

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:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2017 г.

**ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ 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:675

Исполнитель:
студент группы ЗПВД-512

(подпись)

Т.А. Трухина

Руководитель:
канд. филос. наук, доцент

(подпись)

О.В. Шмурыгина

Нормоконтролер:
ст. преподаватель

(подпись)

К.А. Игишев

Екатеринбург 2017

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

**ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ПО
ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

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

Идентификационный код ДР: 675

Екатеринбург 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	7
1.1 Понятие и признаки договора социального найма жилых помещений.....	7
1.2 Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма	13
1.3 Порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма.....	20
2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ОТДЕЛЬНЫМ КАТЕГОРИЯМ ГРАЖДАН.....	24
2.1 Предоставление жилых помещений по договору социального найма лицам, не имеющим жилого помещения или имеющим жилое помещение по договору социального найма менее учетной нормы.....	24
2.2. Предоставление жилого помещения по договору социального найма лицам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания.....	30
2.3.Предоставление жилого помещения по договору социального найма лицам, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжёлой формой хронического заболевания.....	37
АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ.....	41
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	57
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	59

ВВЕДЕНИЕ

Для рыночного общества характерно наличие групп и слоев населения, которые не в состоянии решить свою жилищную проблему посредством правовых форм, аккумулирующих в себе рыночные механизмы и потому нуждающиеся в поддержке со стороны государства. Потребность в жилье всегда имела важное значение в жизни человеческого общества. Жилище не только обеспечивает комфорт проживания, но и определяет условия существования каждого человека. Потребность в жилой площади возникает с момента рождения и сохраняется на протяжении всей жизни, то есть носит постоянный характер.

Происходящие в нашей стране политические и социально-экономические перемены кардинально преобразовали нормативную базу, регламентирующую реализацию права граждан на жилище. При этом существенно изменилось содержание жилищных отношений, в том числе в части прав и обязанностей по предоставлению жилых помещений. Вступление в силу с 1 марта 2005 года ныне действующего Жилищного Кодекса РФ изменил подход к решению вопроса о реализации прав граждан на жилище, увы, но существенно уменьшился объем правовых гарантий в указанной сфере¹. Не секрет, несмотря на введение ипотеки, договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, большинство российских семей, при существующем постоянном росте стоимости квадратного метра общей площади жилья (в условиях более менее стабильного экономического положения), не в состоянии приобрести его самостоятельно. И даже сегодня в 2017 году, когда ввиду экономического кризиса, рост стоимости жилья прекратился, а в большинстве регионов

¹ Данилова Е.С. Реализация права на предоставление жилого помещения по договору социального найма: дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03. - М.: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации", 2013. С. 6. 215 с.

значительно снизился, для многих покупка жилья все также является несбыточной мечтой.

Поэтому вопрос о предоставлении жилого помещения по договору социального найма является одним из самых актуальных. Это обуславливает необходимость четкого правового регулирования предоставления жилья государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда и предопределяет актуальность научных изысканий по проблемам данной сферы общественных отношений.

Целью жилищной политики на современном этапе является создание надежных правовых гарантий, обеспечивающих реализацию гражданами права на жилище. Однако достижение указанной цели затрудняет несовершенство существующих правовых конструкций, отсутствие правового регулирования ряда серьезных вопросов. Так, до настоящего времени на федеральном уровне не принят нормативный акт, содержащий перечень намеренных действий, приведших к ухудшению жилищных условий, на предмет которых должен проверяться заявитель в момент постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. Отсутствие указанных актов осложняет предоставление жилья по договорам социального найма, создает невозможность исполнения требований закона относительно проверки граждан, создает условия для злоупотребления правом, приводит к нарушению прав граждан. Как следствие, с правовой стороны принятие обоснованного решения о признании гражданина нуждающимся, надлежащим образом не обеспечено.

Актуальность темы работы обуславливает и то, что совсем недавно, Жилищный кодекс РФ пополнился еще двумя разделами (III.1 и III.2), которые регламентируют новый для правовой системы России в сфере обеспечения жилищных прав институт - это договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, который призван занять промежуточное место между договором социального и коммерческого найма, и должен удовлетворить нужды тех людей, которые не могут быть

признаны малоимущими, и в то же время их доход не позволяет им самостоятельно приобрести жилье.

Объектом являются жилищные правоотношения, возникающие в связи с предоставлением жилого помещения по договору социального найма.

Предметом являются правовые нормы регламентирующие порядок заключения договора социального найма, а так же практика их применения.

Целью является всестороннее рассмотрение предоставления жилого помещения по договору социального найма, а также необходимости совершенствования законодательства, регулирующего на федеральном и региональном уровнях процессы реализации права на предоставление жилого помещения из фонда социального найма.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- исследовать правовую природу договора социального найма жилого помещения;
- проанализировать понятия и отличительные признаки изучаемого договора от других договоров;
- определить основания и характер правоотношения по предоставлению жилого помещения из государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда;
- назвать условия и предпосылки организационного правоотношения по предоставлению жилого помещения по договору социального найма, исходя из различных оснований.

Методологическую основу составляют такие общенаучные методы, как анализ и синтез, исторический, системно-правовой, логический, формально-юридический и другие методы научного исследования.

Теоретическую основу составляют работы таких авторов как А. А. Ануприенко, О.И. Белоножкиной, П.В. Крашенникова, Д.И. Рыбиным.

Нормативную основу исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1 Понятие и признаки договора социального найма жилого помещения

Правовая природа договора социального найма неоднозначна и специфична. Такие договоры, с неоднозначной правовой природой, в большей или меньшей степени содержат в себе признаки, свойственные административному договору.

При этом под административным договором понимается «соглашение двух или более субъектов административного права, одним из которых в обязательном порядке является государственно-властный субъект, нормативной базой соответствующего соглашения являются нормы административного права, цель соглашения - удовлетворение публично-правовых интересов»¹. Такое соглашение является юридическим фактом, заключение его означает возникновение административного правоотношения, влекущее установление, изменение или прекращение административных прав и обязанностей субъектов административного договора.

В то же время, административный договор - комплексное по своей юридической природе соглашение, имеющее элементы как гражданско-правовых договоров, так и иных публичных договоров, и часто сложно отграничить правовую природу одного соглашения (договора) от схожей иной договорной конструкции.

Традиционно к числу административных договоров относят:

- договоры о компетенции (разграничение или делегирование полномочий и предметов ведения);
- договоры в сфере управления государственной собственностью;

¹ *Ост апенко И.А.* Элементы административного договора в законодательстве Российской Федерации // Мы и право: науч.-практ. журнал. 2011. № 2 (11). С. 45.

- договоры, обеспечивающие государственные нужды («государственные контракты»);

- финансовые и налоговые соглашения;

- контракты с военнослужащими, агентами спецслужб;

- договоры о взаимодействии, сотрудничестве;

- различного рода концессии и инвестиционные соглашения;

- договоры об оказании некоторых услуг частным лицам (охрана общественного порядка и имущества, содействие занятости населения, перевозка в общественном транспорте, коммунальные услуги)¹.

И.А. Остапенко считает, что договор социального найма жилого помещения следует признать административным договором.

Впервые в СССР договор найма жилого помещения получил самостоятельное законодательное закрепление в 1961 году в Основах гражданского законодательства, содержащих отдельную главу «Наем жилого помещения». Ранее отношения по пользованию жилыми помещениями регулировались нормами об имущественном найме. Гражданский кодекс 1922 года содержал лишь отдельные положения, регулирующие наем жилья.

24 июня 1981 года Верховный Совет СССР принял Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик², а 24 июня 1983 года - Жилищный кодекс РСФСР³, который и стал основным нормативно-правовым актом, регламентирующим найм жилья до введения в действие части второй Гражданского кодекса России.

Главой 2 ЖК РСФСР регулировала вопросы пользования жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда. Что же касается отношений по пользованию жилыми помещениями в домах частного жилищного фонда, то они до 1 марта 1996 года складывались в

¹ *Остапенко И.А.* Теория административного договора: монография. Волгоград: Изд-во Волгоградского института экономики, социологии и права, 2011. С. 60.

² Жилищный кодекс РСФСР// Ведомости Верховного Совета СССР. 1983. № 26. Ст. 883.(утратил силу)

³ Там же.

рамках договора аренды на основании ст. 17 Закона РФ от 24 декабря 1992 года «Об основах федеральной жилищной политики»¹.

Часть 2 Гражданского кодекса РФ² разграничила найм жилья на коммерческий и социальный. Общепринятый термин «договор найма жилого помещения» дал название одноименной главе 35 ГК РФ, которая регламентирует порядок заключения так называемого договора коммерческого найма, согласно которого наниматель вступает в договорные отношения с собственником жилого помещения (наймодателем) договора по поводу владения и пользования жилым помещением за плату. Указанная глава 35 ГК РФ, в очень ограниченном виде регулирует договор социального найма жилого помещения, например: статья 672 ГК РФ называет объект договора социального найма и права членов семьи нанимателя, статьей 674 ГК РФ регламентирована форма договора, ст. 675 ГК РФ предусматривает возможность сохранения договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, ст. 678 ГК РФ определяет обязанности нанимателя, ст. 680 ГК РФ посвящена правовому статусу временных жильцов, в пп. 1-3 статьи 685 ГК РФ говорится об отдельных условиях поднайма жилого помещения.

В силу части 3 ст. 672 ГК РФ договор социального найма жилого помещения осуществляется жилищным законодательством. Но в этой же ст. 672 ГК РФ содержатся правила, определяющие объект этого договора, - он заключается по поводу жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищному фонду. Определение договора социального найма жилого помещения в ГК РФ нет.

¹ Закон РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 3. Ст. 147.(утратил силу)

² Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410

В п. 1 ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ)¹ дается следующее определение: «По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник государственного либо муниципального жилищных фондов (уполномоченный орган государственной власти либо орган местного самоуправления) или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) - жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ». К числу недостатков данного законодательного определения относится, то, что в нем не указана цель заключения данного договора, в связи с чем предлагается изложить ч. 1 ст. 60 ЖК РФ в следующей редакции «Договор социального найма жилого помещения - это договор по обеспечению органами государства или местного самоуправления жилым помещением для постоянного проживания малоимущего гражданина, либо лица, которому законом предоставлено такое право, в порядке и на условиях, определенных жилищным законодательством»².

Большинство исследователей рассматривают правоотношения по пользованию жилыми помещениями в качестве гражданско-правовых, чего нельзя сказать о правоотношениях по предоставлению жилых помещений.

В качестве административно-правового данное отношение характеризовали В.Ф. Чигир, Р.А. Ханнанов, А.Н. Кичихин, И.Б. Марткович, Н.А. Щербакова, косвенно Ю.Г. Басин и другие авторы³.

В вопросах правового регулирования жилых помещений, вытекающих из договора коммерческого найма жилых помещений, законодатель установил приоритет гражданского законодательства, а для договоров социального найма - жилищного.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28 декабря 2016 г.) // Собрание законодательства. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

² Рыбин Д. И. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения. Монография. - М.: Юрлитинформ, 2008. С. 45.

³ Остапенко И.А. О правовой природе договора социального найма жилого помещения. С.55-59.

Договор социального найма имеет следующие особенности:

1) он выражает, прежде всего, социальную направленность политики государственных и местных органов власти: удовлетворять жилищные потребности граждан. Этим объясняется характерный для договора социального найма административный метод правового регулирования, который в наибольшей степени отражает его специфику и содержание;

2) Ему не свойственен принцип свободы договора, раскрываемый ст. 421 ГК РФ. Наймодатель и наниматель не свободны в определении размера предоставляемого жилого помещения, платы за жилье, срока договора, возможности вселения граждан, постоянно проживающих с нанимателем (за исключением несовершеннолетних детей). Заключение договора социального найма жилого помещения связано с наличием целого ряда административно-правовых предпосылок.

3) Договор социального найма заключается по поводу жилых помещений, входящих в государственный и муниципальный жилищный фонд. Под этим фондом в п. 1 и 3 ст. 19 ЖК РФ понимается совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. При этом получить жилье возможно только в пределах нормы согласно п. 1 ст. 50 ЖК РФ.

4) Следующая особенность договора социального найма - это специальный субъектный состав. Наймодателями по договору социального найма, как правило, выступают органы исполнительной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления, осуществляющий полномочия в сфере удовлетворения гражданами потребности в жилье. Нанимателем в договоре социального найма может быть только гражданин (п. 1 ст. 60 ЖК РФ). Ст. 49 ЖК РФ предъявляет специальные требования к социально-экономическому статусу нанимателя¹.

¹ *Ост апенко И.А.* О правовой природе договора социального найма жилого помещения. С.55-59

Договор социального найма по ряду своих существенных признаков тяготеет в большей степени к одной из разновидностей административного договора, так как:

- одной из сторон договора является орган государственной власти -- орган исполнительной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления, осуществляющие полномочия в сфере удовлетворения гражданами потребности в жилье;

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

- заключается для удовлетворения общественного (публичного) так и государственного интереса (эффективное управление государственной собственностью), а административные договоры в свою очередь имеют, как правило, организационное содержание (управленческий характер), их целью является достижение общественно значимых результатов;

- уполномоченные органы государственной власти осуществляют обязательный контроль над его реализацией со стороны органов управления;

- несмотря на, в основном, административный характер договора социального найма жилого помещения, тем не менее имеет комплексное правовое регулирование. Договор социального найма жилого помещения, помимо своей специфики в содержании, в процессе заключения и исполнения, содержит много элементов из гражданско-правовых договоров (в частности, договора коммерческого найма;

- в ЖК РФ установлен особый порядок заключения подобных договоров, который не свойственен договорам гражданско-правового характера¹.

На основе вышеизложенного, можно сделать вывод, что договор социального найма, заключаемые между органами исполнительной власти (или органами местного самоуправления) и нанимателями жилого

¹ Остапенко И.А. О правовой природе договора социального найма жилого помещения. С.55-59

помещения, является административным договором, которые заключается органами исполнительной власти Российской Федерации в сфере управления государственной собственностью или органами местного самоуправления.

1.2 Основания предоставления жилых помещений по договору социального найма

Д.И. Рыбин сравнивая договор социального найма с другими договорами, указывает, что он имеет сходство, прежде всего, с договором коммерческого найма по целевому назначению обоих видов договора (пользование жилым помещением для проживания физических лиц)¹.

Тем не менее, указанным автором выделены 12 отличительных признаков договора социального найма жилого помещения в сравнении с договором коммерческого найма такого помещения

Таблица 1.

Сравнительная характеристика договоров социального и коммерческого найма¹

Критерии	Договор социального найма	Договор коммерческого найма
Целевое назначение	Социальное благо	Товар
Функции жилого помещения	Социальное -обеспечение малоимущих и других, указанных в законе граждан	Коммерческие — сдача в наем любым физическим лицам
Нормирование жилья	Нормируется: норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения	Не нормируется
Наймодатель	Государственные или муниципальные органы власти	Любое лицо, владеющее жилым помещением

¹ Рыбин Д. И. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения. С. 45.

Наниматели	Малоимущие и другие, указанные в законе граждане	Любые физические лица
Срок действия	Бессрочный	Срочный
Форма договора	Типовая	Произвольная, не противоречащая закону
Условия заключения договора	Заключается только с лицами, у которых подошла очередь на получение жилого помещения	Такое обязательное условие отсутствует
Процедура заключения	Определена законом	Произвольная, не противоречащая закону
Применение льгот и субсидий за пользование жильем	Предусмотрено законом и обязательно к применению	Не предусмотрено законом и зависит от волеизъявления наймодателя
Право нанимателя на заключения договора найма жилья	Гарантировано по основаниям, определенным в законе	Зависит от усмотрения наймодателя
Возмездный характер пользования	Компенсация расходов	Получение прибыли

Сходство этих договоров во многом обусловлено тем, что в тексте гражданского законодательства отсутствует термин «коммерческий наем жилья» и на наличие такового указывает лишь сравнительный анализ статей 671 и 672 ГК РФ: во второй статье перед словами «найм жилья» присутствует термин «социальный», в то время как в первой статье такой термин отсутствует.

Кроме того, в действующем законодательстве имеет место пробел, который может способствовать существенному нарушению жилищных прав граждан - нанимателей жилья по данному договору и выражающийся в отсутствии:

а) законодательных запретов заключения договоров социального найма, входящих по своему содержанию в противоречие с Типовыми договорами социального найма;

б) специальной ответственности должностных лиц, виновных в заключении договоров социального найма, которые по своему содержанию противоречат содержанию Типового договора найма жилого помещения

Предложено дополнить статьи 63 Жилищного кодекса РФ частью третьей, ответственность за несоблюдение установленной формы договора социального найма следующего содержания: «Условия договора социального найма жилого помещения, противоречащие условиям Типового договора социального найма, являются ничтожными». Внесение этой поправки в Жилищный кодекс послужит гарантией от ухудшения прав нанимателей жилого помещения, которые представителя наймодателя (государственные и муниципальные служащие) могут осуществить при заключении такого договора.

Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (статья 62 ЖК РФ).

По договору социального найма нанимателями жилья могут быть две категории граждан: 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)¹.

Договор социального найма помещения заключается без указания срока его действия, является бессрочным (п. 2 ст. 60 ЖК РФ).

В силу п. 3 ч. 2 ст. 65 ЖК РФ по договору социального найма наймодаделец обязан осуществить капитальный ремонт жилого помещения, а наниматель согласно п. 4 ч. 4 ст. 67 ЖК РФ - текущий ремонт его и поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

В соответствии с пп. 2–4 ч. 1 ст. 67, ст. 72, 76, 80 ЖК РФ наниматель по договору социального найма жилого помещения имеет право сдавать последнее в поднаем, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, осуществлять обмен занимаемого им жилого помещения с другим нанимателем по такому же договору. Наниматель же по новому договору таких прав не имеет (ч. 3 ст. 91.7 ЖК РФ).

По договору социального найма другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя при условии вселения их нанимателем в качестве членов его семьи и ведения с ним общего хозяйства. В исключительных случаях членами семьи нанимателя могут быть признаны иные лица, но в судебном порядке ч. 1 ст. 69 ЖК РФ.

По договору социального найма наниматель с письменного согласия проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время имеет право расторгнуть договор социального найма без предупреждения наймодателя (ч.2 ст.83 ЖК РФ).

Договор социального найма при выезде нанимателя и членов их семьи в другое место жительства считается расторгнутым со дня выезда, если иное не установлено федеральным законом (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ), а второй договор в

¹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

таких случаях считается расторгнутым со дня выезда без всяких оговорок (ч. 6 ст. 91.10 ЖК РФ)¹.

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке: 1) с предоставлением других благоустроенных помещений по таким же договорам; 2) предоставление других жилых помещений по аналогичным договорам; 3) без предоставления других жилых помещений (ст. 84 ЖК РФ).

В соответствии с 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, обязанность по представлению которых возложена на заявителя;

1.1) ответ органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственной органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе, за исключением случаев, если отсутствие таких запрашиваемых документа или информации в распоряжении таких органов или организаций подтверждает право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

2) представлены документы, которые не подтверждают право 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.

¹ Цыбуленко З.И. Указ. соч. С. 85.

Решение об отказе в принятии на учет выдается или направляется гражданину, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано им в судебном порядке.

Согласно ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

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).

Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

Согласно ч.5 ст.57 ЖК РФ по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного

человека не менее нормы предоставления (то есть в Екатеринбурге не менее 16 кв. метров).

Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном ч. 4 ст. 59 ЖК РФ (комнаты в коммунальной квартире) (часть 6 ст. 57 ЖК РФ).

При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет (часть 8 статьи 57 ЖК РФ).

Статья 58 ЖК РФ посвящена учету законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия (часть 1 ст. 58 ЖК РФ).

Жилое помещение по договору социального найма 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 Перечне тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире».

ЖК РФ в статье 59 предусмотрены некоторые особенности предоставления освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется в следующей очередности:

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, указанных в п. 1 освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны 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.

1.3 Порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма

Административно-правовой порядок заключения договора социального найма включает пять стадий:

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

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 договора¹.

То есть существуют объективные предпосылки заключения договора социального найма – малоимущность, нуждаемость, есть реализация права на заключения договора социального найма жилого помещения с такими лицами, которая носит гражданско-правовой характер и существует административно-правовой порядок заключения договора социального найма².

Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма регулируется главой 7 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ)³, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, законодательством субъектов РФ, нормативными актами органов местного самоуправления. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если

¹ Данилова Е.С. К вопросу о предпосылках и основании возникновения организационного правоотношения социального найма // Вестник ВуиТ. 2013. № 2 (78). С. 17-24.

² Журавлев Т. С. Гражданско-правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: проблемы теории и практики : проблемы теории и практики : диссертация... кандидата юридических наук : 12.00.03 — М., 2007. С. 56.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28 декабря 2016 г.) // Собрание законодательства. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

международным договором Российской Федерации не предусмотрено иное. По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда. Для того, чтобы заключить договор социального найма, гражданин РФ, по общему правилу (не учитывая отдельных категорий граждан) должен в совокупности соответствовать следующим условиям:

А) Быть признанным малоимущим гражданином. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. На территории Свердловской области порядок признания малоимущих граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях урегулирован Областными законами от 22 июля 2005 № 96-ОЗ и № 97-ОЗ, а иных, определенных федеральными законами и законами субъекта РФ категорий граждан - Законом Свердловской области от 20 февраля 2006 г. № 3-ОЗ «Об учете граждан для целей предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда Свердловской области социального использования» (с изм. от 13 апреля 2015 г.). Законом Свердловской области от 22 июля 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» (с изм. на 05 ноября 2014 г.)¹ предусмотрена достаточно обширная формула для расчета и признания гражданина и членов его семьи малоимущими.

Б) Должен быть признан нуждающимся в улучшении жилищных условий. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении

¹ Закон Свердловской области от 22 июля 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» (с изм. на 05 ноября 2014 г.) // Собрание законодательства Свердловской области. 2005. № 7-4 (2005).

жилищных условий закреплены в статье 51 Жилищного кодекса РФ. Среди них, обеспеченность общей площадью жилого помещения менее учетной нормы на одного члена семьи (в Екатеринбурге - 10 кв.м общей площади), отсутствие жилого помещения по договору социального найма либо на праве собственности и т.д.

Итак, в настоящей главе доказана административная природа договора социального найма жилого помещения, представлены отличительные признаки изучаемого договора от других видов договоров, охарактеризован общий порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма.

2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ОТДЕЛЬНЫМ КАТЕГОРИЯМ ГРАЖДАН

2.1 Предоставление жилого помещений по договору социального найма лицам, не имеющим жилого помещения или имеющим жилое помещение меньше учетной нормы

Граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий (ст. 53 ЖК РФ).

Таковыми действиями могут быть:

- раздел или обмен жилого помещения;
- невыполнение условий договора социального найма, повлекшее выселение гражданина в судебном порядке;
- вселение в занимаемое гражданами жилое помещение иных граждан (за исключением супругов и их несовершеннолетних детей и временных жильцов);
- выделение долей членами молодой семьи, являющимися собственниками указанных долей;
- отчуждение жилого помещения либо доли жилого помещения, имеющихся в собственности молодой семьи.

Граждане, жилищная обеспеченность которых уменьшилась в результате указанных действий, могут быть признаны нуждающимися в содействии в улучшении жилищных условий не ранее чем через пять лет после их совершения.

Статья 51 ЖК РФ называет основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам

социального найма. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - нуждающиеся в жилых помещениях):

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по

договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (сюда включены: активные формы туберкулеза с выделением микобактерий туберкулеза; злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями; хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями; эпилепсия с частыми припадками; гангрена конечностей; гангрена и некроз легкого; абсцесс легкого; пиодермия гангренозная; множественные поражения кожи с обильным отделяемым; кишечный свищ; уретральный свищ)¹.

При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений (часть 2 ст. 51 ЖК РФ).

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

Если гражданин имеет право состоять на указанном учете по нескольким основаниям (как малоимущий гражданин и как относящийся к определенной федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации категории), по

¹ Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 N 378 "Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире" "Собрание законодательства РФ", 19.06.2006, N 25, ст. 2736

своему выбору такой гражданин может быть принят на учет по одному из этих оснований или по всем основаниям.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий принятие на учет) на основании заявлений данных граждан (далее - заявления о принятии на учет), поданных ими в указанный орган по месту своего жительства либо через многофункциональный центр. В случаях и в порядке, которые установлены законодательством, граждане могут подать заявления о принятии на учет не по месту своего жительства. Принятие на указанный учет недееспособных граждан осуществляется на основании заявлений о принятии на учет, поданных их законными представителями¹.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по межведомственным запросам органом, осуществляющим принятие на учет. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении от заявителя этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. Органом, осуществляющим принятие на учет, самостоятельно запрашиваются документы (их копии или содержащиеся в них сведения), необходимые для принятия гражданина на учет, в органах государственной власти, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся данные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными

¹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если такие документы не были представлены заявителем по собственной инициативе. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром.

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет органом, осуществляющим принятие на учет, не позднее чем через тридцать рабочих дней со дня представления документов, обязанность по представлению которых возложена на заявителя, в данный орган. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр срок принятия решения о принятии на учет или об отказе в принятии на учет исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого заявления в орган, осуществляющий принятие на учет.

Орган, осуществляющий принятие на учет, в том числе через многофункциональный центр, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения. В случае представления гражданином заявления о принятии на учет через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ получения не указан заявителем¹.

Порядок ведения органом местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливается законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

¹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

Необходимо иметь ввиду, что согласно ст. 53 ЖК РФ граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Анализируя положения статьи 53 ЖК РФ сразу отметим, что они крайне некорректны. Скажем если у гражданина рождается несколько детей, и в результате он становится нуждающимся в жилом помещении, то согласно ст. 53 ЖК РФ он 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.

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. 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.

Учетная нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учетная норма устанавливается органом местного

самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления, установленной данным органом¹.

Учетная норма площади жилого помещения на территории муниципального образования «город Екатеринбург» составляет 10 кв.м общей площади на одного человека. Исходя из данной нормы определяется уровень обеспеченности малоимущих граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на территории муниципального образования «город Екатеринбург» составляет 16 кв.м общей площади на одного человека (Постановление Главы города Екатеринбурга от 31 августа 2005 № 824 «Об утверждении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения, действующих на территории муниципального образования «город Екатеринбург»)².

2.2. Предоставление жилого помещения по договору социального найма лицам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет. Исключение составляют так называемые внеочередники, т.е. отдельные категории граждан, являющиеся малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях, для которых федеральное

¹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

² Постановление Главы города Екатеринбурга от 31 августа 2005 № 824 «Об утверждении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения, действующих на территории муниципального образования «город Екатеринбург» // Вечерний Екатеринбург. 2005. № 172.

законодательство предусматривает внеочередное право предоставления жилого помещения по договору социального найма¹.

Площадь жилого помещения, находящегося в собственности нанимателя или члена его семьи, не подлежит учету при определении площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма в связи с выселением из аварийного жилья. Высшая судебная инстанция нашей страны отмечает, что в отличие от случаев предоставления жилого помещения по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (статья 57 ЖК РФ), наличие в собственности нанимателя по договору социального найма или члена его семьи другого жилого помещения не может служить основанием для отказа в предоставлении взамен жилого помещения, пришедшего в непригодное для проживания состояние, равнозначного благоустроенного жилого помещения по договору социального найма на основании статьи 89 ЖК РФ.

Требования органа местного самоуправления о выселении нанимателя и членов его семьи из аварийного жилого помещения не могут быть удовлетворены, если будет установлено, что предлагаемое для переселения жилое помещение не отвечает уровню благоустроенности, достигнутому в данном населенном пункте, или может привести к ухудшению жилищных условий.

Предоставляемое в связи с выселением из аварийного жилья другое жилое помещение должно по общему правилу находиться в границах того же населенного пункта, что и ранее занимаемое жилое помещение. Рассматривая вопросы, связанные с таким предъявляемым законом требованием к предоставляемому в связи с выселением жилому помещению, как нахождение его в границах данного населенного пункта, следует отметить, что не все суды проводят различие между понятиями «границы населенного

¹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

пункта» и «границы муниципального образования». Под населенным пунктом понимается населенное место (поселение), первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного земельного участка (город, поселок, поселок городского типа, село).

Понятие «населенный пункт» применительно к статье 86 и части 1 статьи 89 ЖК РФ, регулирующим порядок предоставления благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома, не является равнозначным понятиям «муниципальное образование», «городской округ» или «муниципальный район», в связи с чем следует признать правильной практику тех судов, которые отказывают в удовлетворении исков администраций муниципальных образований о выселении граждан из непригодных для проживания жилых помещений в такие жилые помещения, которые хотя и находятся в границах городского округа или муниципального района, но расположены за пределами населенного пункта, в котором находится ранее занимаемое помещение.

При оценке потребительских свойств жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, помимо обстоятельств, перечисленных в статье 89 ЖК РФ, необходимо учитывать и иные обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности или неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения. Так, областной суд признал незаконным выселении граждан из трех комнат в коммунальной квартире в отдельную трехкомнатную квартиру. При рассмотрении дела судом установлено, что занимаемая ответчиками квартира расположена на первом этаже аварийного дома, а предложенная для выселения - на 17 этаже многоэтажного жилого дома. Из выписки из амбулаторной карты одного из ответчиков следовало, что он является инвалидом второй группы с нарушением опорно-двигательного аппарата, нуждается в инвалидном кресле-коляске (с электроприводом), в связи с чем по состоянию здоровья ему рекомендовано проживание на нижних этажах многоквартирных домов. Таким образом, хотя предоставляемая ответчикам

квартира по площади и количеству жилых комнат и соответствует нормам действующего законодательства, однако с учетом состояния здоровья ответчика выселение в нее может привести к ухудшению его жилищных условий по сравнению с предыдущими условиями проживания.

В частности, вне очереди жилые помещения предоставляются лицам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат¹. 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.

Признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия указанных помещения и дома установленным требованиям².

¹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

² *Максименко А.В., Озеров И.Н.* Предоставление социального жилья в условиях постиндустриального общества // Вестник БелЮИ МВД России. 2014. № 2-1. С. 109-113.

Согласно ч. 4 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. В настоящее время действует Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Постановление Правительства РФ от 28 января 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» (ред. от 02 августа 2016 г.)¹ (далее — Положение), действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

В силу пункта 7 Положения оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются межведомственной комиссией (далее - комиссия).

Решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (за исключением жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации и многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности). В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, а также многоквартирного дома, находящегося в федеральной

¹ Постановление Правительства РФ от 28 января 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» (ред. от 02 августа 2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

собственности, решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, на основании заключения комиссии.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным в Положении требованиям:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения;

- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение, и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае

признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Таким образом, вопросы признания жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции отнесены к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления. Так вышестоящая судебная инстанция отменила решение суда первой инстанции, которым удовлетворены требования граждан, признания непригодными для проживания жилые помещения и на администрацию городского округа возложена обязанность предоставить заявителям в черте городского округа по договору социального найма благоустроенные жилые помещения. Отменяя указанное решение суда, областной суд отметил, что вопрос о признании жилого помещения непригодным для проживания отнесено к исключительной компетенции межведомственных комиссий, принятие решения производится в порядке, установленном Положением. И так как решения по вопросу о соответствии занимаемых заявителями помещений установленным требованиям не принималось, действия (бездействие) органов местного самоуправления при разрешении постановленного вопроса не обжалованы и незаконными не признаны, и судом 1-ой инстанции разрешен вопрос, относящийся к исключительной компетенции межведомственной комиссии¹.

При рассмотрении дела об оспаривании заключения межведомственной комиссии проверяется как соблюдение порядка принятия такого заключения, так и соответствие выводов комиссии положениям

¹ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" "Собрание законодательства РФ", 06.02.2006, N 6, ст. 702

нормативных правовых актов, устанавливающих требования к оценке пригодности помещений для проживания граждан. Чаще всего обжалуются заключения межведомственных комиссий с целью признания незаконным заключения комиссии, возложения на нее обязанности составить заключение в соответствии с установленными законом требованиями.

Последствия вынесенного судом решения о признании заключения межведомственной комиссии незаконным состоят в том, что недействительное заключение рассматривается как акт, не имеющий юридической силы и не подлежащий применению, следовательно, у принявшего его органа в соответствии с функциональными полномочиями возникает обязанность повторного рассмотрения относящегося к его компетенции вопроса и принятия по нему нового решения.

В случае принятия решения о признании незаконным заключения межведомственной комиссии о соответствии жилого помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности (непригодности) для проживания суды возлагали на межведомственную комиссию обязанность провести обследование жилого помещения (жилого дома) на соответствие требованиям, установленным Положением, а также, как правило, устанавливали определенный срок для такого обследования, исчисляем

2.3.Предоставление жилого помещения по договору социального найма лицам, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжёлой формой хронического заболевания-

К числу граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, пунктом 4 части 1 статьи 51 ЖК РФ отнесены граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого

помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Данная норма направлена на защиту интересов граждан, проживающих с больным, страдающим тяжелой формой хронического заболевания, в одной квартире.

Список заболеваний, дающих право лицам, страдающим этими заболеваниями, на внеочередное получение жилой площади, утвержден Постановлением Правительства РФ от 16 июня 2006 г. № 378 «Об утверждении Перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» (к ним относятся такие формы хронических заболеваний, как: активные формы туберкулеза; злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями; эпилепсия с частыми припадками и др.).

Приказом Минздрава России от 29 ноября 2012 г. № 987н¹ утвержден новый перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, который вступит в силу со дня признания утратившим силу вышеназванного Постановления Правительства РФ. В предлагаемый новый перечень по-прежнему входят злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями, хронические и затяжные психические расстройства с тяжелыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями, эпилепсия с частыми припадками, гангрена и некроз легкого,

¹ Приказ Минздрава России от 29 ноября 2012 г. № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» "Российская газета", N 40, 25.02.2013

абсцесс легкого. Пиодермия гангренозная исключена. По кишечным свищам уточнено, что речь идет о не поддающихся хирургической коррекции, уретральный свищ заменили на урогенитальные свищи, не поддающиеся указанной коррекции¹.

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 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.

Как разъясняют суды наличие у истицы заболевания, входящего в установленный Правительством Российской Федерации перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, не является достаточным основанием для внеочередного обеспечения жилым помещением по договору социального найма по правилам п. 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ. Право истицы на обеспечение жилой площадью подлежит реализации при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства, т.е. в случае признания нуждающимся в жилом помещении и малоимущим, с учетом права на получение жилого помещения вне очереди по п. 3 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ.

И так, жилое помещение по договору социального найма предоставляется: лицам, не имеющим жилого помещения или имеющим жилое помещение меньше учетной нормы, лицам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и лицам, если в составе

¹ *Маслей С. Э.* Особенности правового регулирования предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан // Вестник ОмГУ. Серия Право. 2014. № 4 (41). С. 148-155.

семьи имеется больной, страдающий тяжёлой формой хронического заболевания.

АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

Приведем несколько примеров из судебной практики:

1) Истец Ш. обратилась с иском к Администрации городского округа (далее – Администрация ГО) о признании права пользования жилым помещением, признании права на заключение договора социального найма, указав, что в 2008 году ей взамен сгоревшего жилого помещения ответчиком было предоставлено спорное жилое помещение без права передачи в собственность. До настоящего времени она проживает в квартире с детьми, оплачивает жилищно-коммунальные услуги, вместе с тем не может получить регистрацию в жилом помещении вследствие отсутствия договора социальной найма, который с ней не заключают, ссылаясь на утрату документов. Заочным решением заявленные требования удовлетворены на том основании, что ответчиком не представлено доказательств незаконности вселения в жилое помещение, истец оплачивает жилищно-коммунальные услуги. С таким выводом суд апелляционной инстанции не согласился, указав следующее. Спорное жилое помещение находится в муниципальной собственности городского округа. Постановлением главы Администрации ГО (далее – Постановление) данное помещение предоставлено истцу Ш. и членам ее семьи для проживания без права передачи помещения в собственность и без права регистрации в нем.

Сам по себе запрет регистрации в жилом помещении противоречит положениям ст. 3 Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 года № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», а также п. 1 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года № 713. Из указанных норм следует, что регистрация является административным актом, граждане Российской Федерации обязаны регистрироваться по месту

пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, регистрация не влечет возникновения прав на жилое помещение.

В совокупности с запретом на передачу спорного жилого помещения в собственность указанное выше Постановление главы Администрации ГО свидетельствует о том, что данное помещение предоставлено не на условиях социального найма. Кроме того, истец Ш. зарегистрирована в другом жилом помещении.

Истец Ш. обращалась в Администрацию ГО с заявлением о заключении договора социального найма. В удовлетворении заявления ей было отказано на том основании, что жилое помещение является служебным. В материалах дела отсутствуют доказательства, которые свидетельствовали бы о наличии оснований для предоставления истцу жилого помещения на условиях социального найма, что позволило бы не применять названное выше Постановление в силу абз. 13 ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Предоставление гражданину жилья по договору социального найма производилось при наличии совокупности следующих условий: лицо нуждается в жилом помещении, принято на учет как малоимущее, жилое помещение предоставляется в порядке очередности (ч. 2 ст. 49, ч. 1 ст. 52 Жилищного кодекса Российской Федерации). Из объяснений Ш. следует, что она не обращалась в органы местного самоуправления в целях постановки на учет в качестве малоимущей и нуждающейся в жилом помещении. В деле отсутствуют доказательства того, что жилое помещение было предоставлено в результате уничтожения при пожаре принадлежавшего истцу жилого помещения. Факт оплаты жилищно-коммунальных услуг сам по себе не свидетельствует о приобретении истцом права пользования жилым помещением по договору социального найма. Тот факт, что ответчик не оспаривал вселение истца в жилое помещение, также не свидетельствует о признании за истцом права пользования жилым помещением на условиях социального найма.

Предоставление истцу жилого помещения муниципального жилищного фонда не свидетельствует о предоставлении его по договору социального найма, оснований для признания за истцом права пользования жилым помещением по договору социального найма не имелось¹.

2) Никонова Е.И. обратилась в суд с иском к мэрии г. Тольятти, указав, что распоряжением заместителя мэра г.о. Тольятти №-р/4 ей отказано в постановке на учет в качестве нуждающейся в жилых помещениях муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма, по той причине, что она произвела отчуждение принадлежащего ей жилого помещения. Считает указанное распоряжение незаконным, поскольку она продала дом не с целью приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Она как член семьи погибшего участника Великой Отечественной войны имеет право на обеспечение ее жильем в соответствии с жилищным законодательством РФ, при этом обеспечение жильем осуществляется независимо от ее имущественного положения. Районный суд отказал в удовлетворении требований истицы, с ним согласился и областной суд.

Как следует из материалов дела, Никоновой Е.И. на праве собственности принадлежал земельный участок и жилой дом общей площадью 180,3 кв.м. и жилой - 71,2 кв.м. Согласно договору купли-продажи от Никонова Е.И. продала указанный земельный участок за 1000 000руб., а расположенный на нем жилой дом за 1 300 000 руб. Все отчуждаемое имущество продано за 2300 000 руб., которые Никонова Е.И. получила.

Видно, что после продажи дома, Никонова Е.И. вселилась и была зарегистрирована в квартире своей дочери.

Судом установлено, что Никонова Е.И. полученные от продажи дома денежные средства передала дочери на приобретение в собственность жилья. После продажи дома, семья ее дочери приобрела в собственность

¹ 1 Бюллетень судебной практики по гражданским делам Свердловского областного суда за III квартал 2016 года. - Екатеринбург: Свердловский областной суд, 2016. - С. 7.

двухкомнатную квартиру, тем самым улучшив свои жилищные условия, однако право собственности на Никонову Е.И. оформлено не было. Данные обстоятельства Никоновой Е.И. не оспаривались.

Вместе с тем утверждения истицы о вынужденной продаже дома, в связи с тем, что он находился в ветхом состоянии, было проверено судом и признано необоснованным. Процент износа дома составляет 35%, дом площадью 71,2 кв.м. и общей 180,3 кв.м., состоит из 4 жилых комнат, кухни, сенин, подвала, в доме имеются необходимые условия для проживания.

Доводы о необходимой продаже дома по той причине, что Никонова Е.И. по состоянию здоровья нуждается в постоянном постороннем уходе, были отвергнуты судом, поскольку проживание дочери в пределах одного населенного пункта с Никоновой Е.И. предполагает возможность осуществления за ней ухода, для чего не требуется обязательное совместное проживание.

При наличии вышеизложенных обстоятельств, когда установлено, что Никонова Е.И. являясь единоличным собственником дома жилой площадью 71,2 кв.м. продав его за значительную денежную сумму, не приобрела ничего взамен, вселилась как член семьи в квартиру жилой площадью 31,4 кв.м., где на тот момент помимо нее проживало 4 человека, а на момент подачи заявления в мэрию г.о.Тольятти о постановке на учет проживало уже 5 человек, и где площадь на каждого проживающего составляла по 8,5 кв.м. суд правильно указал, что Никонова Е.И. ухудшила свои жилищные условия.

Ссылка в жалобе на то, что само по себе отчуждение дома и вселение в жилое помещение меньшей площади нельзя расценивать как намеренное ухудшение жилищных условий, также нельзя признать состоятельной, поскольку бесспорных доказательств свидетельствующих о крайней необходимости такого переезда, суду не представлено¹.

¹ Кассационное определение дело №33-8519/2011 Судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 16.08.2011 //http://xn—90afdbaav0db1afybeub5d.xn—plai/dsr/case/412791

Что касается судебной практики обеспечения жилищных прав нанимателя 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 непригодным для проживания жилым помещении на основании договоров поднайма, коммерческого найма, безвозмездного пользования.

В судах рассматривается большое количество жалоб граждан на решения органов местного самоуправления в части определения сроков расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также переноса уже установленных сроков. Здесь при принятии решения необходимо учитывать разъяснения Верховного Суда Российской Федерации, данные им в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2009 года¹, согласно которым определение срока сноса многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, а также срока отселения физических и юридических лиц является компетенцией органа местного самоуправления. Однако в ситуации, когда дальнейшее проживание в аварийном жилом помещении, предоставленном по договору социального найма, создает угрозу для жизни и здоровья нанимателя и членов его семьи, суд вправе обязать орган местного самоуправления предоставить указанным лицам другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке на основании части 2 статьи 57 ЖК РФ, учитывая и то, что помещение, не соответствующее санитарным и техническим правилам и нормам, не может быть отнесено к категории жилых (часть 2 статьи 15 ЖК РФ).

3) Например, многоквартирный дом, в котором проживала Т., был признан аварийным и подлежащим сносу и сроком расселения один год.

¹ Обзор законодательства и судебной практики Верховного суда Российской Федерации за второй квартал 2009 года (утв. Постановлением Верховного Суда Российской Федерации от 16.09.2009 г.) <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req>

Даже на момент первого обследования состояние фундамента, стен, крыши и других конструктивных элементов здания оценивалось как недопустимое. Тем не менее сроки расселения неоднократно переносились. Согласно результатам экспертизы, проведенного на момент рассмотрения дела, установлено, что существует опасность обрушения чердачного перекрытия в жилые помещения. Имеется реальная угроза жизни и здоровью проживающих в доме граждан. При таких обстоятельствах суд признал незаконным постановление администрации о переносе сроков расселения и обязал предоставить Т. жилое помещение во внеочередном порядке.

Если объектом найма является комната в коммунальной квартире, расположенной в доме, признанном непригодным для проживания и подлежащим сносу, то при определении общей площади предоставляемого в связи с выселением другого жилого помещения необходимо учитывать общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры, включая 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 площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты. Например, Г.В. и Г.О. по договору социального найма занимали комнату площадью 10,8 кв.м в трехкомнатной коммунальной квартире, состоящей из трех жилых комнат площадью 17,3 кв.м, 11,4 кв.м и 10,8 кв.м, коридора площадью 5 кв.м, кладовой 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 подлежит 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.

4) В другом деле, напротив, судом были отвергнуты выдвигавшиеся ответчиками возражения против переселения в угловую квартиру, расположенную на первом этаже, поскольку суду не было представлено доказательств того, что по состоянию здоровья этим лицам противопоказано проживание в такой квартире².

В качестве доводов для возражения против переселения в предлагаемое жилое помещение гражданами приводятся данные о том, что, недостаточное количество в районе предлагаемого проживания детских образовательных учреждений или лечебных учреждений определенного профиля, отдаленность от центра населенного пункта, мест обучения или работы приведет к ухудшению жилищных условий. Однако такие доводы, суды как правило, ко вниманию не принимают.

Необходимо иметь в виду, что федеральный законодатель не связывает возможность признания гражданина нуждающимся в получении жилого помещения с конкретным правом, на котором ему принадлежит жилое помещение, а потому нуждающимся может быть признан как наниматель по договору социального найма, так и собственник жилого помещения, если он в установленном порядке признан малоимущим. Так, Рыжкова В.В., Андреева Н.А., Рыжкова Е.В., являются членами одной семьи, зарегистрированы в трехкомнатной квартире площадью 55,4 кв.м., которая на основании договора приватизации от 20.09.1993 находится в собственности

¹ Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации №43-ГК13-2 http://www.vsrfr.ru/stor_pdf.php?id=1251536

² Обзор судебной практики о делах, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2014 г.) <http://gpon.ru/wp-content/uploads/2014/05/Obzor-sudebnoy-praktiki.pdf>

Андреевой Н.А. Заключением межведомственной комиссии от 28.11.2011 № указанное жилое помещение признано непригодным для проживания, поскольку в доме произошел пожар. Кроме того, постановлением администрации городского округа Андреева Н.А. признана малоимущей и принята на учет в качестве нуждающейся в получении жилья на условиях социального найма. Однако до настоящего времени Андреева Н.А. и члены ее семьи не обеспечены жильем, чем нарушаются их жилищные права. С учетом изложенного просили суд просил обязать администрацию городского округа предоставить Рыжкову В.В., Андреевой Н.А., Рыжкову Е.В. по договору социального найма благоустроенное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, общей площадью не менее 55,4 кв.м., состоящее не менее чем из трех комнат.

Администрация городского округа не согласилась с требованием заявителей, что жилое помещение в муниципальную собственность не принималось, его собственником является Андреева Н.А., которая в силу ст. 210 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ должна производить восстановление и ремонт своего жилого помещения. При этом межведомственной комиссией каких-либо решений о признании указанного жилого помещения не подлежащим ремонту или реконструкции не принималось. Кроме того, доказательств, подтверждающих, что в жилом помещении произошел пожар, не представлено, как не представлено и доказательств, указывающих на причины пожара и на отсутствие у Андреевой Н.А. и членов ее семьи иного жилого помещения для проживания. Также в настоящее время в жилищном фонде на территории городского округа Карпинск отсутствуют свободные жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности и пригодные для проживания. При подаче заявления о принятии на учет нуждающихся в получении жилья Андреева Н.А. в качестве члена своей семьи указала только сына Рыжкова Е.В., каких-либо сведений в отношении Рыжкова В.В. она не указала, с самостоятельным заявлением о принятии на учет нуждающихся в получении жилья Рыжков В.В. не обращался, его

имущественное и материальное положение не подтверждено. В настоящее время Андреевой Н.А. и ее сыну Рыжкову Е.В. предоставлены временные жилые помещения. Поскольку в очереди на получение жилья состоят только Андреева Н.А. и ее сын, они имеют право на получение жилого помещения, исходя из нормы предоставления на двух человек, то есть площадью не менее 32 кв.м. Предоставление Андреевой Н.А. и членам ее семьи, включая Рыжкова В.В., жилого помещения на условиях социального найма во внеочередном порядке нарушит права и законные интересы лиц, состоящих в очереди на получение жилья .

Суд первой инстанции с учетом положений ст. 57 ЖК РФ пришел к выводу о необходимости предоставления семье Андреевой Н.А. на условиях договора социального найма вне очереди благоустроенного жилого помещения, отвечающего установленным санитарным и техническим требованиям, общей площадью не менее 55,4 кв.м., состоящего не менее, чем из трех комнат, взамен спорного жилого помещения.

Судебная коллегия областного суда согласилась с таким решением, дополнительно указав, что в силу ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных частью 2 данной статьи случаев. В соответствии с п. 1 ч. 2 данной правовой нормы вне очереди жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту и реконструкции не подлежат.

При этом, федеральный законодатель не связывает возможность признания гражданина нуждающимся в получении жилого помещения с конкретным правом, на котором ему принадлежит жилое помещение, а потому нуждающимся по смыслу приведенных законоположений может быть признан как наниматель по договору социального найма, так и

собственник жилого помещения, если он в установленном порядке признан малоимущим. В связи с этим доводы апелляционной жалобы о том, что Андреева Н.А. как собственник квартиры должна производить ее восстановление и ремонт, подлежат отклонению.

Доводы автора жалобы об отсутствии доказательств невозможности восстановления квартиры после пожара также не могут быть признаны обоснованными, поскольку опровергаются материалами дела, в том числе ответом администрации городского округа, согласно которому Андреева Н.А. и члены ее семьи (Рыжков Е.В. и Рыжков В.В.) включены в списки на переселение из жилого помещения, не подлежащего ремонту или реконструкции.

Ссылки ответчика на непредставление доказательств, подтверждающих отсутствие у Андреевой Н.А. и членов ее семьи иного жилого помещения, во внимание не принимаются, поскольку в материалах дела имеются сведения из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также справка Карпинского отдела БТИ от 26.05.2016 №, согласно которым Андреева Н.А. значится собственником только спорного жилого помещения, иные жилые помещений ей не принадлежат, сведения о принадлежности объектов недвижимости Рыжкову В.В. и Рыжкову Е.В. отсутствуют¹.

5) Конечно, обычно, лица, претендующие на заключение договора социального найма, не имеют собственного жилья, но есть исключения. Так, Кулева З.М., действуя в интересах дочери Гатауллиной И.Р. обратилась в суд с иском к администрации г. Новый Уренгой о предоставлении Гатауллиной И.Р. вне очереди благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в виде отдельной квартиры общей площадью не менее нормы предоставления на одного человека, установленной на территории муниципального образования г. Новый Уренгой, с учетом ее права на дополнительную площадь.

¹ Апелляционное определение №33-17311/2016 от 60.10.2016 г. по делу №33-17311/2016 Свердловского областного суда // <http://sudact.ru/regular/djc/g8mC0Aho4j11/>

В обоснование требований указала, что ее дочь Гатауллина И.Р. является инвалидом 2 группы по психическому заболеванию бессрочно, при наличии которых невозможно совместное проживание. Наличие указанного заболевания дает право на внеочередное предоставление жилого помещения, с правом на дополнительную площадь. Гатауллина И.Р. состоит на учете малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма в составе её семьи с 2003 года.

Ответчик указывала на необоснованность заявленных требований, поскольку Гатауллиной И.Р. отказано в признании её нуждающейся в целях постановки её на учет, поскольку в ее собственности находится 1/4 доли в праве собственности на иное жилое помещение, площадью превышающую учетную норму. Из материалов дела следует, что несмотря на то, что имеется вступившее в законную силу решение суда, которым Гатауллиной И.Р. отказано в принятии её (отдельно от семьи) на учет нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом на условиях договора социального найма, она остается состоять на таком учете в составе семьи своей матери, которая осуществляет за ней постоянный уход и является ее опекуном в силу наличия у Гатауллиной И.Р. заболевания, требующего постоянного ухода.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции мать Гатауллиной И.Р. - Кулева З.М. пояснила, что за дочерью требуется постоянный уход и необходимо постоянное присутствие посторонней помощи.

С учетом названных обстоятельств Гатауллина И.Р. относится к категории граждан, имеющих право на внеочередное обеспечение жилой площадью по договору социального найма и соответственно вправе претендовать на отдельное жилое помещение во внеочередном порядке по договору социального найма с учетом имеющегося у нее права на дополнительную жилую площадь как лицо, страдающее хроническим заболеванием, включенным в Перечень и состоящее на учете малоимущих

граждан, нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма.

Довод истца о невозможности проживания Гатауллиной И.Р. в принадлежащей ей на праве общей долевой собственности квартире, также заслуживает внимания, так как в названной выше квартире проживают иные сособственники жилого помещения совместно с членами своих семей, в том числе несовершеннолетними, в количестве 8 человек. Гатаулина И.Р. страдает тяжелой формой хронического заболевания, при котором невозможно совместное проживание в одной квартире.

Иных жилых помещений у семьи матери Гатауллиной И.Р. на праве собственности, занимаемых на условиях социального найма не имеется. Занимаемое в настоящее время жилое помещение предоставлено матери Гатауллиной И.Р. по договору краткосрочного найма и их проживание в нем носит временный характер.

В силу положений п. 4 части 1 ст. 51 ЖК РФ граждане являющиеся собственниками жилых помещений, проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности признаются нуждающимися в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма.

В указанных обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу о наличии оснований для отмены решения суда и принятия нового решения об удовлетворении исковых требований¹.

¹ Апелляционное определение №33-982/2017 от 11 мая 2017 г. по делу №33-982/2017 суда Ямало-Ненецкого Автономного округа//<http://sudact.ru/regular/doc/pjjFwZLBNkdD/>

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ВКР

Тема: Договор социального найма

Занятие разработано для образовательного учреждения среднего профессионального образования, по юридической специальности.

Курс: Основы жилищного права.

Раздел курса: Предоставление жилых помещений по договору социального найма.

Форма занятия: лекция.

Методы: словесные, объяснительно-иллюстративные.

Средства обучения: Свит, Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для СПО / Ю. П. Свит. - М.: Издательство Юрайт, 2017. - 222 с.

Цель занятия: Освоение базовых знаний в области жилищного права. В результате изучения темы студент должен знать, 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, регулирующие вопросы экологического мониторинга; эффективно применять правовые нормы, регламентирующие экологический мониторинг.

Задачи занятия:

1. Обучающая. Обеспечение формирования знаний в области жилищного права

2. Развивающая. Развитие способности анализировать, выделять главное и обобщать материал.

3. Воспитывающая. Интересы к проблемам нуждающихся в жилых помещениях

4. План занятия (80 мин.).

1. Организационная часть (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 и цели предоставления жилых помещений по договору социального найма (20 мин.).

2.2. Разновидности найма жилых помещений (20 мин.).

2.3. Органы отвечающие за предоставления жилых помещений 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.Организационная часть (10 мин.).

Тема лекции «Договор социального найма». Целью жилищной политики на современном этапе является создание надежных правовых гарантий, обеспечивающих реализацию гражданами права на жилище. Однако достижение указанной цели затрудняет несовершенство существующих правовых конструкций, отсутствие правового регулирования ряда серьезных вопросов. Так, до настоящего времени на федеральном уровне не принят нормативный акт, содержащий перечень намеренных действий, приведших к ухудшению жилищных условий, на предмет которых должен проверяться заявитель в момент постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. Отсутствие указанных актов осложняет предоставление жилья по договорам социального найма, создает невозможность исполнения требований закона относительно проверки граждан, создает условия для злоупотребления правом, приводит к нарушению прав граждан. Как следствие, с правовой стороны принятие обоснованного решения о признании гражданина нуждающимся, надлежащим образом не обеспечено

2.Основное содержание занятия (60 мин.)

Предметом исследования являются правовые нормы федерального и регионального законодательства, регламентирующих порядок заключения

договора социального найма и складывающихся на этапе реализации гражданами права на предоставление жилого помещения из государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда.

Целью настоящего исследования является научное обоснование самостоятельности правоотношения по предоставлению жилого помещения по договору социального найма и его организационного характера, а также необходимости совершенствования законодательства, регулирующего на федеральном и региональном уровнях процессы реализации права на предоставление жилого помещения из фонда социального найма.

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- исследовать правовую природу договора социального найма жилого помещения;
- проанализировать понятия и отличительные признаки изучаемого договора от других договоров;
- определить основания и характер правоотношения по предоставлению жилого помещения из государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда;
- назвать условия и предпосылки организационного правоотношения по предоставлению жилого помещения по договору социального найма, исходя из различных оснований.

Традиционно к числу административных договоров относят:

- договоры о компетенции (разграничение или делегирование полномочий и предметов ведения);
- договоры в сфере управления государственной собственностью;
- договоры, обеспечивающие государственные нужды («государственные контракты»);
- - финансовые и налоговые соглашения;
- - контракты с военнослужащими, агентами спецслужб;
- договоры о взаимодействии, сотрудничестве;

- - различного рода концессии и инвестиционные соглашения;
- договоры об оказании некоторых услуг частным лицам

3. Подведение общих итогов (10 мин.).

1) Договор социального найма, заключаемые между органами исполнительной власти (или органами местного самоуправления) и нанимателями жилого помещения, является административным договором, которые заключается органами исполнительной власти Российской Федерации в сфере управления государственной собственностью или органами местного самоуправления.

2) Рассмотрены отличительные признаки договора социального найма от других видов договоров. Договор социального найма жилого помещения отличается от договора коммерческого найма двенадцатью признаками (целевым и функциональным назначением жилых помещений; субъектным составом сторон договора; формой, содержанием и процедурой заключения договора и т.д.), а от договора найма специализированного жилого помещения - тремя признаками (сроком предоставления жилого помещения, основаниями предоставления и статусом предоставляемого жилья). Приведены девять отличительных признаков, отличающих изучаемый договор от договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования,

3) Определен порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма, а также рассмотрены проблемы судебной практики, возникающие у правоприменителя.

1. Что такое договор социального найма?
2. Какие бывают виды договоров найма жилых помещений?
3. Какие органы обеспечивают предоставлений жилого помещения по договору социального найма?

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный анализ договора социального найма жилого помещения, позволяет сделать следующие выводы:

1) Договор социального найма, заключаемые между органами исполнительной власти (или органами местного самоуправления) и нанимателями жилого помещения, является административным договором, которые заключается органами исполнительной власти Российской Федерации в сфере управления государственной собственностью или органами местного самоуправления.

2) Договор социального найма жилого помещения отличается от договора коммерческого найма двенадцатью признаками (целевым и функциональным назначением жилых помещений; субъектным составом сторон договора; формой, содержанием и процедурой заключения договора и т.д.), а от договора найма специализированного жилого помещения - тремя признаками (сроком предоставления жилого помещения, основаниями предоставления и статусом предоставляемого жилья). Приведены девять отличительных признаков, отличающих изучаемый договор от договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования,

3) Определен порядок предоставления жилых помещений по договору социального найма, а также рассмотрены проблемы судебной практики, возникающие у правоприменителя.

С целью совершенствования законодательства, регламентирующего договор социального найма и сходных с ним договоров, целесообразно:

1) Внести в часть 1 статьи 671 ГК РФ понятие договора коммерческого найма с одновременным формулированием признаков отличия этого договора от сходного с ним договора социального найма жилого помещения: «По договору коммерческого найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне, любому физическому лицу (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для

проживания в нем на определенный срок». Данное решение законодателя будет способствовать минимизированию правоприменительных ошибок и исключит разночтение в понятие договора коммерческого найма жилого помещения.

2) К числу недостатков существующего регламентирования договора социального найма, в определении данном в ст. 60 ЖК РФ включить указание на цель договора социального найма, и изложить ч. 1 ст. 60 ЖК РФ в следующей редакции «Договор социального найма жилого помещения - это договор по обеспечению органами государства или местного самоуправления жилым помещением для постоянного проживания малоимущего гражданина, либо лица, которому законом предоставлено такое право, в порядке и на условиях, определенных жилищным законодательством».

3) Так же целесообразно дополнить статьи 63 ЖК РФ частью 3, ответственность за несоблюдение установленной формы договора социального найма следующего содержания: «Условия договора социального найма жилого помещения, противоречащие условиям Типового договора социального найма, являются ничтожными». Внесение этой поправки в Жилищный кодекс послужит гарантией от ухудшения прав нанимателей жилого помещения, которые представителя наймодателя (государственные и муниципальные служащие) могут осуществить при заключении такого договора.

4) Еще и три года не просуществовали нормы, регламентирующие договор найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, однако уже на данном этапе ясно. Отмечается неудачность используемого законодателем термина, его терминологического сходство с договором социального найма, что обязательно приведет к трудностям в правоприменении, предлагается назвать указанный договор договором некоммерческого найма.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные-правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.), в ред. от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Российская газета от 25.12.1993

Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2: Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.)

Гражданский кодекс Российской Федерации часть 3: Федеральный закон 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.)

Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28 декабря 2016 г.) // Собрание законодательства. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 03 июля 2016 г.) // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - Ст. 3400.

Федеральный закон от 21 июля 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.

Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // 9 мая 2012 г. Российская газета Столичный выпуск № 5775 (102)

Постановление Правительства РФ от 28 января 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» (ред. от 02 августа

2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 37, ст. 3586

Постановление Правительства РФ от 16 июня 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.

Приказ Минздрава России от 29 ноября 2012 г. № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» (не вступил в силу) // Российская газета, № 40, 25 февраля 2013

Закон Свердловской области от 22 июля 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» (с изм. на 05 ноября 2014 г.) // "Собрание законодательства Свердловской области", 05.10.2005, № 7-4 (2005), ст. 1047

Постановление Главы города Екатеринбурга от 31 августа 2005 г. № 824 «Об утверждении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения, действующих на территории муниципального образования «город Екатеринбург»

Литература

Ануприенко А.А. Правовые проблемы удовлетворения жилищных потребностей граждан по договору социального найма : Дис. . канд. юрид. наук : 12.00.03 : Белгород, 2004 172 с.

Алексеева О.Г. Жилищное правоотношение социального найма : Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03.- Екатеринбург, 2006. - 222 с.

Бандо М.В. Основания возникновения жилищных правоотношений социального найма жилого помещения : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03. - Екатеринбург: Уральская государственная юридическая академия, 2010. - 266 с.

Белоножкина, О. И. - Основания изменения договора социального найма : Дис. . канд. юрид. наук : 12.00.03 Саратов, 2004 164 с.

Василенко Н.В. Фактические (юридические) составы в обязательствах по социальному найму жилых помещений в Российской Федерации : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03.- М.: Рос. гос. социал. университет, 2008.- 176 с.

Данилова Е.С. Реализация права на предоставление жилого помещения по договору социального найма: дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03. - М.: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации", 2013. - 215 с.

Данилова Е.С. К вопросу о предпосылках и основаии возникновения организационного правоотношения социального найма // Вестник ВуиТ. - 2013. - № 2 (78). - С. 17-24.

Журавлев Т.С. Гражданско-правовое регулирование договора социального найма жилого помещения: проблемы теории и практики : проблемы теории и практики : диссертация... кандидата юридических наук : 12.00.03 — М., 2007. - 212 с.

Изместьев А. В. Правовое регулирование социальной защиты населения Российской Федерации в жилищно-коммунальной сфере : Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.05. - Омск, 2005. - 172 с.

Клименко И.О. Гражданско-правовой режим жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03. - Волгоград: Кубанский государственный аграрный университет, 2009. - 196 с.

Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. 384 с.

Максименко А.В., Озеров И.Н. Предоставление социального жилья в условиях постиндустриального общества // Вестник БелЮИ МВД России. - 2014. - № 2-1. - С. 109-113.

Маслей С.Э. Особенности правового регулирования предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан // Вестник ОмГУ. Серия Право. - 2014. - № 4 (41). - С. 148-155.

Молчанов А.О. Правовое регулирование отношений, вытекающих из договора социального найма жилого помещения : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 - М., 2007. - 163 с.

Остапенко И.А. Теория административного договора: монография. - Волгоград: Изд-во Волгоградского института экономики, социологии и права, 2011.- 456 с.

Остапенко И.А. Элементы административного договора в законодательстве Российской Федерации // Мы и право: науч.-практ. журнал. - 2011. - № 2 (11). - С. 45-50.

Пресс-конференция в МИА «Россия сегодня» // <http://www.garant.ru/news/552745> (Дата обращения 20.05.2017).

Рыбин Д.И. Правовое регулирование договора социального найма жилого помещения. Монография. - М.: Юрлитинформ, 2008. - 298 с.

Сосипатрова Н.Е. Реформирование договорных отношений в жилищном фонде социального назначения // Вестник ННГУ. - 2014. - № 6. - С. 162-166.

Цомартова Ф.В. Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03. - М.: Федеральное государственное научно-исследовательское учреждение «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации», 2015. - 208 с.

Цыбуленко З.И. Особенности договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Вестник Саратовской государственной юридической академии. · 2016. - № 1 (108). - С. 80-87.

Чаркин С.А. Динамика отношений по социальному найму жилого помещения : Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 - Волгоград, 2006. - 179 с.

Материалы судебной практики

Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2009 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 16 сентября 2009 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 11, ноябрь, 2009 (извлечение)

Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29 апреля 2014 г.) // "Законодательные и нормативные документы в ЖКХ", N 6, июнь, 2014

Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации № 43-КГ13-2 // <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=325942#0>

Апелляционное определение №33-2830/2012 Судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 05.06.2012 // <http://xn--90afdbaav0bd1afybeub5d.xn--p1ai/bsr/case/1649832>

Апелляционное определение № 33-17311/2016 от 6 октября 2016 г. по делу № 33-17311/2016 Свердловского областного суда // <http://sudact.ru/regular/doc/g8mC0Aho4j1l/>

Апелляционное определение № 33-1529/2017 от 16 мая 2017 г. по делу № 33-1529/2017 Пензенского областного суда // <http://sudact.ru/regular/doc/6HAdtCR3EcB/>

Апелляционное определение № 33-982/2017 от 11 мая 2017 г. по делу № 33-982/2017 суда Ямало-Ненецкого Автономного округа // <http://sudact.ru/regular/doc/pjjFwZLBNkgD/>

Апелляционное определение № 33-7405/2017 от 15 мая 2017 г. по делу № 33-7405/2017 Верховного Суда Республики Татарстан // <http://sudact.ru/regular/doc/bl19nkazmr6O/>

Бюллетень судебной практики по гражданским делам Свердловского областного суда за III квартал 2016 года. - Екатеринбург: Свердловский областной суд, 2016. - 34 с.

Кассационное определение дело № 33-8519/11 Судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 16.08.2011 // <http://xn--90afdbaav0bd1afybeub5d.xn--p1ai/bsr/case/412791>