренный фонд не выделен законодателем в качестве самостоятельного вида жилищного фонда; жилье в домах маневренного фонда относится к специализированному жилищному фонду. Поэтому помимо специальных норм ЖК РФ, определяющих назначение жилья в домах маневренного фонда (статья 95 ЖК РФ), к данному виду жилья применяются также общие правила, относящиеся ко всем объектам специализированного жилищного фонда.

Переселение ответчиков на период кап. ремонта в помещение имеющее статус общежитие, а не маневренного фонда права ответчиков не нарушает, поскольку на период проведения кап. ремонта ответчикам предоставлено помещение, имеющее статус жилого, а его площадь превышает 6 кв.м на каждого из ответчиков, срок отселения судом установлен.

В отношениях коммерческого найма данной обязанности у наймодателя не существует, если жилье перестает быть пригодным для постоянного проживания, сделка коммерческого найма будет расторгнута в соответствии с пунктом 3 статьи 687 ГК РФ.

Специфическим правом нанимателя по сделке соц. найма жилья является согласно статьям 72-75, 81 ЖК РФ право на замену и обмен занимаемого жилья. Изменение сделки соц. найма жилья в отличие от сделки найма коммерческого связано также с заменой жилья.

В отличие от сделки найма коммерческого прекращение и расторжение сделки соц. найма жилья не всегда способствует выселению нанимателя и совместно проживающих с ним граждан из жилья.

Глава 3. Процедура предоставления жилого помещения в социальный найм сотрудникам правоохранительных органов, в частности полиции
договор коммерческий наём социальный

Статья 6 Федерального закона от 19.07.2011 № 247-ФЗ «О социальных гарантиях сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 247-ФЗ) устанавливает требования к претендентам на передачу жилья по сделке социального найма: во-первых, это должны быть уволенные со службы в ОВД сотрудники, во-вторых, сотрудники должны быть приняты на учет до 01.03.2005 в качестве нуждающихся в жилье федеральным органом исполнительной власти, где проходят службу.

Однако, частью 2 этой же статьи установлено, что сотрудники вместо предоставления жилья по сделке социального найма имеют право взять единовременную социальную выплату с учетом совместно проживающих с ними членов его семьи.

Согласно Апелляционному определению Апелляционное определение Верховного суда Республики Адыгея от 25.03.2014 по делу № 33-380/2014 требование об утверждении права на социальную выплату удовлетворено, поскольку истец имел стаж службы в органах внутренних дел более 10 лет и жилье по сделке социального найма не передавалось.

Также суд уточняет, что в соответствии с частью 1 статьи 4 Закона № 247-ФЗ сотрудник, имеющий стаж службы в ОВД не менее 10 лет, вправе претендовать на выплату единовременно за весь период службы.

Указанная выше сумма выплачивается гражданину в мере бюджетных ассигнований по решению руководителя, при условии, что сотруднику не передавалось жилье по сделке социального найма, а также он не выступает как член семьи нанимателя жилого помещения по сделке социального найма либо собственник жилья или член семьи собственника жилья.

Также законодательством регламентирован процесс и необходимые критерии отбора сотрудников для предоставления единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилья сотрудникам, а именно: Правилами предоставления единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого помещения сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2011 года № 1223 (далее - Правила) Правила предоставления единовременной социальной выплаты для приобретения или строительства жилого

помещения сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2011 года № 1223.

Как установлено судом в Апелляционном определении Верховного суда Республики Адыгея от 25.03.2014 по делу № 33-380/2014, Г.Д.В. проходил непрерывную службу в органах внутренних дел Российской Федерации с 17.08.1992 по 10.01.2013.

26.12.2012 истец обратился к начальнику ОМВД России по Майкопскому району Республики Адыгея с заявлением желанием получить единовременную выплату, однако, комиссия отказала в принятии его на учет.

Решение основывалось на том, что Г.Д.В. в данный момент уволен из ОВД с 10.01.2013, тогда как право на выплату закрепляется за гражданами РФ, уволенными со службы в ОВД с правом на пенсию и принятыми в период прохождения службы на учет в качестве имеющих право на получение выплаты. Однако, действия комиссии были неправомерными как установлено судом.

При этом согласно Определению Свердловского областного суда Определение Свердловского областного суда от 13.08.2013 по делу № 33-9394/2013 сам факт нуждаемости истца в улучшении условий - это не основание по удовлетворению требований истца об обязанности ответчика на предоставление жилья по сделке социального найма, так как законом такая обязанность не предусмотрена.

Кроме того, Закон № 247-ФЗ гласит, что его сфера выходит на членов семьи сотрудников ОВД, в частности на супругов, которые ранее состояли в законном браке. Соответственно, если сотрудник указывает бывшего супруга как члена своей семьи, то при предоставлении поддержки данное обстоятельство должно быть учтено (Апелляционное определение Свердловского областного суда от 05.12.2013 по делу N 33-14524/2013).

Типовым положением Типовое положение о находящемся в государственной собственности служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление органам внутренних дел, органам федеральной службы безопасности, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам Российской Федерации и внутренним войскам Министерства внутренних дел Российской Федерации, утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2002 г. № 897 регулируется предоставление служебного жилья сотрудникам ОВД. Исходя из пунктов 4, 10 и 11 указанного выше Типового положения предоставлению служебного жилья сотруднику предшествует решение комиссии подразделения ОВД, кроме того, помещение выбирается из закрепленного за данным органом на праве оперативного управления служебного жилищного фонда. По смыслу пунктов 6 и 7 Типового положения предоставление служебного жилья производится не по улучшению условий для жизни, а для создания нужных жилищно-бытовых условий в течение исполнения сотрудником своих обязанностей. Кроме того, данную процедуру регламентируют Положение о деятельности органов внутренних дел Российской Федерации по учету лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределению жилой площади Приказ МВД РФ от 24.05.2003 № 345 «Об утверждении Положения о деятельности органов внутренних дел

Российской Федерации по учету лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределению жилой площади «Об упорядочении учета лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределения жилой площади в органах внутренних дел», Приказ МВД РФ от 18.03.2003 № 169 Приказ МВД РФ от 18.03.2003 № 169 «Об утверждении Инструкции о порядке учета нуждающихся в улучшении жилищных условий сотрудников подразделений центрального аппарата и подразделений, непосредственно подчиненных Министерству внутренних дел Российской Федерации, и предоставления им жилых помещений»..

Заключение

В настоящей курсовой работе рассмотрена правовая природа договора коммерческого найма и договора социального найма, проанализированы сходные и различные особенности. Основной и самой главной чертой сходства является их потребительская направленность, выражающаяся в защите более слабой стороны - нанимателя.

Главное отличие рассмотренных договоров в более четкой правовой регламентации правоотношений социального найма, различном объеме полномочий наймодателя и нанимателя в рассматриваемых правоотношениях, сроке и характеристиках договоров.

Список использованных нормативных актов и литературы

- 1.Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2.Жилищный кодекс Российской Федерации.
- 3.Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2004 № 392 «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг».
- 4.Методические указания по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание) муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденные Приказом Минстроя России от 02.12.1996 № 17-152.
- 5.Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».
- 6.Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».
- 7.Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 от 17.02.2004 № 89 «Об утверждении основ ценообразования в сфере ЖКХ».
- 8.Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 от 17.05.2002 № 317 «Об утверждении Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации».
- 9.Постановление Правительства Российской Федерации от 10.04.2006 № 199 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из Федерального фонда софинансирования социальных расходов на частичное возмещение расходов

бюджетов субъектов Российской Федерации на предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

10. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.08.2004 № 444 «О предоставлении субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг».

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.08.2005 № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг».

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения».

13. Определение Свердловского областного суда от 13.08.2013 по делу № 33-9394/2013

15. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ // Под ред. Н.М. Коршунова. М., 2005.

16. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // под ред. П.В. Крашенинникова. Статут. 2012.

17. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный) // Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор О.Н. Садилов. М.: Юридическая фирма Контракт. ИНФРА-М-НОРМА, 1996.

18. Бакирова Е.Ю. Договоры социального и коммерческого найма как юридические факты, порождающие жилищные правоотношения // Семейное и жилищное право. 2008. № 3.

19. Бобровская О.Н. Наем жилого помещения (теоретико-методологический обзор) // Гражданское право. 2008. № 4.

20. Кириченко О.В. Коммерческий и социальный наем в жилищной сфере // Современное право. 2007. № 7.

21. Мокроусова Л.М. Договор коммерческого найма жилого помещения // Нотариус. 2003. № 2.

22. Потяркин Д. Договор найма жилого помещения // Российская юстиция. 1998. № 1.

23. Сосипатрова Н.Е. Социальный и коммерческий наем в жилищной сфере // Государство и право. 1997. № 4.

24. Стриженко Г. Право собственности и иные права граждан на жилые помещения // Законность. 2005. № 7.

25. Ярыгина А.В. Наем жилья // Жилищное право. 2002. № 1.

Приложение

«Сходство и различие договора коммерческого найма и договора социального найма».

Характеристики

Договор коммерческого найма

Договор социального найма

Сходства:

Характеристика: консенсуальные, возмездные, двусторонне обязывающие и взаимные.

свободный

со множественностью субъектов на стороне нанимателя

2.Цель - удовлетворение потребности граждан в жилье

3.Форма договора - простая письменная

- наличие решения единоличного или коллегиального органа исполнительной власти о предоставлении жилого помещения
- наличие типового договора

4.Объект - жилое помещение

5.Стороны договоров: наймодатель (собственник имущества или уполномоченное им лицо) и наниматель (физическое лицо, использующее жилое помещение для проживания)

Различия:

Правовое регулирование

глава 35 ГК РФ (статьи 674, 675, 678, 680, пункты 1 - 3 ст. 685 ГК РФ)

ст. 672 ГК РФ, а также ЖК РФ, в частности разд. III

Сфера действия

пригодные для проживания граждан помещения за исключением государственного и муниципального жилищного фонда социального использования

государственный и муниципальный жилищный фонд социального использования

Требования к их объекту - жилому помещению

изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры, часть жилого дома)

- изолированное помещение;
- недвижимое имущество;
- пригодно для постоянного проживания граждан (соответствовать санитарным, техническим нормам)

Размер предоставляемого жилого помещения

не ограничен

в пределах определенной жилищным законодательством нормы

Круг лиц, пользующихся жилым помещением вместе с нанимателем

- постоянно проживающие совместно с нанимателем граждане
- обязательное указание в договоре
- наличие равных с нанимателем прав по пользованию жилым помещением
- отсутствие равных с нанимателем обязанностей

- члены семьи нанимателя, к которым относятся совместно проживающие с ним супруг, дети и родители
- другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы при вселении нанимателем в качестве членов его семьи и ведение общего хозяйства
- в исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя в судебном порядке при вселении нанимателем в качестве членов его семьи и ведение общего хозяйства
- обязательное указание в договоре
- равные с нанимателем права и обязанности

Основания для вселения лиц, использующих жилое помещение вместе с нанимателем

Согласие нанимателя и наймодателя, за исключением вселения несовершеннолетних детей.

Соблюдение нормы общей площади жилого помещения на одного человека, предусмотренной жилищным законодательством, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей.

Соблюдение жилищных норм:

- нормы предоставления жилой площади по договору социального найма;
- учетной нормы;
- социальной нормы.

Срок

на срок, не превышающий пяти лет.

без установления срока его действия

Солидарная ответственность дееспособных граждан, совместно проживающих с нанимателем

-извещение наймодателя,

-наличие в договоре условия о совместной с нанимателем солидарной ответственности перед наймодателем

-граждане, совместно проживающие с нанимателем, становятся сонанимателями

-изначальное несение всеми дееспособными членами семьи нанимателя солидарной с ним ответственности