**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

**Кафедра гражданского права**

БОРОДИНА

Анна Ивановна

**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

**(ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА)**

Дипломная работа

Научный руководитель:

старший преподаватель кафедры

гражданского права

Е.А. Реуцкая

Допущена к защите

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

Зав. кафедрой гражданского права

доктор юридических наук, профессор В.Н. Годунов

Минск, 2016

**оглавление**

РЕФЕРАТ......……………………………………………………………………...3

Введение..............................................................................................................6

глава 1 Понятие, значение и виды договора найма

жилого помещения………………………………………………………..9

1.1 Становление договора найма жилого помещения как самостоятельного

типа гражданского договора……………………………………………………. 9

1.2 Понятие и признаки договора найма жилого помещения…………………………………………………………………...…...16

1.3 Виды договора найма жилого помещения………………………………………………………………..………23

глава 2 Заключение и содержание договора найма

жилого помещения………………………………………………………33

2.1 Порядок заключения договора найма жилого помещения и

существенные условия, форма………………………………………………….33

2.2 Права и обязанности сторон договора найма жилого помещения.

Ответственность по договору найма жилого помещения………………………………………………………………………..46

глава 3 Прекращение и расторжение договора найма

жилого помещения………………………………………………………56

Заключение……………………………………………………………….....69

Список использованной литературы…………………………….74

**РЕФЕРАТ**

Объем дипломной работы 80 страниц, 70 использованных источников.

Ключевые слова: ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, КВАРТИРА, ЖИЛОЙ ДОМ, ОБЩЕЖИТИЕ, ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИ, НАНИМАТЕЛЬ, НАЙМОДАТЕЛЬ, ЧЛЕН СЕМЬИ НАНИМАТЕЛЯ, ВЫСЕЛЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ.

Правовые возможности удовлетворения потребностей граждан в жилище посредством заключения договоров найма жилых помещений, как в государственном, так и в частном жилищном фонде, являются традиционными в практике регулирования жилищных правоотношений. Детальное рассмотрение и урегулирование правового регулирования договора найма жилого помещения необходимо, во-первых, потому, что пользователями жилых помещений всегда являются физические лица. Во вторых жилые помещения являются объектами недвижимости, что обуславливает их особый статус в гражданско-правовом обороте.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе найма жилых помещений.

Целью является выяснение тенденций развития жилищной сферы и анализ основных элементов договора найма жилого помещения, его понятия, содержания, сторон, условий, порядка заключения и расторжения договора найма жилого помещения.

Методологическую основу дипломного исследования составляет исторический, сравнительный, описательный, системный методы, методы анализа и синтеза.

Работа выполнялась самостоятельно с учетом мнений ряда авторов по затронутым проблемам.

В процессе исследования проблем в области правоотношений договора найма жилого помещения были использованы учебные издания, материалы периодических изданий, а также монографическая литература. В данной работе использованы труды известных цивилистов и практиков, таких как: Г.Ф. Шершеневич, М.И. Брагинский, В.Ф. Чигир, С.В. Коребо, А.Н. Кухарчик, В.В. Савицкий и др.

Некоторые выводы, полученные в данной работе, могут быть использованы для совершенствования правоприменительной практики судов.

**РЭФЕРАТ**

Аб'ём дыпломнай працы 80 старонак, 70 выкарыстаных крыніц. Ключавыя словы: жыллёвым фондам, жылое памяшканне, КВАТЭРЫ, Жылы дом, інтэрнат, дагавора найму жылога памяшкання, наймальніка, наймодателя, членамі сям'і наймальніка, высяленне, скасавання. Прававыя магчымасці задавальнення патрэбаў грамадзян у жыллё пры дапамозе заключэння дагавораў найму жылых памяшканняў, як у дзяржаўным, так і ў прыватным жыллёвым фондзе, з'яўляюцца традыцыйнымі ў практыцы рэгулявання жыллёвых праваадносін. Дэталёвае разгляд і ўрэгуляванне прававога рэгулявання дагавора найму жылога памяшкання неабходна, па-першае, таму, што карыстальнікамі жылых памяшканняў заўсёды з'яўляюцца фізічныя асобы. У другіх жылыя памяшканні з'яўляюцца аб'ектамі нерухомасці, што абумоўлівае іх асаблівы статус у грамадзянска-прававым абароце. Аб'ектам даследавання з'яўляюцца грамадскія адносіны, якія складваюцца ў працэсе найму жылых памяшканняў. Мэтай з'яўляецца высвятленне тэндэнцый развіцця жыллёвай сферы і аналіз асноўных элементаў дагавора найму жылога памяшкання, яго паняцці, зместу, бакоў, умоў, парадку заключэння і скасавання дагавора найму жылога памяшкання.Метадалагічную аснову дыпломнага даследавання складае гістарычны, параўнальны, апісальны, сістэмны метады, метады аналізу і сінтэзу. Праца выконвалася самастойна з улікам меркаванняў шэрагу аўтараў па закранутых праблемах. У працэсе даследавання праблем у галіне праваадносін дагавора найму жылога памяшкання былі выкарыстаныя навучальныя выданні, матэрыялы перыядычных выданняў, а таксама манаграфічная літаратура. У дадзенай працы выкарыстаныя працы вядомых цивилистов і практыкаў, такіх як: Г.Ф. Шаршаневіч, М.І. Брагінскі, В.Ф. Чыгір, С.В. Карэба, А.М. Кухарчык, В.У. Савіцкі і інш. Некаторыя высновы, атрыманыя ў дадзенай працы, могуць быць выкарыстаны для ўдасканалення правапрымяняльнай практыкі судоў.