

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально - педагогический
университет»

**ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 749

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2018 г.

ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 749

Исполнитель:

студент группы Ср-513 ПВД _____ И. В. Ермолинский
(подпись)

Руководитель:

Кан. юр. наук,
доцент _____ С. Г. Гончарова
(подпись)

Нормоконтролер:

ст. преподаватель _____ К. А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ОСНОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА.....	7
1.1. Виды жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма жилья.....	7
1.2. Категории нуждающихся лиц, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма.....	12
1.3. Общая характеристика договора социального найма.....	17
2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА.....	23
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	31
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	49
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	53

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время жилищная проблема представляет собой одну из многочисленных социальных проблем, которая заслуживает особого внимания. Бесспорно, жилище является одним из ключевых материальных условий жизни, поскольку потребность человека в жилье встает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни.

Между тем, удовлетворение потребности в жилье для подавляющего большинства людей одна из самых злободневных и сложно преодолимых трудностей, поскольку существенное количество российских граждан в силу невысокой платежеспособности не в состоянии улучшить свои жилищные потребности с применением рыночных механизмов.

В этой связи, одним из путей обеспечения граждан жильем, остается предоставление жилых помещений по договору социального найма.

Следует заметить, что в соответствии с п. 1 ст. 7 Конституции Российской Федерации¹ наша страна представляет собой социальное государство, где политика последнего нацелена на создание и реализацию условий, обеспечивающих достойную жизнь и развитие человека. Не вызывает сомнений тот факт, что надлежащее жилье входит составной частью в понятие достойного жизненного уровня человека.

Проблема регулирования договорных отношений в сфере социального найма в изменившихся экономических условиях является актуальной для всех регионов Российской Федерации. Проведение государством жилищной политики осложнено как методами ее реализации, так и отсутствием единства правового регулирования в данной области правоотношений.

Правовое регулирование столь важного сегмента рынка потребовало коренного изменения жилищного законодательства, его содержания и практики применения.

¹ Российская газета. 1993. 25 декабря.

Вместе с тем, анализ правоприменительной практики, связанный с вопросами предоставления жилого помещения по договору социального найма показывает, что исследуемый институт работает не в полной мере эффективно, что влечет за собой рост числа случаев нарушения прав и интересов определенного круга граждан. В этой связи, вопрос о предоставлении жилого помещения по договору социального найма весьма актуален, что в свою очередь обуславливает необходимость более четкого правового регулирования в области предоставления жилья и предопределяет актуальность научных изысканий по проблемам данной сферы общественных отношений.

Объектом исследования выступают жилищные отношения, складывающиеся в процессе предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Предмет исследования составляет совокупность правовых норм, регулирующих указанные отношения, а также практика их применения.

Цель работы – правовой анализ теоретических и практических аспектов, связанных с предоставлением жилого помещения по договору социального найма, а также выявление существующих проблем в данной области и разработка законодательных предложений по их урегулированию.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть виды жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма жилья;
- определить категории нуждающихся лиц, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма;
- дать характеристику договору социального найма;
- рассмотреть порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма;
- проанализировать судебную практику по исследуемым проблемам;

– разработать предложения по совершенствованию жилищного законодательства в области правового регулирования предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Теоретическая основа исследования представлена трудами таких ученых, как О.Г. Алексеевой, М.В. Бандо, С.Э. Маслей, И.А. Остапенко, Л.В. Тихомировой, М.Ю. Тихомирова и др.

Методологической основой исследования служат следующие методы научного познания: анализ и синтез, системно-аналитический метод, формально-логический, собственно-юридический.

Нормативную основу исследования составляют Конституция Российской Федерации¹, Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ)²,

Практическая значимость исследования заключается в том, что сформулированные в нем теоретические выводы и практические рекомендации могут быть использованы в учебном процессе.

Структура работы обусловлена предметом, целями и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, разделенных на параграфы, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения и списка использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

1. ОСНОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА

1.1. Виды жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма жилья

Прежде чем рассмотреть виды жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма жилья, следует дать определение понятию «жилое помещение».

Так, в соответствии с жилищным законодательством, в частности с п. 2 ст.15 ЖК РФ, под жилым помещением понимается изолированное помещение. Последнее в свою очередь представляет недвижимое и пригодное для постоянного проживания граждан помещение. То есть, такое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства¹.

Из приведенного выше понятия видно, что жилое помещение обладает рядом юридически значимых признаков, таких как изолированность, недвижимость и пригодность.

Надо полагать, что под изолированным помещением следует понимать отделенное от иных жилых помещений помещение, а также имеющее отграничение от остального пространства. Вместе с тем, изолированные жилые помещения представляют собой как часть, так и целое строение, которое в силу своих характеристик может быть юридически отделено от других жилых помещений². По этой причине, на наш взгляд, недопустимо признавать жилым помещением часть комнаты, так как последняя составляет единое целое с остальной площадью и не может отчуждаться или приобретаться отдельно.

¹ *Титов А.А.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: пост. коммент. с исп. законодательства субъектов РФ и новейш. суд. практики. - 9-е изд., перераб. и доп. - М.: 2016. С. 234.

² Там же. С. 242.

Что касается признака недвижимости, то здесь полезно помнить о том, что по смыслу нормы п. 1 ст. 130 ГК РФ объектом жилищных прав выступает жилое помещение, признаваемое недвижимым имуществом. Признак «недвижимости» показывает, что жилым помещением может признаваться исключительно помещение, представляющее собой здание либо строение, передвижение которого на другое место, не нанося ущерба его назначению не представляется невозможным¹. Таким образом видим, что жилым помещением не могут быть признаны различные приспособленные для жилья сооружения и предметы, как например: вагоны, бытовые комнаты, палатки.

Далее рассмотрим признак пригодности для постоянного проживания. Вышеуказанный признак заключается в том, что жилое помещение в обязательном порядке должно соответствовать санитарным и техническим правилам и нормам, устанавливаемым Правительством Российской Федерации².

Кроме того, в соответствии с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ в общую площадь жилого помещения должны входить площади всех частей такого помещения, в том числе площадь помещений вспомогательного использования. При этом, указанные помещения имеют целевое предназначение. Здесь речь идет об удовлетворении гражданами бытовых и иных нужд, сопряженных с их проживанием в жилом помещении. Исключение здесь составляют балконы, лоджии, веранды, и др.

Вне всякого сомнения, отношения, складывающиеся в сфере по обеспечению граждан жильем по договору социального найма, занимают особое место в сфере жилищных правоотношений.

Исходя из анализа жилищного законодательства, мы видим, что ст. 19 ЖК РФ определяет сферу применения указанного договора. Здесь мы говорим о жилых помещениях, входящих в состав государственного и муниципального

¹ *Титов А. А.* Указ. соч. С. 249-251.

² *Антонович Г. С.* Краткий курс по жилищному праву. М.: 2015. С. 23.

жилищных фондов социального использования. Последние предназначены для социально незащищенных граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Вместе с тем, вышеуказанное положение нашло отражение и в нормах гражданского законодательства, регламентирующих жилищные отношения. Так, ст. 672 ГК РФ предусмотрено предоставление по договору социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования.

Следует учесть, что жилищный фонд, относящийся к муниципалитету, находится непосредственно в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления¹.

Стоит отметить, что согласно ст. 50 Федерального закона № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»² в собственности муниципальных образований находится жилищный фонд исключительно социального использования, который предназначен для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда

Полезно помнить, что в соответствии с российским законодательством под жилищным фондом социального использования понимается совокупность всех жилых помещений, заселенных на условиях договора социального найма и предоставляемых в пределах нормы жилой площади, а также жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные

¹ Карпухин Д. В. Выселение из жилых помещений нанимателей по договору социального найма и членов их семей // Жилищное право. 2015. № 3. С. 54.

² Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.

дома и жилые помещения в них¹. При этом, нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) следует понимать минимальный размер площади жилого помещения². Исходя из последнего определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Важно учитывать, что норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Кроме того, согласно ст. 57 ЖК РФ жилые помещения указанного фонда предоставляются определенным категориям граждан, состоящим на учете нуждающихся в жилье.

В рамках данного исследования нами определено, что в соответствии с действующими гражданским и жилищным законодательствами жилые помещения как объекты правоотношений выделяются различных видов. Здесь мы говорим о квартирах, жилых домах, изолированных комнатах в квартирах или жилых домах.

Не вдаваясь в детальный анализ, следует отметить что³:

1) под жилым домом понимается индивидуально определенное здание. Последнее состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, имеющих предназначение для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, сопряженных с их проживанием в таком здании.

2) квартира представляет собой структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее вероятность прямого доступа к помещениям общего пользования этого дома. Вместе с тем,

¹ Зоркольева Р.Д. Раздел жилого помещения по договору социального найма как способ защиты жилищных, семейных и конституционных прав // Закон. 2015. № 12. С. 45.

² Фаршатов И.А. Жилищное законодательство: Практика применения, теоретические вопросы. М.: 2016. С. 134.

³ Баранов В. А., Гуцин В. В., Курганова Л. С. Жилищное право Российской Федерации : Учебник для вузов. М.: 2016. С. 312.

рассматриваемый вид помещения, по общему правилу может состоять как из единой, так и нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования.

3) комната является частью жилого дома либо квартиры, имеющая предназначение для использования в качестве либо непосредственного проживания граждан в жилом помещении или квартире.

На наш взгляд, исходя из вышеизложенного, указанное выделение жилых помещений, носит главным образом исключительное значение, поскольку, в силу ст. 673 ГК РФ, предметом договора социального найма жилого помещения выступает лишь жилое помещение изолированного типа, в то же время пригодное для постоянного проживания.

По совокупности вышеизложенного можно сделать вывод, о том что, исходя из нормы ч. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым признается изолированное помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и имеющее целевое предназначение для проживания граждан.

Немаловажным представляется тот факт, что в силу ч. 5 ст. 15 настоящего кодекса в общую площадь предоставляемого такого помещения входит сумма площадей всех частей этого помещения. При этом, недопустимо не включать площадь помещений вспомогательного использования, имеющих предназначение для удовлетворения гражданами бытовых и других нужд. Последние непосредственно сопряжены с их проживанием. Исключением здесь представляется балконы, лоджии, веранды и др.¹.

Надо полагать, что предоставляемое социальное жилье, являющееся объектом договора социального найма, по общему правилу должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, в котором находится.

¹ *Титов А. А.* Указ. соч. С. 234.

1.2. Категории нуждающихся лиц, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма

Согласно ч. 3 ст. 40 Конституции РФ малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилье, последнее может предоставляться как бесплатно, так и за доступную плату в соответствии с нормами, установленными законодателем.

В рамках данного исследования было определено, что на основании вышеуказанной нормы, ЖК РФ выделяет такие группы граждан, нуждающихся в социальном жилье, как:

а) малоимущие;

б) иные категории граждан. Отметим, что данную категорию определяют федеральные законы и законы субъектов Российской Федерации. Сюда следует отнести и такую категорию граждан, как инвалиды, особенности обеспечения жильем последних предусмотрены ст. 17 ФЗ № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»¹. Вместе с тем, обеспечение социальным жильем инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны, ветеранов и инвалидов боевых действий, а также других категорий ветеранов реализуется в соответствии с ФЗ № 5-ФЗ «О ветеранах»².

в) иностранные граждане и лица без гражданства в силу прямого указания международного договора.

При этом заметим, что круг лиц, предоставляемым жилые помещения в фонде социального использования, а равно как и правовое регулирование, касающееся порядка предоставления, напрямую зависит от вида жилищного фонда что отражено в ст.49 ЖК РФ.

¹ Российская газета. 1995. 2 дек.

² Российская газета. 1995. 25 янв.

Исходя из анализа правовой литературы, мы пришли к выводу, что в соответствии с Федеральным Законом № 189 ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации»¹ малоимущими признаются граждане, если последние признаны таковыми органами местного самоуправления с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи. Заметим, что последнее в обязательном порядке подлежит налогообложению в порядке, определенном законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Таким образом, из указанного выше видно, что порядок получения статуса малоимущего регулируется местными органами самоуправления. Надо полагать, что по этой причине в каждом субъекте РФ издается специальный закон.

В частности на территории Свердловской области порядок признания малоимущих граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях урегулирован Областным законом Свердловской области № 96-ОЗ « О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области»², а иных, определенных федеральными законами и законами субъекта РФ категорий граждан –Законом Свердловской области № 3 - ОЗ «Об учете граждан для целей предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда Свердловской области социального использования»³.

Немаловажным представляется тот факт, что для определения наличия статуса малоимущего необходимо прояснить два момента⁴:

1. Имущественную обеспеченность малоимущей семьи.

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

² Областная газета. 2005. 27 июл.

³ Областная газета. 2005. 22 фев.

⁴ *Маслей С.Э.* Особенности правового регулирования предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан // Вестник ОмГУ. Серия Право. 2014. № 4 (41). С. 78.

2. Стоимость необходимой для проживания семьи жилплощади.

Полезно обратить внимание, на то, что имеется ряд лиц, которым может быть предоставлено социальное жилье вне зависимости от того факта, как постановка последних на учет в качестве нуждающихся. Данное положение нашло отражение в ч. 2 ст. 57 Жилищного Кодекса РФ, где к таким лицам относятся¹

1) граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и при условии, что как ремонту, так и реконструкции не подлежат. Здесь возможны два варианта развития социальных связей. В одних случаях для того, чтобы принять решение о необходимости внеочередного предоставления жилого помещения по договору социального найма, достаточно констатации факта непригодности жилого помещения для проживания. Например, если выявлено вредное воздействие факторов среды обитания, представляющих особую опасность для жизни и здоровья людей, то не ставится вопрос о ремонте или реконструкции жилого помещения. Гражданам, проживающим в таком жилом помещении, должно предоставляться другое жилье вне очереди (немедленно). Точно так же следует обеспечивать жилыми помещениями граждан, жилище которых в результате стихийного бедствия разрушено, и т.д.

В других случаях, когда жилое помещение признано непригодным для проживания, но установлено, что в результате проведения ремонта или реконструкции можно привести его в соответствие с установленными требованиями, предоставление другого жилья вне очереди не производится.

2) дети - сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях. Полагаем, что сюда вполне можно отнести и учреждения социального

¹Титов А.А. Указ. Соч. С. 145-146.

обслуживания, а также детские дома семейного типа, в том числе и приемные семьи;

3) граждане, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, отраженных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне.

К указанным формам хронических заболеваний законодатель относит¹:

1. Прогрессирующие формы туберкулеза с выделением микобактерий туберкулеза.

2. Злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями.

3. Хронические формы и затяжного характера психические расстройства, зачастую обостряющиеся болезненными проявлениями.

4. Эпилепсия с частыми припадками.

5. Гангрена конечностей.

6. Гангрена и некроз легкого.

7. Абсцесс легкого.

8. Пиодермия гангренозная.

9. Множественные поражения кожи с обильным отделяемым.

10. Кишечный свищ.

11. Уретральный свищ.

Надо полагать, что представленный перечень вполне исчерпывающий. В этой связи, наличие иных форм хронических заболеваний не представляется основанием принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по правилам п. 4 ч. 1 ст. 51 Кодекса.

Однако вернемся к действующему законодательству. Иногда граждане ошибочно полагают, что наличие у них психического заболевания само по себе является основанием для предоставления им вне очереди жилого

¹ Селиванова Е.С. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и граждан, постоянно проживающих с нанимателем в жилом помещении, по договору коммерческого найма // Юридический мир. 2016. № 3. С. 54 -56.

помещения социального найма. Даже в случае, если какое-то время гражданин был и признан малоимущим и страдал хроническим заболеванием, включенным в Перечень, однако жилое помещение даже по объективным причинам не получил, а впоследствии был снят с учета как малоимущий, право внеочередного получения помещения по договору социального найма он теряет.

Нельзя не отметить тот факт, что при предоставлении выше обозначенной категории граждан жилого помещения во внеочередном порядке, крайне важно соблюдать сохранение норм, последнее в свою очередь способствует обеспечению прав и законных интересов этой социально уязвимой категории населения.

Более того, в соответствии со ст. 156 ЖК РФ граждане, признанные в определенном законодательством порядке нуждающимися и осуществляющие проживание по договору социального найма, свободны от внесения платы за пользование жилыми помещениями. Таким образом, видим, что указанной категории граждан жилые помещения по рассматриваемому нами договору предоставляются в пользование фактически бесплатно. Тем не менее, не стоит забывать о том, что при таком способе предоставления жилья, наниматель свободен от внесения платы только за пользование этим помещением, но не от обязанности оплачивать содержание и ремонт жилого помещения, а также вносить коммунальные платежи. Определяя структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги следует руководствоваться ст. 154 настоящего кодекса.

Проанализировав нормы ЖК РФ, в частности ч. 1 ст. 57, видно, что указанной правовой нормой делается акцент на то, что ряду граждан, которые не определены указанным кодексом, не представляется возможным предоставить социальное жилье, иначе как при условии принятия последних на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении.

Наряду с этим, справедливо отметим, что по общему принципу, участниками в сфере жилищных отношений по договору социального найма

могут выступать как российские, так и иностранные граждане. Сюда же следует отнести и лиц без гражданства.

Вместе с тем не следует забывать, что применительно к социальному найму имеет место исключение из указанного правила. Здесь речь идет о том, что в случаях, когда международным договором не предусмотрено иное, то по договорам социального найма жилые помещения предоставляются исключительно гражданам России. Думается, что ориентиром этой правовой новеллы является цель обеспечения бесплатным или предоставляемым за более или менее доступную плату жильем, прежде всего российских граждан.

1.3. Общая характеристика договора социального найма

Прежде чем исследовать характеристику договора социального найма, считаем уместным определить понятие такого договора.

Впервые, о «договоре социального найма жилого помещения» было упомянуто в ст. 672 ГК РФ¹. Данной нормой регламентировано что в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам согласно договору социального найма жилого помещения.

Между тем, ГК РФ не отражает полного и предельно-четкого определения договора социального найма. Последнее, в свою очередь находим исходя из анализа ЖК РФ, в частности в п. 1 ст. 60 ЖК РФ где, по договору социального найма жилого помещения выступают две стороны. Одна сторона - собственник государственного либо муниципального жилищных фондов или управомоченное им лицо т.е., наймодатель – наделена обязательством передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для

¹ Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву. М.: 2015. С. 45.

осуществления проживания, на определенных настоящим кодексом условиях и основаниях¹.

Вместе с тем, некоторые цивилисты расходятся в части даче конкретизированного определения рассматриваемого договора. Так, О.И. Белоножкин говорит: «Договор социального найма жилого помещения выступает в форме соглашения, в силу последнего, собственник или уполномоченный им орган передает нанимателю пригодное для проживания жилое помещение во владение и пользование в жилищном фонде социального использования, в рамках установленной законодательством нормы жилой площади, а наниматель несет обязанность использовать его для проживания, своевременно вносить плату за пользование им и нести расходы за жилищно-коммунальные услуги»².

На наш взгляд, стоит согласиться с О.Г. Алексеевой, которая пишет: «При регулировании отношений социального найма жилого помещения нормы ЖК РФ имеют приоритет перед нормами ГК РФ, регламентирующими отношения по найму жилого помещения»³. Подобное вполне можно объяснить направленностью социального характера обозначенного правоотношения, имеющего в свою очередь объектом, жилое помещение, которое включено в жилищный фонд социального использования.

Говоря о регламентации отношений в сфере социального найма жилого помещения, то стоит отметить, что здесь законодатель применяет договорную форму. При этом, само содержание жилищного обязательства социального найма в целом характеризуется императивными нормами действующего жилищного законодательства.

Исходя из анализа теоретических источников, мы пришли к выводу что, исследуемый договор по ряду значительных признаков тяготеет в

¹ *Титов А.А.* Указ. Соч. С. 123.

² *Белоножкин О. И.* - Основания изменения договора социального найма : Дис. . канд. юрид. наук : 12.00.03 Саратов, 2014. С. 111-113.

³ *Алексеева О.Г.* Основания возникновения жилищного правоотношения социального найма // Российский юридический журнал. 2016. № 5. С. 57.

большей степени к одной из разновидностей административного договора, ввиду того, что¹:

– одной из сторон договора выступает орган государственной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления, реализующие полномочия в сфере удовлетворения гражданами потребности в жилье;

– условия договора, его форма и структура определяются не самими сторонами, а непосредственно кодифицированным федеральным законом, который отражает необходимые условия и элементы указанного договора;

– заключается для удовлетворения общественно-публичного. Здесь речь идет о том, что договоры административного характера, как правило имеют организационное содержание, и их целью выступает достижение общественно значимых результатов и государственного интереса. Как следствие эффективное управление государственной собственностью;

– органы государственной, имеющие на то полномочия, осуществляют обязательный контроль над его реализацией со стороны органов управления;

– невзирая на то, что в основном договоре социального найма присущ административный оттенок, он имеет комплексное правовое регулирование;

– в ЖК РФ установлен особенный порядок заключения подобных договоров, который не свойственен договорам гражданско-правового характера.

Отметим, что под административным договором понимается «соглашение двух или более субъектов административного права, одним из которых в обязательном порядке выступает государственно-властный субъект, нормативной базой соответствующего соглашения являются нормы административного права, цель соглашения - удовлетворение публично-правовых интересов»². Такое соглашение является юридическим

¹ *Остапенко И.А.* Теория административного договора: монография. - Волгоград:. 2016. С. 123-124.

² *Остапенко И. А.* Теория административного договора: монография. - Волгоград:. 2016. С. 151.

установленным фактом, а его заключение свидетельствует о возникновении административно-правовых отношений. Последние в свою очередь влекут установление, изменение либо прекращение административных прав и обязанностей субъектов административного договора.

Не вдаваясь в подробности, обозначим, что административный договор это комплексное по своей юридической природе соглашение, содержащее элементы как гражданско-правовых, так и иных публичных договоров¹. В следствии этого, зачастую сложно отграничить правовую природу одного соглашения от схожей иной договорной конструкции.

Не следует забывать, что договор социального найма жилого помещения, помимо своей специфики в содержании, в процессе заключения и реализации, обладает множественностью элементов, вытекающих из гражданско-правовых договоров, к последним в частности следует отнести договор коммерческого найма.

Так, Д.И. Рыбин² сравнивая договор социального найма с другими договорами, указывает, что последний имеет сходство, прежде всего, с договором коммерческого найма по целевому назначению обоих видов договора. Здесь речь идет о пользовании жилым помещением для проживания физических лиц. Надо полагать, что сходство этих договоров во многом обусловлено тем, что в текстуальных источниках гражданского законодательства отсутствует термин «коммерческий наем жилья» и на наличие такового указывает лишь сравнительный анализ ст. ст. 671 и 672 ГК РФ где, во второй статье перед словами «найм жилья» присутствует термин «социальный», в то время как в первой статье такой термин отсутствует.

Нельзя не отметить, что договор социального найма жилого помещения ГК РФ регламентируется в общем виде, а вот детальное регулирование отражено в ЖК РФ, вступившем в силу 1 марта 2005г. Объектом соглашения

¹ Тихомирова Л. В., Тихомиров М.Ю. Жилищное право. Учебно-практическое пособие. - 2 изд., перераб. и доп. М., 2016. С. 213.

² Рыбин Д.И. Право граждан на получение жилого помещения на основании договора социального найма // Право и государство: теория и практика. 2015. № 9. С. 34.

выступают жилые помещения, последние находятся исключительно в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Указанный жилищный фонд несет предназначение только для социального использования. Здесь мы говорим о том жилье, которое было представлено согласно очередности малоимущим и нуждающимся в жилье гражданам. Подобное положение вытекает из п. 3 ст. 672 ГК РФ.

Рассматривая договор социального найма, мы определили, что последний имеет характерные особенности¹:

1) Выражается, непосредственно в общественно-социальной направленности политики государственных и местных органов власти: удовлетворять жилищные потребности граждан. Полагаем, что этим обусловлен характерный для договора социального найма административный метод правового регулирования, который в определенной степени отражает его специфику и содержание;

2) Ему не свойственен принцип свободного договора, раскрываемый ст. 421 ГК РФ. Иными словами, как наймодатель, так и наниматель не наделены свободой выбора в части определения размера предоставляемого жилого помещения, платы за жилье, срока договора, возможности вселения граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Исключение здесь составляют несовершеннолетние дети.

3) Заключение договора социального найма допустимо по поводу жилых помещений, входящих в государственный и муниципальный жилищный фонд.

Под последним в п. 1 и 3 ст. 19 ЖК РФ следует понимать предоставляемые гражданам по договорам социального найма сопряженные жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде. Однако, заметим, что получить такое жилье представляется возможным лишь в пределах нормы, что нашло отражение в п. 1 ст. 50 ЖК РФ.

¹ *Остапенко И. А.* Теория административного договора: монография. - Волгоград: 2016. С. 268-270.

4) Другой особенностью договора социального найма представляется специальный субъектный состав. Наймодателями по такому договору как правило, выступают органы исполнительной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления, реализующие полномочия в сфере удовлетворения гражданами потребности в жилье. А вот в соответствии с нормой п. 1 ст. 60 ЖК РФ, нанимателем в данном случае может выступать только гражданин. Вместе с тем, ст. 49 ЖК РФ предъявляет особые требования к социально-экономическому статусу нанимателя.

По совокупности всего выше изложенного, можно сделать вывод, что под понятие «договор социального найма» подпадает соглашение, где две его стороны – правоспособный гражданин РФ, обладающий основаниями на право получения жилья, именуемый наниматель помещения и государственный орган, или орган МСУ, именуемый его собственник, заключают между собой соглашение, со всеми вытекающими юридическими последствиями, о предоставлении нанимателю жилья с целью проживания и пользования самостоятельно, или с членами семьи. Между тем, наниматель жилого помещения по исследуемому договору наделен обязательством принять жилье в определенном законом порядке, добросовестно исполнять обязанности, возложенные на него законом в вопросах получения жилища, пользования им. Кроме того, наниматель несет финансовые обязательства по оплате необходимых услуг и работ по содержанию дома.

Вместе с тем, мы видим, что по своей правовой природе, договор социального найма, весьма неоднозначен и специфичен. В связи с чем, нормы ЖК РФ являются приоритетными в отношении нормы ГК РФ.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА.

Перед рассмотрением порядка предоставления жилья по договору социального найма, необходимо обозначить, что одной из предпосылок получения жилья по вышеуказанному договору встает нуждаемость гражданина в улучшении жилищных условий. Не вызывает сомнений тот факт, что под нуждаемостью надо понимать потребность в улучшении качества жилищных условий гражданина и членов его семьи, определяемая критериями, установленными законодательством.

Так, анализ законодательства, в частности ст. 51 ЖК РФ позволяет определить основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Исходя из указанной выше нормы, гражданами, нуждающимися в социальных жилых помещениях, следует признавать¹:

1) граждан, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя. Сюда же следует отнести и граждан, не имеющих в собственности жилых помещений, а также не являющихся членами семьи собственника такого помещения;

2) граждан, которые являются нанимателями жилых помещений по рассматриваемому нами договору или членами семьи нанимателя. Сюда же следует отнести и граждан, имеющих в собственности жилое помещение, а также членов семьи собственника жилого помещения. Ключевым моментом в указанном положении представляется тот факт, что обозначенная категория граждан должна быть обеспечена общей площадью занимаемого жилого помещения приходящаяся на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) граждан, проживающих в помещении, противоречащим установленным законом для жилых помещений требованиям;

¹ *Титов А.А.* Указ соч. 2016. С. 314.

4) Те же категория граждан и на таких же основаниях что указаны выше, но проживающие в квартире, несколькими семьями, где в составе семьи наблюдается больной с тяжелой формой хронического заболевания. По понятным причинам, в данной ситуации совместное проживание с таким гражданином в одной квартире не представляется возможным.

Что касается правил предоставления жилых помещений по договорам социального найма, то последние систематизированы в ст. ст. 57-59 ЖК РФ и представляют собой обязательное значение как для региональных, так и муниципальных органов в Российской Федерации, имеющих отношение к обеспечению граждан жильем. Анализ законодательства показывает, что указанные выше статьи определяют и регламентируют предоставление жилых помещений по договорам социального найма тем гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. При этом, данные нормы выступают гарантом учета законных интересов таких граждан, а также регулируют порядок предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах.

Надо полагать, что сам факт принятия на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении встает обязательным условием для предоставления жилого помещения по договору социального найма. Тем не менее, как уже отмечалось в рамках данного исследования, из этого правила есть исключения.

Нельзя не отметить тот факт, что если гражданин обладает правом состоять на указанном учете по нескольким основаниям, т.е., как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категории, по своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Вместе с тем, исходя из нормы ч. 1 ст. 54 ЖК РФ допускается отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, но только в случаях, когда¹:

1) Заявителем не представлены документы, необходимые для постановки на учет. Важно учитывать, что ответ специально предусмотренных законодателем органов на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации. Последние представляются необходимыми для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

2) Представлены документы, в которых не усматриваются основания подтверждения на право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

3) Не истек 5-летний срок со дня совершения гражданином намеренных действий, предусмотренных статьей 53 ЖК РФ.

Что касается третьего случая, то здесь речь идет о том, что граждане, с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, определенным образом совершили действия, в результате последних, такие граждане могут быть признаны нуждающимися в социальных жилых помещениях, а также допускаются к постановке на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Вместе с тем, указанное положение нашло отражение в ст. 53 ЖК РФ, где к подобного рода действиями следует отнести²:

– раздел или обмен жилого помещения;

¹ Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л., Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // Гражданское право. 2016. № 2. С. 45-47.

² Крашенинников В.П. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. Изд-е 3-е, перераб. и доп. М.: Статут, 2014. С. 145-148.

– не надлежащее выполнение условий договора социального найма, повлекшее выселение гражданина в судебном порядке;

– вселение в занимаемое гражданами жилое помещение иных граждан.

Исключение здесь составляют супруги и их несовершеннолетние дети. Надо полагать, что сюда следует отнести и временных жильцов;

– выделение долей членами молодой семьи, являющимися собственниками указанных долей;

– отчуждение жилого помещения либо доли жилого помещения, имеющих в собственности молодой семьи.

Анализируя положения статьи 53 ЖК РФ следует отметить, что они представляются крайне некорректными. Скажем если у гражданина рождается несколько детей, и в результате чего он становится нуждающимся в жилом помещении, то руководствуясь ст. 53 ЖК РФ такой гражданин может быть отодвинут в сроке постановки на учет на 5 лет за данное «виновное действие».

Если скажем будет доказано, что гражданин расторгнул брак с целью признания нуждающимся его в жилом помещении, то в принципе справедливо принять его на учет в качестве нуждающегося через пять лет.

Стоит отметить, что решение об отказе в принятии на учет выдается лично, или направляется гражданину, но с соблюдением установленных законодателем сроков. То есть, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения.

Исследуя ч. 1 ст. 57 ЖК РФ, можно сделать вывод что, исходя из времени принятия граждан на учет, за исключением случаев, описанных нами в первой главе данного исследования, жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности.

Как было отмечено в рамках данной работы, гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, последние предоставляются по договорам социального найма на основании решений

органа местного самоуправления. Подобные решения выдаются или направляются гражданам, в отношении которых решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений. Стоит заметить, что решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований ЖК РФ, представляет собой основание для заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

Вместе с тем, по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства, иными словами в черте соответствующего населенного пункта, по совокупности площадью на одного человека не менее нормы предоставления. При этом, порядок определения общей площади предоставляемого жилого помещения в случаях, указанных в ч. 8 ст. 57 ЖК РФ, устанавливается законодательством субъектов РФ.

Немаловажным представляется тот факт, что при предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма, следует учитывать действия и сделки гражданско-правового характера с жилыми помещениями, осуществление которых так или иначе привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за 5 лет, что установлено установленный законом субъекта РФ¹.

Полезно помнить, что при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия. Подобное

¹ Рыбин Д.И. Право граждан на получение жилого помещения на основании договора социального найма // Право и государство: теория и практика. 2015. № 9. С. 71.

положение нашло отражение в ч. 1 ст. 58 ЖК РФ¹. Тем не менее, жилое помещение по договору социального найма вполне может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне.

Принимая во внимание вышеизложенное можно сделать вывод, что порядок предоставления жилья по рассматриваемому нами договору включает в себя²:

1) обращение граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, за постановкой их на учет;

2) проверка юридических оснований для решения вопроса о правомерности принятия заявителя на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий или имеющего право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3) непосредственная постановка лица на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении;

4) выражается в состоянии нахождения заявителя на очереди для получения жилого помещения по договору социального найма, в которой непредусмотренная законом перестановка является незаконной;

5) предоставление очереднику жилого помещения по договору социального найма, о чем выносится решение соответствующего органа местного самоуправления, которое является основанием заключения рассматриваемого договора.

¹Фролова С.С. Основания и порядок предоставления жилых помещений в пользование гражданам по договору социального найма // Аспирант и соискатель. 2016. № 6. С. 77.

² Социальный наем жилых помещений: новые правила/ М.Ю. Тихомиров. – М: М.Ю., 2015. С. 34-36.

Нельзя не сказать и о такой особенности предоставления жилья по рассматриваемому нами договору, как предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире. Согласно правовой норме, в частности ст.59 ЖК РФ, освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется в представленной ниже очередности¹:

1) по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях;

2) при отсутствии в коммунальной квартире граждан, отраженных в п. 1 комментируемой статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма, проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам. Последние в свою очередь должны быть признаны в установленном порядке малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления;

3) при отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в пункте 1-2 освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

4) при отсутствии в коммунальной квартире всех вышеуказанных граждан, вселение лица в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма.

¹Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: пост. коммент. с исп. законодательства субъектов РФ и новейш. суд. практики. - 9-е изд., перераб. и доп. - М.: Юрайт, 2016. С. 212-213.

Принимая во внимание все вышеизложенное, можно подвести итог рассмотренной главы.

Правила предоставления жилых помещений по договорам социального найма, систематизированы в ст. ст. 57-59 ЖК РФ и представляют собой обязательное значение как для региональных, так и муниципальных органов в Российской Федерации, имеющих отношение к обеспечению граждан жильем.

Вместе с тем, указанные выше статьи определяют и регламентируют предоставление жилых помещений по договорам социального найма тем гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. При этом, данные нормы выступают гарантом учета законных интересов таких граждан, а также регулируют порядок предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальных квартирах.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Настоящий анализ подготовлен на основе обзоров материалов судебной практики по спорам, сопряженным с обеспечением реализации права граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

1. Если из представленных гражданами документов в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, усматривается отсутствие таких оснований, то последние вполне на законных основаниях могут быть сняты с учета.

Так, решением суда¹ было отказано в удовлетворении требований З. о признании незаконным постановления вынесенного администрации о снятии его с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма и о восстановлении его на учете.

В ходе судебного разбирательства установлено, что на момент постановки в 2011 году на указанный учет З. не отвечал требованиям, установленным ст. 51 ЖК РФ, поскольку из представленных им документов было видно, что он обеспечен жилым помещением общей площадью, превышающей учетную норму 11 кв. м, установленную решением совета сельского поселения.

Таким образом, должностные лица администрации сельского поселения, располагая данными об отсутствии у З. оснований для постановки на учет в нарушение требований жилищного законодательства, приняли решение о постановке З. на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма.

Поскольку постановка З. на учет была произведена в результате неправомερных действий должностных лиц администрации сельского

¹ Определение Пермского краевого суда по делу №11-231/2015. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения 07.04.2018).

поселения, суд пришел к правильном выводу о том, что 3. обоснованн снят с учета по п. 6 ч. 1 ст. 5 ЖК РФ, согласно котором граждане снимаются с учета в качеств нуждающихся в жилых помещениях в случа неправомерных действий должностных ли органа, осуществляющего принятие н учет, при решении вопрос о принятии на учет.

2. Решение о снятии гражданина с учет в качестве нуждающегося в жилом помещении предоставляемом по договору социальном найма, должно содержать указани на основания снятия с таког учета со ссылкой н обстоятельства, предусмотренные ч. 1 ст. 56 Ж РФ.

Так, при рассмотрении районны судом требований П. о признании незаконным постановления главы администрации сельског поселения, решения жилищной комисси при администрации сельског поселени о снятии ее с учета граждан нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемы по договорам социального найма и о возложении обязанности восстановить е на учете установлено, чт постановление администрации сельског поселени в нарушение требований ч. 2 ст. 56 Ж РФ не содержало основани для снятия ее с учет со ссылкой на обстоятельства предусмотренные ч. 1 ст. 56 ЖК РФ.

В этой связи, а такж ввиду отсутствия доказательств, подтверждающи наличие предусмотренных ЖК Р оснований для снятия заявител с указанного учета, требования заявител были удовлетворены судом¹.

3. Следует заметить, что перечень оснований для снятия гражда с учета в качестве нуждающихся в жилы помещениях, предоставляемых по договор социального найма, является исчерпывающим.

Так, при рассмотрени районным судом заявления прокурора поданного в защиту жилищных пра К., к администрации сельског поселения о восстановлени ее в списках граждан, нуждающихс в

¹Решение Камчатского районного суда по делу № 3-759/2014. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения 08. 04. 2018).

жилых помещениях, установлено, что основанием для снятия К. с учета является факт предоставления земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

Суд пришел к правильному выводу о том, что такое основание для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении ч. 1 ст. 56 ЖК РФ не содержит.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в случае предоставления им в установленном порядке органом государственной власти или органа местного самоуправления земельного участка для строительства жилого дома (за исключением граждан имеющих трех и более детей).

Между тем, как установлено в ходе судебного разбирательства земельный участок был предоставлен К. не для строительства жилого дома, а для ведения личного подсобного хозяйства без прав возведения на нем жилого дома, что следовало из постановления администрации сельского поселения о предоставлении К. земельного участка, а также из договора аренды земельного участка, заключенного с К.

Учитывая данные обстоятельства, а также признание иска администрацией сельского поселения, районный суд удовлетворил заявление прокурора¹.

4. Что касается судебной практики обеспечения жилищных прав нанимателей по договору социального найма жилого помещения, признанного непригодным для проживания, необходимо сразу отметить, что действующим законодательством не предусмотрена возможность предоставления во внеочередном порядке жилых помещений по договору социального найма гражданам, проживавшим в признанном

¹ Решение Томского областного суда по делу № 4-17. URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 11. 04. 2018).

непригодным для проживания жило помещении на основании договора поднайма, коммерческого найма, безвозмездног пользования.

Однако в ситуации, когда дальнейше проживание в аварийном жилом помещении предоставленном по договору социальног найма, создает угрозу дл жизни и здоровья нанимателя и члено его семьи, суд вправе обязать орган местного самоуправлени предоставить указанным лицам друго благоустроенное жилое помещение в внеочередном порядке на основани ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, учитывая и то, что помещение, н соответствующее санитарным и техническим правила и нормам, не может быт отнесено к категории жилых (ч. 2 ст. 1 ЖК РФ).

Так, многоквартирный дом в котором проживала Т., был призна аварийным и подлежащим сносу и сроко расселения один год. Даже н момент первого обследования состояни фундамента, стен, крыши и други конструктивных элементов здания оценивалос как недопустимое. Тем не мене сроки расселения неоднократно переносились. Согласно результатам экспертизы, проведенного н момент рассмотрения дела, установлено что существует опасность обрушени чердачного перекрытия в жилые помещения. Имеетс реальная угроза жизни и здоровь проживающих в доме граждан. При таки обстоятельствах суд¹ признал незаконны постановление администрации о переносе сроков расселения и обязал предоставить Т. жилое помещение во внеочередном порядке

5. Если объектом найма являетс комната в коммунальной квартире, расположенно в доме, признанном непригодным дл проживания и подлежащим сносу, т при определении общей площад предоставляемого в связи с выселением друго жилого помещения необходимо учитыват общую площадь комнаты ка части коммунальной квартиры, включа

¹ Определение Калининградского областного суда по делу № 12-2010/2014. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 10. 04. 2018).

жилую площадь самой комнаты и площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например кладовая), а также долю площадей вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

Так, Г.В. и Г.О. по договору социального найма занимали комнату площадью 10,8 кв. м в 3-х комнатной коммунальной квартире, состоящей из трех жилых комнат площадью 17, кв. м, 11,4 кв. м и 10,8 кв. м коридора площадью 5 кв. м, кладовую площадью 1,4 кв. м и кухни площадью 9,6 кв. м.

Согласно заключения межведомственной комиссии многоквартирный дом, в котором проживали Г.В. и Г.О., признан аварийным и подлежащим сносу. Исходя из содержания положений названных статей ЖК РФ в их взаимосвязи следует, что в общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежат включению жилая площадь самой комнаты, площадь вспомогательных помещений которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты¹.

6. Изменение органом местного самоуправления после постановки граждан на учет учетной нормы площади жилого помещения не может служить основанием для снятия граждан с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

¹ Определение Хабаровского краевого суда по делу № 34-1529/2014. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 10. 04. 2018).

Ш. обратилась в суд с иском к администрации городского округа о признании решения жилищной комиссии о снятии ее и членов ее семьи с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, незаконным и о возложении обязанности восстановить на указанном учете.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что истец вместе с сыном и матерью проживает в квартире общей площадью 37,3 кв. м и был принят на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении в связи с обеспеченностью ее семьи общей площадью жилого помещения менее учетной нормы, равной на момент постановки на учет 15 кв. м.

Постановлением администрации городского округа с 1 января 2012 г. на территории городского округа, где проживает семья Ш., установлена учетная норма жилого помещения в размер 10 кв. м общей площади жилого помещения на одного человека. В связи с обеспеченностью семьи Ш. жилым помещением более учетной нормы, в мае 2013 года комиссией по жилищным вопросам было принято решение о снятии семьи Ш. с учета на основании п. 2 ч. 1 ст. 56 ЖЗ РФ.

Удовлетворяя исковые требования Ш., суд¹ правильно исходил из того, что основания для получения жилого помещения на условиях договора социального найма Ш. не утрачены, поскольку с момента постановки на учет и до принятия решения о снятии с учета жилищные условия ее семьи улучшены не были.

Изменение же органом местного самоуправления после постановки граждан на учет учетной нормы площади жилого помещения исходя из которой определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не может служить основанием для снятия таких граждан с учета на основании п. 2 ч. 1 ст. 5 ЖК РФ.

¹ Решение Свердловского областного суда по делу № 8-1127/2013. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 12. 04. 2018).

7. В случае утраты гражданам одного из оснований, дающих им право на получение по договору социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, граждане подлежат снятию с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Так, в 2011 году Л. с членами семьи была принята на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма, в связи с тем, что она и члены ее семьи - ее дочь - не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи такого нанимателя, а также не являются собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения.

В апреле 2014 года решением администрации сельсовета на основании п. 2 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ Л. и ее дочь были сняты с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении в связи с тем, что согласно представленным ими сведениям о доходах за 2013 год они не могут быть признаны малоимущими.

Оспаривая указанное решение, заявитель ссылалась на те обстоятельства, что оснований для снятия с учета не имелось, поскольку жилищные условия ее семьи с момента постановки на учет и по день снятия с учета не изменились, жилых помещений по договорам социального найма либо в собственности ни она ни члены ее семьи не имеют.

Решением районного суда оставленным без изменения апелляционным определением областного суда, в удовлетворении требований Л. отказано¹.

Принимая указанное решение суд правильно исходил из того, что в силу положений ч. 2 ст. 49 ЖК РФ права на предоставление жилых помещений по договорам социального найма в муниципальном жилищном фонде возникают у граждан при условии признания их в установленном порядке не только нуждающимися в

¹Решение Нижегородского областного суда по делу № 15-721/2014. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения 12. 04. 2018).

жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и и малоимущими.

Между тем в ходе судебного разбирательства установлено, что по состоянию на 2013 год уровень доходов Л. и ее дочер превысил установленный в муниципальном образовании минимальный уровень, при котором граждане признаются малоимущими с целью предоставления жилых помещений по договорам социального найма.

8. Приобретение гражданином, состоящим на учете, права собственности на жилое помещение, признанное в установленном порядке непригодным для проживания не свидетельствует об улучшении его жилищных условий и не может являться основанием для снятия его с учета.

Решением областного суда¹ удовлетворено заявление прокурора, поданного в интересах Т., к администрации муниципального образования о восстановлении Т. на учете нуждающихся в жилых помещениях.

В 2009 году Т. был признан в установленном порядке малоимущим и принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма. На основании постановления главы администрации муниципального образования, вынесенного в августе 2011 года, Т. был снят с учета по п. 2 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ в связи с улучшением жилищных условий, произошедшим в результате приобретения им в собственность иного жилого помещения (доля в праве общей долевой собственности на жилой дом).

Поскольку, как установлено в процессе судебного разбирательства, указанное жилое помещение, унаследованное Т. после смерти матери на основании свидетельств о праве на наследство по закону, выданного в январе 2011 года, в августе 2012 года решением межведомственной

¹ Решение Свердловского областного суда по делу № 25-942/2012. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 14. 04. 2018).

комиссии признано непригодным для проживания, суд пришел к правильному выводу о том, что Т. необоснованно был снят с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, так как улучшение жилищных условий Т. не имело места.

Принимая указанное решение, суд также учел, что доказательства подтверждающих утрату Т. статуса малоимущего администрация муниципального образования не представила и данное обстоятельство не служило основанием для снятия Т. с учета.

9. Временное отсутствие граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по месту своего жительства не может служить основанием для снятия их с учета по п. 3 ч. 1 ст. 5 ЖК РФ.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ граждане снимаются с учета в качестве нуждающихся в жилых помещениях в случае их выезда на место жительства в другое муниципальное образование, за исключением случаев изменения места жительства в пределах городов федерального значения.

Таким образом, решая вопрос об обоснованности снятия гражданина с учета по указанному выше основанию, суды исследовали обстоятельства свидетельствующие о фактическом изменении места жительства граждан.

В случае установления доказательств того, что не проживание граждан по месту и постоянного жительства носило временный характер, суды правильно удовлетворяли требования о восстановлении граждан на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Так, при рассмотрении районным судом иска А. к администрации города об оспаривании постановления о снятии его с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, восстановлении на учете, компенсации морального вреда было установлено, что в июне 2013 года А. на основании п. 3 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ был снят с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом п

договору социального найма, в связи с его выездом на мест жительства в другое муниципальное образование.

Между тем, как установлено в ходе судебного разбирательства на другое постоянное мест жительства А. не выезжал. Согласно представленным истцом доказательствам он периодически проходил лечение в другом городе где был временно зарегистрирован.

Учитывая названные обстоятельства суд пришел к правильному выводу о том, что временное отсутствие А. по месту своего жительства а также его регистрация по месту пребывания не могут служить основаниями для снятия его с учета по п. 3 ч. 1 ст. 56 ЖК РФ.

Решением суда первой инстанции оставленным без изменения апелляционным определением областного суда, требования А. в части признания незаконным постановления администрации города о снятии его с учета и о восстановлении на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении удовлетворены¹.

10. В другом случае районный суд установив, что не проживавшие С. и члены ее семьи в квартире где они зарегистрированы по месту жительства, носило временный характер и было обусловлено тем обстоятельством, что в результате произошедшего пожара проживать в данном жилом помещении без проведения ремонта не представлялось возможным, также пришел к выводу о незаконности снятия С. и ее несовершеннолетнего сына с учета в качестве нуждающихся в жилом помещении по основанию, предусмотренному п. 3 ч. 1 ст. 5 ЖК РФ, и обязал администрацию района восстановить их на указанном учете.

Суд апелляционной инстанции согласился с данным решением районного суда, оставив его без изменения².

¹ Решение Волгоградского областного суда по делу № 13-1127/2015. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 13. 04. 2018).

² Решение Тверского областного суда по делу № 21-1127/2015. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 13. 04. 2018).

Изучение материалов правоприменительной практики в том числе судебной показало что в основном споры указанно категории возникают в связи с ненадлежащи исполнением органами местного самоуправления обязанностей, возложенных на ни жилищным законодательством.

Вместе с тем, можн утверждать, что суды в цело правильно применяют законодательство, регламентирующе основания и порядок снятия с учет малоимущих граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых п договору социального найма и муниципального жилищного фонда.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема «**Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма**»

Занятие разработано для студентов, обучающихся по направлению подготовки 44. 03. 04 Профессиональное обучение (по отраслям) профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»

Курс: Жилищное право

Раздел курса: Предоставление жилых помещений по договору социального найма.

Форма занятия: Лекция

Средства обучения: Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ

Метод: словесный, объяснительно-иллюстративный, информационно-обобщающий, схема.

Цель занятия: Освоение базовых знаний в сфере жилищного права.

По итогу изучения темы студент должен понимать, что представляет собой договор социального найма жилых помещений, знать названия нормативных правовых актов, регулирующих вопросы предоставления жилого помещения по договору социального найма. Уметь самостоятельно

анализировать нормы права, эффективно применять в правоприменительной практике.

Задачи занятия:

1. Обучающая. Обеспечение формирования знаний в области жилищного права
2. Развивающая. Развитие способности анализировать, выделять главное и обобщать материал.
3. Воспитывающая. Интерес к проблемам нуждающихся в жилых помещениях

ПЛАН ЗАНЯТИЯ (80 мин.).

1. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ МОМЕНТ (10 мин.).
 - 1.1. Формулирование темы и целей лекции (2 мин.).
 - 1.2. Озвучивание актуальности рассматриваемого материала (8 мин.).
2. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЗАНЯТИЯ (60 мин.).
 - 2.1. Понятие договора социального найма жилого помещения (20мин.).
 - 2.2. Категории граждан, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма(20 мин.).
 - 2.3. Основания и порядок предоставления жилья по договору социального найма (20 мин).
3. ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ (10 мин.).
 - 3.1. Вопросы для закрепления материала всего занятия (8 мин.).
 - 3.2. Общий вывод (2 мин.).

ХОД ЗАНЯТИЯ

1. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ МОМЕНТ

Перед проведением занятия проводится предварительная подготовка, в ходе которой составляется план занятия. Последний в свою очередь доводится до слушателей.

1.1. Формулирование темы и целей лекции

Сегодня мы с вами рассмотрим тему «Основания и порядок предоставления жилого имущества по договору социального найма». Нам необходимо выяснить: что подразумевает законодатель под договором социального найма жилого имущества, на каких основаниях предоставляется жилье по данному договору

1.2. Актуальность темы

На сегодняшний день, внедрение надежных правовых гарантий, обеспечивающих реализацию гражданами права на жилище является целью жилищной политики. Однако, своего рода препятствием в достижении данной цели представляется несовершенство имеющихся правовых конструкций, а также отсутствие на должном правовом уровне юридического сопровождения ряда достаточно серьезных вопросов. Так, до сих пор, на федеральном уровне не закреплена правовая норма, отражающая перечень специально осознанных действий, приведших к значительному ухудшению жилищных условий, на предмет которых необходимо проверять заявителя в момент постановки на учет, в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Отсутствие подобных актов осложняет предоставление жилого имущества по договорам социального найма, создает условия для злоупотребления правом, приводит к нарушению прав граждан.

2. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЗАНЯТИЯ

2.1. Понятие договора социального найма жилого помещения

Прежде чем, мы с вами рассмотрим, что же понимает законодатель под договором социального найма жилого помещения, определим что такое наем жилого помещения.

И так, наем жилого помещения регламентируется нормами гл. 35 ГК РФ и нормами жилищного законодательства.

Согласно п. 1 ст. 671 ГК РФ, по договору найма жилого помещения одна сторона — собственник или управомоченное им лицо, именуемое наймодатель, наделена обязательством предоставить другой стороне, иными словами нанимателю, жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем за соответствующую плату.

Обратим внимание, что ст. 672 — единственная в ГК РФ, непосредственно посвященная исключительно договору социального найма.

Вышеуказанная статья вводит понятие «договор социального найма» и определяет область его применения. К последней, законодатель относит государственный и муниципальный жилищный фонд, а также правовой статус членов семьи нанимателя. Что касается вопросов порядка заключения, наличия оснований и условий рассматриваемого договора, то ГК РФ дает отсылку к жилищному законодательству, непосредственно регулирующему данный договор.

Опираясь на п. 1 ст. 60 ЖК РФ под понятием «договор социального найма жилого помещения» следует понимать соглашение между правоспособным гражданином РФ, при наличии у последнего оснований на право получения жилья, именуемый нанимателем помещения и государственным органом, или органом МСУ, именуемым собственником такого помещения, о предоставлении нанимателю жилья с целью проживания и пользования самостоятельно, или с членами семьи.

Таким образом мы видим, что предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение. Здесь речь идет о жилом доме, квартире, части жилого дома или квартиры. Стоит иметь ввиду, что

самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме, что нашло отражение в ст. 62 ЖК РФ.

Вместе с тем, договор социального найма может быть охарактеризован как консенсуальный, т.е., для его заключения вполне достаточно согласования существенных условий договора, а именно о предмете и о нанимателе, возмездный, двухсторонний, взаимный.

2.2. Категории граждан, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма

По договору социального найма нанимателями жилья могут быть такие категории граждан, как:

1) малоимущие граждане, которые признаны по основаниям, установленным ЖК РФ, нуждающимися в жилых помещениях в предусмотренных ЖК РФ порядке (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ);

2) определенные федеральным законом, Указом Президента РФ или законом субъекта РФ категории граждан, признанные по предусмотренных ЖК РФ или федеральным законом, указом президента РФ или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях (ч. 3 ст. 49 ЖК РФ).

В силу части 2 ст. 57 ЖК РФ вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат (пункт 1);

2) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в Перечне тяжелых форм хронических заболеваний,

при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» (пункт 3).

2.3. Основания и порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Порядок постановки на учет изобразим схематично.

Схема 1



Следует отметить, что в соответствии ч. 1 ст.54 ЖК РФ отказ в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях допускается в случае, если:

- 1) не представлены документы заявителем, обязанность по представлению которых возложена на последнего;
- 2) представлены документы, исходя из которых не усматривается оснований для подтверждения права соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;
- 3) не истек 5-летний срок со дня совершения гражданином намеренных действий, предусмотренных статьей 53 ЖК РФ.

Определяя основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма следует руководствоваться главой 7 ЖК РФ, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, законодательством субъектов РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

Административно-правовой порядок заключения договора социального найма включает в себя несколько стадий:

1 стадия включает в себя обращение граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, за постановкой их на учет, прием, регистрация и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему документов;

2 стадия: проверка юридических оснований для решения вопроса о правомерности принятия заявителя на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий или имеющего право на получение жилого помещения по договору социального найма;

3 стадия заключается в постановке лица на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении;

4 стадия выражается в состоянии нахождения заявителя на очереди для получения жилого помещения по договору социального найма, в которой непредусмотренная законом перестановка является незаконной;

5 стадия: предоставление очереднику жилого помещения по договору социального найма, о чем выносится решение соответствующего органа местного самоуправления, которое является основанием заключения рассматриваемого договора.

3. ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ

3.1. Вопросы для закрепления материала

1. Что представляет собой договор социального найма жилого помещения?

2. Какие признаки присущи договору социального найма жилого помещения?

3. Перечислите категорию граждан, которым предоставляется жилое помещение по договору социального найма.

4. Назовите основания для отказа в принятии граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по договору социального найма.

Далее слушателям предоставляется возможность высказать свое мнение по данной теме.

3.2. Общий вывод

Мы с Вами попытались максимально кратко, и в то же время всестороннее рассмотреть предоставление жилого помещения по договору социального найма. Вместе с тем, развивали умения и навыки работы с правовыми источниками. Анализировали полученную информацию. Вы получили материал для профессиональных размышлений, и дальнейшего выстраивания своей профессиональной деятельности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования представляется возможным сделать ряд выводов.

Несмотря на неизменное возрастание в сфере недвижимости доли частной собственности договор социального найма жилья, не утрачивает своей актуальности. Соглашение социального найма жилого помещения выступает важным правовым документом, по которому российским гражданам выделяется недвижимость, пригодная для проживания, из специальных фондов государства и различных муниципалитетов.

Необходимо заметить, что предоставление жилья на бесплатной основе в пользование для удовлетворения жилищных потребностей является далеко не основным, а скорее исключительным способом его решения, поскольку оно становится возможным лишь узкому кругу наиболее нуждающихся категорий граждан. В этой связи, действующим законодательством установлены строгие требования и неизменные условия предоставления жилого имущества по договору социального найма.

Для заключения договора социального найма имеют место объективные предпосылки такие как, малоимущность, нуждаемость, есть

реализация права на заключения договора социального найма жилого помещения с такими лицами, последняя носит гражданско-правовой характер и предполагает административно-правовой порядок заключения договора социального найма.

Следует отметить, что моментом возникновения такого права является признание граждан в законном порядке нуждающимися в жилой площади. Для этого они должны быть:

- а) признаны малоимущими;
- б) нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма в соответствии с установленными законом нормами;
- в) отнесены к иным категориям граждан, определенным федеральным законодательством или законодательством субъекта РФ, а также нуждающимися в жилье.

Порядок предоставления жилья по договору социального найма включает в себя:

- 1) обращение граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, за постановкой их на учет, прием, регистрация и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему документов;
- 2) предполагает процесс проверки юридических оснований о правомерности принятия заявителя на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, а также на наличие права на получение социального жилья;
- 3) постановка лица на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении;
- 4) заключается в стадии нахождения заявителя на очереди для получения жилого помещения по договору социального найма. Необходимо отметить, что не предусмотренная законом перестановка очередности будет являться грубым нарушением;

5) предоставление очереднику жилого помещения по договору социального найма. Об указанном факте выносится решение соответствующего органа местного самоуправления, последнее будет являться основанием заключения рассматриваемого договора.

Нельзя не сказать о том, что в силу части 2 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди:

1) тем гражданам, у которых жилые помещения в установленном законодателем порядке признаны непригодными для проживания, а равно ремонту либо реконструкции не подлежат;

2) тем гражданам, у которых наблюдаются прогрессирующие хронические заболевания, сопровождающиеся тяжелыми формами. При наличии последних, совместное проживание граждан в одной квартире не представляется возможным.

Проведенное исследование законодательства, а также анализ правоприменительных материалов, позволяет сделать вывод о том, что правовое регулирование отношений, сопряженных с предоставлением жилого помещения по договору социального найма, нуждается в дальнейшем совершенствовании и развитии. В этой связи представляется возможным внести следующие предложения.

1. В соответствии со ст. 49 ЖК РФ, основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях могут устанавливаться не только настоящим Кодексом, но и другими федеральными законами, в том числе законами субъектов Российской Федерации. Представляется, что недоработка указанных правовых норм вызывает двойное их толкование. Надо полагать, что все основания было бы целесообразно перечислить исчерпывающим перечнем именно в Кодексе, тем самым существенно ограничив возможность нормотворчества по этому вопросу. Поскольку этого не было сделано, не составляет труда предположить, что люди, нуждающиеся в жилом помещении в силу объективных оснований, указанных в Кодексе, могут быть «оттеснены» в очереди на

получение жилья теми категориями граждан, жилищные интересы которых оговорены иными законами на федеральном и региональном уровнях. В этой связи, считаем уместным в ч.3 ст. 49 ЖК РФ слова «иным, определенным федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ» исключить.

2. При процедуре признания гражданина малоимущим учитываются как размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, так и стоимость имущества, принадлежащего на праве собственности членам его семьи. Не вызывает сомнений, что введение такого критерия, как стоимость семейного имущества, направлено на обеспечение более объективного подхода при решении вопроса о признании лица малоимущим.

Тем не менее, ЖК РФ не установлено, кого можно считать членами семьи. Подобное положение представляет собой явный недочет в указанной норме, поскольку вследствие этого создаются неоправданные возможности для более широкого толкования понятия «члены семьи» на региональном уровне, так как порядок признания гражданина малоимущим должен определяться именно законами субъектов Российской Федерации. Таким образом, прослеживается очевидный «пробел» в юридическом сопровождении. В этой связи, с целью предотвращения многозначного толкования и недопущении ошибок в правоприменении целесообразно по аналогии закона, предусмотренной ч. 1 ст. 7 ЖК РФ, применять правила ч. 1 ст. 69 ЖК РФ, устанавливающие круг членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, к числу которых относятся: проживающие совместно с ним супруг, дети и родители.

3. Согласно ч. 4 ст. 69 ЖК РФ определяется круг граждан, так называемых бывших членов семьи, которые несут самостоятельную ответственность по договору социального найма. Получается, что бывшие члены семьи нанимателя должны быть наделены правом на изменение договора социального найма с определением круга его обязанностей. В этой связи, целесообразно дополнить ст.82 ЖК РФ п. 4 следующего содержания:

«Граждане, указанные в ч. 4 ст. 69, с согласия нанимателя, членов семьи нанимателя и наймодателя вправе требовать изменения договора социального найма с определением объема несущих ими обязательств».

Безусловно, те проблемы, которые затронуты в работе, не являются единственными. Тем не менее, устранение выявленных проблем в рамках данного исследования, приведет к совершенствованию норм жилищного законодательства, закрепляющего предоставление жилого помещения по договору социального найма.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 21. 07. 2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29. 12. 2107) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 05. 12. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223 - ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188 - ФЗ (в ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. (Часть 1). Ст. 14.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136 - ФЗ (в ред. от 31. 12. 2017) // Российская газета. 2001. 25 окт.

Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189 - ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 01. 07. 2017) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Федеральный закон от 06. 10. 2003 г. №131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в ред. от 19. 02. 2018) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.

Федеральный закон от 21.07. 2014 г. № 217 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 30 (часть 1). Ст. 4218.

Федеральный закон от 24.11.1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в ред. от 07. 03. 2018) // Российская газета.1995. 2 дек.

Федеральный закон от 12. 01. 1995 г. № 5 - ФЗ «О ветеранах» (в ред. от 07. 03. 2018) // Российская газета. 1995. 25 янв.

Постановление Правительства РФ от 28. 01. 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в ред. от 28. 02. 2018) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 37, ст. 3586.

Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 25. Ст. 2736. (утратил силу)

Закон Свердловской области от 20 02. 2006 г.№ 3-ОЗ «Об учете граждан для целей предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда свердловской области социального использования» (в ред. от 31. 05. 2017 г.) // Областная газета. 2005. № 50 - 51. 22 фев.

Закон Свердловской области от 22. 07. 2005 г. № 96-ОЗ «О признании граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Свердловской области» (в ред. от 22. 03. 2018 г.) // Областная газета. 2005. № 227 - 228.27 июл.

Судебная практика

Решение Томского областного суда по делу № 4-17. URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 11. 04. 2018).

Решение Камчатского краевого суда по делу № 3-759/2014. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения 08. 04. 2018).

Определение Пермского краевого суда по делу №11-231/2015. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения 07. 04. 2018).

Определение Калининградского областного суда по делу № 12-2010/2014. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 10. 04. 2018).

Определение Хабаровского краевого суда по делу № 34-1529/2014. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 10. 04. 2018).

Решение Свердловского областного суда по делу № 8-1127/2013. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 12. 04. 2018).

Решение Свердловского областного суда по делу № 25-942/2012. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 14. 04. 2018).

Решение Нижегородского областного суда по делу № 15-721/2014. URL: <http://sudact.ru> (дата обращения 12. 04. 2018).

Решение Волгоградского областного суда по делу № 13-1127/2015. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 13. 04. 2018).

Решение Тверского областного суда по делу № 21-1127/2015. // URL: <https://rospravosudie.com>. (дата обращения 13. 04. 2018).

Литература

Алексеева О.Г. Основания возникновения жилищного правоотношения социального найма // Российский юридический журнал. 2016. № 5. С. 57.

Антонович Г.С. Краткий курс по жилищному праву. М.: Изд-во «Окей-книга», 2015. 115 с.

Андропов В.В. Бесплатное пользование жилым помещением на условиях социального найма как форма отношений, основанных на возмездном договоре // Закон. 2007. № 6. С. 95.

Баранов В. А., Гуцин В. В., Курганова Л. С. Жилищное право Российской Федерации : Учебник для вузов. М.: Норма, 2016. 432 с.

Бандо М.В. Основания жилищных прав членов семьи нанимателей жилых помещений по договорам социального найма // Вестник Московского университета МВД России. 2009. № 4. С. 115.

Белоножкин О. И. Основания изменения договора социального найма : Дис. . канд. юрид. наук : 12.00.03 Саратов, 2014. 164 с.

Бобровская О.Н. Защита прав нанимателей жилого помещения по договору социального найма // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 6. С. 134.

Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л., Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма //Гражданское право. 2016. № 2. С. 45-47.

Жилищное право: Учебник для вузов. / под редакцией проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 357 с.

Зоркольец Р.Д. Раздел жилого помещения по договору социального найма как способ защиты жилищных, семейных и конституционных прав // Закон. 2015. № 12. С. 45.

Карпухин Д. В. Выселение из жилых помещений нанимателей по договору социального найма и членов их семей // Жилищное право. 2015. № 3. С. 54.

Крашенинников В.П. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. Изд-е 3-е, перераб. и доп. М.: Статут, 2014. 288 с.

Маслей С.Э. Особенности правового регулирования предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан // Вестник ОмГУ. Серия Право. 2014. № 4 (41). С. 78.

Мозолин В.П. Гражданское право. Учебник. В 3-х томах. Том 2. М.: Проспект. 2015. 1504 с.

Остапенко И.А. Теория административного договора: монография. - Волгоград: Изд-во Волгоградского института экономики, социологии и права, 2015. 456 с.

Рыбин Д.И. Право граждан на получение жилого помещения на основании договора социального найма // Право и государство: теория и практика. 2015. № 9. С. 34.

Селиванова Е.С. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма и граждан, постоянно проживающих с нанимателем в жилом помещении, по договору коммерческого найма // Юридический мир. 2016. № 3. С. 54 -56.

Семина Т.А. Правовое положение членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма. // Жилищное право. 2017.

Социальный наем жилых помещений: новые правила/ М.Ю.Тихомиров. – М: Изд.Тихомирова М.Ю., 2015. 80 с.

Суханов Е. А. Российское гражданское право. В 2 т. Т. 2. Обязательственное право: учебник / Е. А. Суханов. М.: Статут, 2014. 1208 с.

Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: пост. коммент. с исп. законодательства субъектов РФ и новейш. суд. практики. - 9-е изд., перераб. и доп. - М.: Юрайт, 2016. 541 с.

Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Жилищное право. Учебно-практическое пособие. - 2 изд., перераб. и доп. М.: Тихомиров М. Ю., 2016. 445 с.

Фаршатов И.А. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма // Российская юстиция. 2015. № 5. С. 112.

Фаршатов И.А. Жилищное законодательство: Практика применения, теоретические вопросы. М.: ИНФРА-М, 2016. 272 с.

Фролова С.С. Основания и порядок предоставления жилых помещений в пользование гражданам по договору социального найма // Аспирант и соискатель. 2016. № 6. С. 77.