**ДОГОВОР НАЙМА: ОСОБЕННОСТИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

Гражданским законодательством Российской Федерации установлен порядок как заключения договора, так и его изменения и расторжения. Необходимость расторгнуть договор может возникнуть по разным причинам. С порядком расторжения договора лучше ознакомится еще до его заключения.

Цель данной статьи – обратить внимание на основные аспекты расторжения договора в целом и на особенности расторжения договора аренды и договора найма жилого помещения, в частности. Так же на положения статьи 687 ГК РФ, т.к. они ставят арендодателя в крайне неблагоприятное положение, если ему попадается недобросовестный квартиросъемщик.

Все общие положения по расторжению договоров описаны в главе 29 Гражданского кодекса РФ.

Основания для прекращения договоров аренды (найма) предусмотрены Статьей 450 ГК РФ:

1. Соглашение сторон
2. Решение суда по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной
3. Решение суда по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или самим договором
4. Односторонний отказ от исполнения договора одной из сторон, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон

В соответствии со ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении договора заключается в той же форме, что и договор.

То есть если договор заключен в простой письменной форме, то для расторжения достаточно соглашения, подписанного сторонами. Но если договор был зарегистрирован в соответствии с требованиями законодательства, то его расторжение необходимо регистрировать в том же порядке.

В случае, если лицо на законном основании требует от нанимателя/арендатора расторгнуть договор, а он отказывается от данного требования или не предоставляет ответа в оговоренный срок, то гражданин имеет право обратиться для расторжения договора в суд (п. 2 ст. 452 ГК РФ).

После расторжения договора обязательства сторон прекращаются (п. 2 ст. 453 ГК РФ). То есть после расторжения договора гражданин уже не должен предоставлять свою квартиру нанимателю/арендатору, соответственно, тот должен освободить помещение. У нанимателя/арендатора, в свою очередь, тоже больше нет никаких обязательств: ни по внесению арендной платы, ни по содержанию арендованного имущества.

Считаться расторгнутым договор будет с момента заключения соглашения о его расторжении или после государственной регистрации такого соглашения (если сам договор был зарегистрирован) (п. 3 ст. 453 ГК РФ).

Обращаем внимание, что при найме жилого помещения (по договору, заключенному на срок не менее одного года) регистрации подлежит не сам договор, а обременение права собственности, возникающее на основании такого договора. Соответственно прекращение найма жилого помещения также должно быть зарегистрировано (п. 6 ст. 26.1 Федерального закона от 21 июня 1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ).

Если расторгнуть договор вас вынудило существенное нарушение условий договора другой стороны, то вы в праве потребовать возмещения убытков, причиненных вам таким расторжением (п. 4 ст. 454 ГК РФ).

Особенности расторжения договора аренды.

Как и любой гражданско-правовой договор, договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон на любых условиях, которые они друг с другом согласуют.

Что же касается расторжения договора по требованию сторон, то основания для такого расторжения закреплены в ст. 619 ГК РФ (Досрочное расторжение договора по требованию арендодателя) и ст. 620 ГК РФ (Досрочное расторжение договора по требованию арендатора).

Прежде, чем перейти к подробному рассмотрению данных статей: в обеих говорится о том, что стороны могут предусмотреть и другие основания для расторжения договора по требованию каждой из них.

В соответствии со ст. 619 ГК РФ, по требованию арендодателя договор аренды жилья может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями;

существенно ухудшает имущество;

более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Основания, по которым досрочного расторжения договора в суде может потребовать арендатор, закреплены в ст. 620 ГК РФ.

К ним относят случаи, когда:

арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Уведомление о расторжении договора аренды.

В случае возникновения необходимости расторжения договора по одному из вышеперечисленных оснований следует подготовить и направить соответствующее уведомление о расторжении договора аренды.

Данное уведомление должно быть составлено в письменной форме. Передавать его следует нанимателю лично или же по почте с уведомлением о вручении.

Как и все документы, письмо о расторжении договора аренды должна отражать следующую информацию:

• Наименование документа;

• Реквизиты стороны, направляющей уведомление, и получателя уведомления;

• Реквизиты договора, к которому относится данное уведомление;

• Основания, по которым направляется данное уведомление;

• Содержание требования, выражаемого в уведомлении.

Особенности расторжения договора найма жилого помещения.

В отличие от договора аренды, договор найма может быть расторгнут только в порядке, предусмотренным законодательством. Сами стороны не могут включить в договор основания для расторжения, отличные от тех, которые содержатся в ГК РФ.

Наниматель может расторгнуть договор в любое время с согласия постоянно проживающих с ним граждан, письменно уведомив об этом наймодателя за 3 месяца (п. 1 ст. 687 ГК РФ).

Передавать такое уведомление следует лично или по почте с уведомлением о вручении. Список реквизитов уведомления в целом аналогичен уведомлению, применяемом при расторжении договора аренды. Основное отличие состоит в том, что в уведомлении договора найма нанимателю не нужно обосновывать причину уведомления, т.к. для него право на расторжение договора закреплено в законе.

Также наниматель может обратиться в суд с требованием расторгнуть договор в случае, если снимаемое помещение перестало быть пригодным для проживания или находится в аварийном состоянии (п. 3 ст. 687 ГК РФ).

Для наймодателя же возможности расторжения договора довольно жестко ограничены. В соответствии с п.2 ст. 687 ГК РФ, договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает.

При этом по решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более года для устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения.

А по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Также у наймодателя есть право обратиться в суд с требованием о расторжении договора в случае, если наниматель или граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и интересы соседей. Но прежде, чем обращаться в суд, в данном случае наймодателю необходимо предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушений.

Необходимо пересмотреть положения статьи 687 ГК РФ, поскольку они ставят наймодателя в крайне неблагоприятное положение, если ему попадаются недобросовестные квартиросъемщики. По факту они могут прожить в жилом помещении полгода бесплатно, затем если суд отсрочит оплату на срок до года, жить они там будут соответственно год и шесть месяцев. Плюс ко всему за этот срок не будут оплачиваться коммунальные услуги. По итогу хозяин жилого помещения получает огромные долги, несет убытки за то, что не платилась аренда, и жилое помещение с учетом износа. Как показывает практика дождаться возмещения ущерба с жильцов невозможно, поскольку «за спиной» у них ничего нет.

Что касается долгосрочной аренды - долгосрочная аренда жилья может привести к разногласиям между хозяином квартиры и квартиросъемщиком. Собственнику не всегда нравится, как жильцы используют квартиру, а у арендаторов часто имеется собственное мнение о том, как лучше обставить помещение и как часто хозяин может приходить с проверкой.

Для разрешения проблемных ситуаций мы узнали у юристов, насколько детально хозяин квартиры вправе контролировать использование недвижимости арендаторами и при каких условиях квартиросъемщиков можно выселить досрочно.

1. Соседи рассказали мне, что регулярно слышат собаку, живущую в моей квартире, — топот, лай и вой. Я не давал разрешения на содержание в квартире домашних животных, и этот пункт имеется в договоре. Когда прихожу в квартиру, собаки не вижу — а жильцы утверждают, что не держат животных. Я верю соседям и хочу выселить квартирантов. Как это сделать?

Виктория Аптекина, ведущий юрист Европейской юридической службы:

— Выселить квартирантов можно, если принудительно расторгнуть заключенный договор аренды. Основанием для расторжения может стать несоблюдение существенных условий, в том числе запрета на содержание домашних животных. Одного рассказа соседей недостаточно: в суде этот довод могут не принять во внимание. Доказательством является фиксация наличия животного в квартире участковым либо представителем управляющей компании. Также доказательством может стать фотография арендаторов при выгуле животного.

Начать выселение лучше с письменного досудебного требования покинуть квартиру. Если арендатор не отреагирует, то можно обратиться в суд с требованием расторгнуть договор аренды по ст. 450 Гражданского кодекса России (существенное нарушение условий договора) и выселить арендаторов. Расторжение договора по соглашению сторон возможно только в случае обоюдного согласия и подписания соответствующего соглашения.

2. Я обнаружил, что мои квартиранты внезапно сделали ремонт — без предупреждения и согласования со мной. В частности, они за свой счет заменили ванну на душевую кабину. Мне это не нравится. Могу ли я заставить их вернуть квартиру в исходное состояние? Если да, то как это сделать?

Александр Тарасов, управляющий партнер и генеральный директор юридической компании «АВТ Консалтинг»:

— Да. Квартиранты не имеют права производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя. В квартире они могут сделать только мелкий текущий ремонт, а по окончании действия договора арендаторы обязаны передать квартиру собственнику в том состоянии, в котором ее получили, с учетом нормального износа.

Необходимо помнить, что переустройство жилого помещения, в том числе замена инженерного оборудования, требует согласования с надзорным органом, а соответствующие изменения вносятся в технический паспорт. Замена ванны на душевую кабину — это и есть замена инженерных сетей. Подобные действия необходимо вносить в технический паспорт жилого помещения. Важный момент: за самовольное переустройство жилого помещения установлена административная ответственность. Чтобы ее избежать, потребуется вернуть квартиру в исходное состояние или согласовать выполненные работы.

Что делать? Вы можете заставить квартирантов вернуть квартиру в исходное состояние. Основание — Гражданский кодекс России. Собственник квартиры может требовать устранения любых нарушений своего права собственности даже в том случае, если такие нарушения не связаны с лишением владения.

Если квартиранты откажутся в добровольном порядке вернуть квартиру в исходное состояние, то есть вернуть ванну на место, хозяин жилого помещения имеет право обратиться в суд с иском об устранении нарушений права собственности. В суде потребуется доказать, что вы являетесь собственником жилого помещения и что действия квартирантов по переустройству квартиры нарушают право собственности.

В конечном итоге нужно будет подтвердить тот факт, что состояние квартиры не соответствует тому, которое было прописано в акте приема-передачи, составленном в момент заключения договора найма.

По итогам рассмотрения дела суд, скорее всего, обяжет квартирантов устранить последствия нарушения, то есть вернуть исходное инженерное оборудование.

3. Мои квартиранты испортили общедомовое имущество: разбили стекло и повредили дверь в подъезде. Возмещать стоимость они не хотят, а владельцы других квартир требуют деньги с меня — я же собственник. Существуют ли законные способы заставить квартирантов возместить материальный ущерб? Как это сделать?

Сергей Воронин, адвокат, управляющий партнер компании «Правовое решение»:

— Если имущество было повреждено в результате действий арендатора, то он должен возместить весь причиненный ущерб. Обычно это прописывается в договорах аренды. В Москве вместе с заключением договора на аренду собственник часто берет депозит на определенную сумму с квартирантов именно на такие случаи. Владелец квартиры на законных условиях может распоряжаться этими деньгами с тем, чтобы возместить стоимость разбитого стекла и поврежденной двери.

Если собственник знает, что именно квартиранты испортили общедомовое имущество, то для обращения в правоохранительные органы необходимо обеспечить доказательную базу — к примеру, предоставить видеозаписи с камер наблюдения в подъезде или пригласить соседей для дачи показаний. Если доказательства предоставить невозможно, то собственнику нужно доказать сам факт проживания квартирантов в помещении в момент порчи имущества.

В случае если квартиранты отказываются платить, собственник имеет полное право подать на них в суд. Если общедомовому имуществу нанесен крупный ущерб, а стороны на протяжении долгого времени не могут прийти к мирному соглашению самостоятельно, то суду достаточно подтверждения факта проживания жильцов от соседей, а также уплаты всех налогов с аренды помещения для вынесения решения в пользу собственника. В итоге оплатить нанесенный ущерб квартирантов обяжет суд. Стоит отметить, что если между сторонами был только устный договор, то все указанные варианты теряют законную силу и с большой вероятностью взыскать сумму с квартирантов не удастся.

4. Я сдал квартиру и прописал в договоре, что жильцы обязаны хотя бы раз в месяц пускать меня в квартиру — по предварительной договоренности. Я регулярно прошу их это сделать, но они отказываются меня впустить. Платят они исправно, но я не понимаю, почему не могу попасть внутрь. Могу ли я заставить их провести осмотр квартиры? Поможет ли привлечение участкового?

Михаил Кюрджев, партнер адвокатского бюро А2:

— Да: независимо от того, как составлен договор аренды жилплощади, собственник имеет право попасть в квартиру в любое время. Чтобы подтвердить свое право, он должен иметь на руках свидетельство о праве собственности. Если мирные переговоры не помогают, владелец может обратиться с документами на квартиру к местному участковому и попасть в помещение в его сопровождении — при условии добровольного согласия жильцов. Если даже при виде представителя власти квартиранты не будут открывать дверь, то можно пригласить техника и в присутствии участкового вскрыть замок. Это вполне закономерный процесс, так как квартира, согласно договору, сдается в пользование жильцам, однако наличие договора не может запрещать досмотр жилого помещения, если у собственника возникла необходимость убедится лично, что с его жилплощадью все в порядке.

Важно учитывать, что при обращении к участковому владельца квартиры, скорее всего, попросят письменно обосновать причины, по которым он стремится попасть в собственное жилое помещение. Собственник может указать на подозрение, что квартире мог быть причинен материальный ущерб. В этом случае участковый вправе входить в жилую собственность вместе с владельцем: полицейский уполномочен провести проверку, а в случае необходимости зафиксировать ущерб и факт нарушения прав собственника. После этого можно будет начинать прения с жильцами об их выселении либо возмещении ущерба.

5. Я обнаружил, что за время аренды в квартире перестала работать сантехника. Обязаны ли жильцы возместить мне ущерб, если они отказываются самостоятельно чинить либо менять сантехнику?

Дмитрий Шевченко, партнер юридического бюро «Замоскворечье»:

— Обычно текущий ремонт в съемной квартире — это обязанность нанимателя. Соответствующая норма прописана в ст. 681 Гражданского кодекса России. Если договор изначально не предусматривает других условий, то ремонт сантехнических приборов и устройств, к числу которых относятся водяные затворы (сифоны), раковины и мойки, ванны и душевые поддоны, унитазы и смывные бачки, возложен на нанимателя в качестве расходов по текущему ремонту. Эти затраты можно удержать из гарантийного депозита, если он был предусмотрен договором найма, либо взыскать с арендатора в судебном порядке.

Если обе стороны договора являются предпринимателями, то судебная практика допускает удержание принадлежащих нанимателю вещей в качестве способа обеспечения обязательства до оплаты нанимателем указанных расходов. Об этом говорит п. 14 информационного письма президиума ВАС РФ № 66 от 11 января 2002 года. При этом важно понимать, что право на удержание вещей должника возникает у кредитора лишь в том случае, когда спорная вещь оказалась в его владении на законном основании. Возможность удержания не может быть следствием захвата вещи должника без его воли.

6. Я случайно узнал, что моя квартира сдана в субаренду, хотя я не давал такого разрешения. Могу ли я взыскать материальный ущерб с арендаторов, которые решили пересдать мою квартиру? Могу ли я их выселить?

Михаил Черба, член Адвокатской коллегии Москвы:

— Все упирается в то, как составлен договор об аренде жилой площади, на какой срок он заключен и прошел ли государственную регистрацию. В договорах, которые легко найти в интернете, часто не прописана прямая ответственность жильцов за несогласованную сдачу помещения в субаренду. В этом случае привлечь квартирантов к ответственности вряд ли получится. Устные договоренности не имеют силы.

Если же в договоре имеются пункты, где сказано, что «сдача в субаренду жилого помещения по такому-то адресу запрещена в отношении жильцов» или «жильцы не вправе сдавать помещение в субаренду ни на долгий, ни на короткий срок без предварительного согласования с собственником жилья», то на первый план выходит вопрос о государственной регистрации документа. Чтобы рассчитывать на привлечение квартиросъемщиков к ответственности, договор должен быть внесен в Единый государственный реестр прав (ЕГРП). В противном случае у арендодателя вряд ли получится отстоять свою правоту в суде.

Если все оформлено как надо, договор внесен в реестр, а арендодатель своевременно платит налог на доходы от сдачи помещения внаем, то документ об аренде имеет юридически законную силу. При наличии в таком договоре пункта о запрете на субаренду владелец квартиры может обратиться в суд с претензией к жильцам и получить полную или частичную компенсацию за причиненный моральный вред и нарушение обязательств. Выселить арендаторов можно, если суд примет обращение и удовлетворит иск.

Список источников и литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [принят Гос. Думой 21 декабря 1994 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [принят Гос. Думой 22 декабря 1995 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №1. – Ст. 410.

3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 11 ноября 2002 № 138-ФЗ : [принят Гос. Думой 23 октяря 2002 г., одобрен Советом Федерации 30 октября 2002 года] // Собрание законодательства РФ.– 2002. – № 46. – Ст. 4532.