

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

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:  
Заведующий кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

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

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

Идентификационный код ДР: 610

Исполнитель:  
студент группы ЗПВД-514 \_\_\_\_\_ Е.А. Исупова  
(подпись)

Руководитель:  
канд. фил. наук, доцент \_\_\_\_\_ О.В. Шмурыгина  
(подпись)

Нормоконтролер:  
ст. преподаватель \_\_\_\_\_ К.А. Игишев  
(подпись)

Екатеринбург 2019

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	6
1.1. Понятие, форма и содержание договора социального найма жилого помещения.....	6
1.2. Права, обязанности и ответственность сторон по договору социального найма жилого помещения.....	11
2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.....	17
2.1. Основания для заключения договора социального найма жилого помещения.....	17
2.2. Основания для изменения и расторжения договора найма жилого помещения.....	22
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	32
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА .....	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	63

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в России сложилась критическая ситуация с реализацией конституционного права на жилье: 2,5 млн. семей (около 6 млн. человек) состоят на жилищном учете. Более 30 лет остаются неисполненными около 31 тысячи судебных решений о немедленном предоставлении жилья сиротам (всего таких сирот насчитывается в России около 167 тысяч).

В настоящий период в России складывается сложная социально-экономическая обстановка, следствием которой является невозможность некоторой части населения страны приобрести свое собственное жилье, поэтому государство предлагает в качестве решения данной проблемы заключение договора социального найма жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения как юридический факт, лежащий в основе обязательного правоотношения, представляет собой соглашение двух или нескольких лиц о выполнении обязательств, связанных с предоставлением безвозмездного проживания отдельным категориям граждан в жилых помещениях. Договор социального найма жилого помещения выделяется отдельно в ГК РФ в связи с его ролью в оказании специфических услуг.

Целью работы является выявление проблем, в сфере гражданско-правового регулирования договора социального найма жилого помещения, а так же поиска способов их решения.

Достижение поставленной цели потребовало решения следующих задач:

- рассмотреть понятие, форму и содержание договора социального найма жилого помещения;
- проанализировать права, обязанности и ответственность сторон по договору социального найма жилого помещения;

- проанализировать законодательное регулирование института социального найма жилого помещения;
- выявить проблемы практической реализации договора социального найма жилого помещения;
- проанализировать судебную практику по делам, связанным с социальным наймом жилых помещений;
- разработать рекомендации по совершенствованию действующего законодательства в сфере регулирования договора социального найма жилого помещения.

Объект исследования – обязательственные отношения касательно правового регулирования, возникающие при заключении договора социального найма жилого помещения.

Предмет исследования – нормы права, регулирующие договор социального найма жилого помещения, а так же их практическое применение.

Теоретическую основу данной работы составляют труды следующих отечественных ученых и юристов-практиков: М.И. Брагинский, В.А. Бегичева, Е.С. Болтановой, Д.И. Ильина, Е.Б. Козловой, С. Крылова, О.М. Оглоблиной, Г.Д. Макаровой, М.А. Салиховой, Е.А. Сухановой, М.Ю. Тихомирова и др.

Методологическую основу исследования образуют на такие методы, как: специально-юридический, исторический и другие приемы обобщения научного материала и практического опыта.

Нормативную основу работы составляют Конституция Российской Федерации<sup>1</sup> (далее по тексту – Конституция РФ); Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)<sup>2</sup> (далее по тексту – ГК РФ);

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации<sup>1</sup>  
(далее по тексту – ГПК РФ); Жилищный кодекс Российской Федерации<sup>2</sup>  
(далее по тексту – ЖК РФ).

Структура работы обусловлена предметом, целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, анализа судебной практики, рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства, заключения, списка использованных источников и приложений.

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

# 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

## 1.1. Понятие, форма и содержание договора социального найма жилого помещения

Под договором социального найма жилого помещения следует понимать соглашение, которое заключается между двумя сторонами по поводу предоставления наймодателем нанимателю жилого помещения на основании обстоятельств, которые установлены законом.

Договор социального найма жилого помещения регулируется следующими нормативными актами:

– Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 15.04.2019),

– Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 29.07.2018).

ЖК РФ содержит базовые нормы: основания получения жилья, права и обязанности жильцов, порядок заключения договора социального найма и его прекращения. Нормы ГК РФ носят субсидиарный характер, т.е. они дополняют нормы ЖК РФ, если возникает пробел в регулировании.

Региональные власти принимают регламенты по вопросам заключения договора социального найма. «Они содержат и примерный договор, и перечень документов и описывают порядок действий органов власти и заявителя»<sup>1</sup>. Перечень основных полномочий, которыми наделены соответствующие институты политического управления:

– прием граждан по вопросам приватизации жилья, находящегося в распоряжении по договору социального найма;

---

<sup>1</sup> Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. М., 2012. С. 112.

- выдача необходимых квитанций и бланков, связанных с проведением соответствующей процедуры;
- консультирование по всем необходимым вопросам, касающимся участия граждан в приватизации, предоставление всей необходимой информации относительно сбора документов;
- подготовка запросов в жилищно-коммунальные структуры на предмет выдачи необходимых источников, регистрация процедур документооборота во внутреннем реестре;
- прием от граждан, пожелавших приватизировать квартиру, заявлений, документов, сверка полученных данных с БТИ и другими организациями, компетентными в вопросе передачи жилья в собственность частных лиц;
- удостоверение подписей участников правоотношений в сфере приватизации, проверка сведений в документах, предоставляемых гражданами;
- оформление в необходимом количестве договоров передачи жилья, которые затем подписываются посетителями. «Орган власти, ответственный за содействие гражданам в реализации права на приватизацию квартир, должен выявлять ошибки и неточности в документации, предоставляемой клиентами. При необходимости соответствующее ведомство должно издавать уведомления, по которым работа с теми или иными источниками в законном порядке приостанавливается»<sup>1</sup>. Также в компетенции органа власти находится передача документов в Росреестр (ведомство, ответственное за регистрацию права собственности на жилье). Аналогично получает из Росреестра свидетельства, подтверждающие переход квартиры во владение граждан, а затем в установленном порядке передает их жильцам<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Тихомиров М.Ю. Бесплатное жилье. Предоставление и использование по договорам жилищного найма. М., 2012. С. 243.

<sup>2</sup> Там же.

Договор социального найма служит для оформления правоотношений по передаче гражданину жилого помещения для пользования и проживания в нем. Его правовая природа близка к найму, урегулированному гл. 35 ГК РФ. Однако в силу специфики предмета социального найма и участия в нем субъекта публичного права (государства или муниципального образования) выделяется ряд особенностей (гл. 7, 8 ЖК РФ).

Типовой образец договора социального найма жилого помещения утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 г. № 315. «Основанием его заключения является не свободная воля сторон, а административная процедура, в ходе которой принимается решение муниципального собственника о предоставлении жилья гражданину, стоящему на очереди»<sup>1</sup>. Обязательные требования к передаваемому помещению:

- изолированность;
- пригодность для проживания.

Комната также может быть передана в социальный найм, но только в случае, когда она освобождается в уже существующей коммунальной квартире (п. 6 ст. 57 ЖК РФ). «Образец типового договора социального найма жилого помещения предполагает подробную характеристику передаваемого в пользование объекта»<sup>2</sup>. В п. 1 договора нужно указать: вид собственности; общую и жилую площадь; количество комнат; адрес; кадастровый номер; предоставляемые коммунальные услуги. Существенным условием типового договора социального найма жилого помещения является перечень членов семьи нанимателя. В п. 3 необходимо указать их личные данные и кем они приходятся нанимателю. Данные граждане имеют равные с нанимателем обязанности и права пользования квартирой (п. 2 ст. 69 ЖК). К их числу относятся супруг, родители и дети. Отличительными чертами социального найма также являются:

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2005. 27 мая.

<sup>2</sup> Тихомиров М.Ю. Бесплатное жилье. Предоставление и использование по договорам жилищного найма. М., 2012. С. 121.



– Бессрочный характер.

– Определение размера оплаты. Кроме того, возможны льготы для социально незащищенных категорий проживающих.

– Все условия договора социального найма (права и обязанности сторон, порядок расторжения договора социального найма жилого помещения) фактически дублируют положения ЖК РФ и не могут быть изменены или уточнены сторонами.

Соглашение о социальном найме жилого объекта должно содержать:

1. Предмет (существенное условие) – точный адрес объекта, его кадастровый номер, площадь, количество комнат и т.д. Также следует обозначить площадь, которой будет пользоваться получатель ссуды (полностью или частично).

2. Срок действия. Если точная дата отсутствует, соглашение считается бессрочным.

3. Условия пользования жильем. Объект может использоваться только для проживания ссудополучателя. Нельзя организовывать в помещении офис, склад и т.п. Вселять иных лиц, кроме указанных в соглашении, можно только с согласия собственника<sup>1</sup>.

Согласно законодательству, можно выделить важные нюансы безвозмездного пользования нежилого помещения:

– Описание и реквизиты передаваемого в безвозмездное пользование объекта недвижимости должны быть полными и конкретными, чтобы можно было безошибочно идентифицировать его. В противном случае договор считается незаключённым (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

– Договор безвозмездной аренды может заключаться на конкретный срок или на неустановленный период (ст. 610 ГК РФ).

– Если предметом договора является объект культурного наследия или его часть, то документ подлежит госрегистрации (п. 3 ст. 689 ГК РФ).

---

<sup>1</sup> Батяев А.А. Жилищные вопросы. Справочник. М., 215. С. 72.

Если речь идет о неприватизированных квартирах, то наймодателем в таком случае является муниципалитет или государство, которое предоставляет нанимателю – физическому лицу квартиру в пользование на основании договора социального найма. «В данном случае физическое лицо – наниматель может сдать часть жилого помещения (комнату) внаем третьим лицам»<sup>1</sup>. Такая сделка будет называться поднаймом (п. 1 ст. 67 ЖК РФ). «Для этого нужно направить письменный запрос, адресованный собственнику жилой площади, которым является соответствующий государственный орган (чаще всего это департамент управления имуществом муниципалитета)»<sup>2</sup>. Такой запрос должен содержать просьбу о разрешении сдать квартиру в аренду, подписи всех членов семьи, живущих в этой квартире. В течение 10 дней наниматель получает либо согласие на осуществление поднайма, либо отказ с аргументацией. Например, управление имуществом не разрешит поднаем квартиры, если после заключения сделки жилая площадь на 1 члена семьи будет, ниже установленного минимума учетной нормы (п. 1 ст. 76 ЖК РФ).

Особые требования к договору поднайма неприватизированной квартиры указаны в ст. 77 ЖК РФ:

- документ составляется в письменной форме;
- один из экземпляров в обязательном порядке предоставляется наймодателю;
- в документе перечисляются все лица, которые вселяются в жилое помещение вместе с поднанимателем;
- срок договора поднайма не может превышать срок, на который заключен договор найма; если срок в тексте не оговорен, то соглашение будет действительно 1 год;

---

<sup>1</sup> Касьянова Г.Ю. 1000 и один договор / ред. Г. Ю. Касьянова. М., 2014. С. 18.

<sup>2</sup> Суханова Е.А. Гражданское право. В 4 томах. Том 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / под ред. Е.А. Суханова. М., 2016. С. 123.

– использование жилых помещений поднаимателем не должно нарушать условий договора поднайма, найма и требований законодательства РФ, в т. ч. ЖК РФ. Ответственным перед наймодателем за использование предоставленного жилого помещения по-прежнему остается наниматель (п. 3 ст. 76 ЖК РФ)<sup>1</sup>.

Договор аренды комнаты в коммунальной квартире. По своему механизму сдача комнаты в неприватизированной коммунальной квартире похожа на процедуру предоставления поднаем комнаты в обычной неприватизированной квартире. Собственником, т. е. наймодателем, является либо муниципалитет, либо государство. В таком случае оформляется письменное заявление с просьбой разрешить сделку поднайма. Пункт 2 ст. 76 ЖК РФ гласит, что к запросу необходимо приложить подтверждение согласия остальных лиц, проживающих в квартире, на такого рода сделку. В случае получения согласия от собственника жилья оформляется договор поднайма. Требования к нему аналогичны требованиям к договору поднайма комнаты в квартире (ст. 77 – 79 ЖК РФ, главы 34 – 35 ГК РФ)<sup>2</sup>.

## 1.2. Права, обязанности и ответственность сторон по договору социального найма жилого помещения

В роли наймодателя при социальном найме всегда выступает государство или муниципальное образование, являющееся собственником жилья, в лице уполномоченных органов или представителей.

---

<sup>1</sup> Тихомиров М.Ю. договоры найма жилых помещений. Образцы документов с комментариями. М., 2012. С. 561.

<sup>2</sup> Крашенников П.В. Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М., 2017. С. 135.

Наймодатель владеет своими правами и обязанностями, которые определены в ЖК РФ в ст. 65. Часть первая этой статьи гласит о том, что он имеет право потребовать своевременного внесения оплаты за предоставленное жилье и оказанные нанимателю коммунальные услуги. Это его основное право, касающееся согласования по социальному найму жилья.

К правам наймодателя, согласно ЖК РФ, относятся: выдача разрешения или отказ на вселение жильцов в квартиру нанимателя (ст. 70 ЖК РФ); принятие решения по поводу обмена социального жилья (ст. 72 ЖК РФ); выдача разрешения на поднаем (ст. 76 ЖК РФ), прочее. Обязанности наймодателя разъяснены в части 2 ст. 65 ЖК РФ.

Данное лицо обязано: выдать нанимателю жилое помещение, у которого нет иных собственников; следить за состоянием жилья, выполнять текущий ремонт в многоквартирном доме, где он сдает социальное жилье; участвовать в регулярно проводимом основном ремонте дома; следить за своевременным оказанием коммунальных услуг нанимателю социального жилья. Когда в конкретно рассматриваемом договоре данные обязанности наймодателя не предусматривались, это не освобождает его от их выполнения, так как эти обязанности должны выполняться в обязательном порядке, согласно законам государства<sup>1</sup>.

Кроме перечисленных выше обязанностей, наймодатель должен выполнять еще ряд условий, которые прописаны законодательством (ст. 5 ЖК РФ). Заключая с наймодателем договор съема социального жилья, стороны могут внести в него ряд обязанностей наймодателя, которые были согласованы заранее (ч. 3 ст. 65 ЖК РФ). Но не всегда он идет на то, чтобы вносить в соглашение дополнительные условия, которые его обяжут выполнять. Юридическая ответственность наймодателя наступает при условии невыполнения им тех или иных обязанностей.

---

<sup>1</sup> Тихомирова М.Ю. Договор социального найма жилого помещения. Практическое пособие. М., 2015. С. 67.

Не имеет значения, относятся ли эти обязанности к законодательным, или были внесены в договор социального найма. Кроме этого, в соответствующем бездействии или деянии наймодателя должны прослеживаться признаки правонарушения. Часть 1 ст. 66 ЖК РФ, разъясняет, в каких случаях наймодатель несет административную ответственность. Приведем пример. Административная ответственность наступает за невыполнение или нарушение правил, касающихся проведения ремонта жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (ст. 7.22 Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (в ред. от 29.05.2019 г.)<sup>1</sup> (далее по тексту – КоАП РФ), нарушение правил обеспечения жильцов необходимыми коммунальными услугами (ст. 7.23 КоАП РФ). Гражданско-правовые последствия по отношению к наймодателю имеют место быть в той ситуации, когда последний не выполняет обязанности юридического характера. К ним относятся капитальный ремонт жилого здания, а также устройств, необходимых в оказании коммунальных услуг, прочее<sup>2</sup>.

К основным обязанностям наймодателя, внесенным в соответствующие статьи ЖК РФ, относятся: передача нанимателю социального жилого помещения, которое не принадлежит другому лицу, и не было выдано на основании договора социального найма; активное участие в содержании многоквартирного дома, где расположено социальное жилье, переданное нанимателю по договору социального найма; ремонт и обслуживание общего имущества данного жилого дома; выполнение капитального ремонта жилого здания в целом, и отдельных жилых помещений; осуществление контроля над своевременным оказанием необходимых коммунальных услуг жильцам социальных квартир. Основные обязанности наймодателя указываются в ч. 2 ст. 65 ЖК РФ. Кроме этого, он имеет ряд других обязанностей в соответствии с жилищным законодательством.

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2001. 31 дек.

<sup>2</sup> Рамзаев П.В. Гражданское право России. Практикум. Часть 2. М., 2018. С. 85.

Определенные дополнительные обязанности могут вноситься в договор социального найма при его подписании.

Второй стороной (нанимателем) является гражданин РФ (иностранцы граждане и лица без гражданства по общему правилу не могут получать в пользование жилье на правах социального найма).

Субъектом может стать только гражданин:

– признанный нуждающимся в улучшении жилищных условий и стоящий на очереди (ст. 51 ЖК РФ);

– получивший решение муниципального / государственного собственника о предоставлении жилья. (Приложение А)

Стороны договора при приватизации жилого помещения. Круг участников процесса строго определен государством. Приватизировать жилье могут только прописанные в квартире граждане. Обычно основанием для пользования государственным имуществом является договор социального найма. Третьи лица не могут воспользоваться данным правом. Зачастую в приватизации участвуют родственники. Как уже было сказано, данная возможность дана всем жильцам квартиры, то есть заявители должны иметь регистрацию в том, или ином жилье<sup>1</sup>.

Несовершеннолетние имеют право на приватизацию только в том случае, если они прописаны в жилье на постоянной основе. «Временная регистрация, не дает гражданам статус участников приватизации»<sup>2</sup>. Отказаться от процесса не могут дети до 14 лет. Поэтому они в обязательном порядке будут участвовать в приватизации и получат долю в приобретенном жилье. Далее несовершеннолетних можно отстранить от изучаемого процесса, но только с разрешения органов опеки. Также право на бесплатную приватизацию в будущем у детей сохранится. Выросшие несовершеннолетние смогут уже самостоятельно получить

---

<sup>1</sup> Брунгильд А.Г. Покупка и продажа квартиры. М., 2015. С. 42.

<sup>2</sup> Коршунова Н.М. Гражданское право. В 3 частях. Часть 3 / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М., 2018. С. 113.

на бесплатной основе от государства жилье после приватизации, но только 1 раз.

Инвалиды и недееспособные. «Разница заключается в том, что при подобных обстоятельствах интересы участников будут представлены органами опеки, опекунами или иными законными представителями»<sup>1</sup>. В остальном процедура переоформления государственного жилья в частное ничем особенным выделяться не будет. Приватизация возможна только после того, как все жильцы согласны на нее. В противном случае придется получить от них письменные отказы. Иначе государство откажет в реализации изучаемого права. Таким образом, если кто-то из жильцов не согласен на приватизацию, но при этом он не торопится оформлять отказ у нотариуса, о процедуре можно забыть.

Жилец имеет, согласно положениям главы 35 ГК РФ, следующий перечень прав:

- вселить членов своей семьи;
- сдать часть жилья другому лицу или лицам на время или на неограниченный срок;
- замены или обмена жилого помещения на другое, более подходящее;
- требовать оказания коммунальных услуг, участия в капитальном ремонте. Имеющиеся права тесно связаны с обязанностями.

Жильца закон обязывает:

- использовать жилье лишь для проживания (запрещается, например, организация промышленного производства);
- обеспечить сохранность помещения (проводить текущий ремонт, следить за коммуникациями, чтобы, например, не было затоплений соседних квартир);
- оплачивать коммунальные услуги в полном объеме и вовремя;

---

<sup>1</sup> Степанова С.А. Гражданское право. В 3 томах. Том 1 / под ред. Степанова С.А. М., 2017. С. 202.

– сообщать органу, давшему право на помещение, об изменении обстоятельств, влияющих на перспективы дальнейшего проживания; например, что изменилось материальное положение, и владелец помещения теперь не является малоимущим.

«Договоры, подписываемые с жильцами, имеют более конкретные положения, однако надо помнить, что они не исчерпывающие и сюда прибавляется и действующее законодательство»<sup>1</sup>.

На основании вышесказанного можно сделать следующий вывод: отношения социального найма оформляются по утвержденной Правительством РФ типовой форме договора социального найма между субъектом государственной или муниципальной власти и гражданином, которому жилье предоставляется на основании решения соответствующего органа власти. Его существенными условиями являются предмет и перечень членов семьи нанимателя. Особенность также заключается в бессрочности передачи объекта в пользование гражданина.

Договор социального найма заключается между наймодателем, которым выступает государственный или муниципальный орган и нанимателем, в качестве которого выступают граждане, которые являются малоимущими и нуждающимися в предоставлении им жилого помещения для постоянного проживания.

---

<sup>1</sup> Тихомирова М.Ю. Договоры жилищного найма. М., 2014. С. 621.



## 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

### 2.1. Основания для заключения договора социального найма жилого помещения

Права и обязанности граждан, которые составляют содержание жилищных правоотношений, возникают на основании юридического факта, с которыми связывается в законе возникновение, изменение или прекращение данных прав и обязанностей.

В соответствии со ст. 10 ЖК РФ основания возникновения прав и обязанностей предусмотрены кодексом, иными федеральными законами и правовыми актами. Кроме того, они могут возникать из действий субъектов жилищных правоотношений, которые не предусматриваются указанными нормативными актами, но могут все равно порождать их в силу общих начал жилищного законодательства.

К основаниям, по которым возникают жилищные права, следует относить:

– Акты уполномоченного органа. Такое основание допустимо, только если оно прямо предусмотрено законом. Например, в случае заключения договора социального найма (ст. 57 ЖК РФ) требуется решение органа местного самоуправления, разрешающее данное действие. Также в ст. 86 ЖК РФ определяется порядок предоставления жилого помещения человеку в связи со сносом его дома решением органа государственной власти или местного самоуправления. Также уполномоченными органами принимается решение о включении жилья в специальный жилищный фонд (ст. 92 ЖК РФ).

– Договоры, а также другие сделки, которые не предусмотрены федеральным законом. Сделки, не предусмотренные законом, не могут противоречить ЖК РФ. К договорам, предусмотренным ЖК РФ, относятся договор социального и коммерческого найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор поднайма помещения или договора безвозмездного пользования помещением.

– Владение помещением в собственности (ст. 30 ЖК РФ). Жилищные права и обязанности возникают из договоров купли-продажи, дарения, приватизации и др.

– Судебные решения. В ЖК РФ содержится множество ситуаций судебного разрешения жилищных споров. Каждый такой спор, соответственно, порождает права и обязанности его участников. Например, в суде обжалуются: отказ уполномоченного субъекта перевести жилое помещения в нежилое и обратно; отказ уполномоченного субъекта в переустройстве жилья; принудительный обмен жилого помещения в случае отказа наймодателя; выселение буйного нанимателя и иные случаи выселения.

– Конкретные действия (бездействие) субъектов жилищных правоотношений и юридические факты. К примеру, граждане, нуждающиеся в жилье, принимаются на учет по их заявлению. Собственник жилья может сдавать его. Праву одного участника жилищного отношения корреспондирует обязанность другого участника. Праву на получение жилья по договору социального найма корреспондирует обязанность государства или муниципалитета это жилье предоставить. К примеру, бездействия, можно отнести пролонгирование договора аренды помещения, когда никакая из сторон не выразила желания по его расторжению.

– Возможно возникновение событий, не зависящих от воли субъектов жилищных правоотношений, например, издание какого-либо закона или локального нормативного акта, смерти гражданина.

В соответствии со ст. 82 ЖК РФ в случае смерти нанимателя дееспособный член его семьи может потребовать признания себя нанимателем жилого помещения по договору социального найма. Также смерть нанимателя по такому договору может прекращать его действие при отсутствии наследников. К юридическим фактам может относиться факт нахождения гражданина в очереди на улучшение жилищных условий.

В РФ достаточно много разных категорий граждан, претендующих на господдержку, а также обеспечение льготами, что тоже можно рассматривать как разновидность государственной помощи. Малоимущие – одна из самых многочисленных групп, имеющих в обществе, так как зачастую оплата труда довольно маленькая, и даже работу можно найти далеко не в каждом случае, что становится причиной бедности. При этом малоимущим положены определённые льготы, связанные с налоговыми аспектами и с бытовым обеспечением<sup>1</sup>. Потому будет важно разобраться, как становиться в очередь на жильё малоимущим в РФ в 2019 году.

Малоимущим человеком считается тот, у кого доход не превосходит уровень прожиточного минимума, установленного в конкретном регионе. И потому данный гражданин не в состоянии обеспечить свои жизненные потребности в полном объёме. Из этого следует, что вопрос, касающийся уровня дохода, когда человек или даже вся семья вправе оформить статус малоимущих, считается довольно индивидуальным и зависит в первую очередь от области, где эти граждане живут. Если у человека или его семьи низкий уровень дохода, то они имеют право получить определённый статус, благодаря которому они потом будут

---

<sup>1</sup> Данкварт В.П. Гражданское право общественная экономика. М., 2017. С. 115.

получать льготы, касающиеся налоговых сборов, оплаты услуг ЖКХ, а также претендовать на государственное жильё, если данная потребность действительно имеет место быть<sup>1</sup>. Нужно отметить, что претендент на статус малообеспеченного обязательно должен предоставить документацию о доходе, из которой станет ясно, что ежемесячные поступления гражданина меньше, чем минимальный уровень. Если лицо, злоупотребляющее наркотиками или алкоголем, будет пытаться получить этот статус, то оно получит отказ.

Чтобы понять, как формируется очередь на жилище, и предоставляется такая жилплощадь, нужно ознакомиться с главными понятиями, встречающимися повсеместно как в официальной документации, так и в правовых актах. Есть определённые причины, по которым малоимущие граждане, а также их семьи могут быть признаны нуждающимися в улучшении бытовых условий. В соответствии с законом любой гражданин может получить статус малоимущего, который даёт ему право получать льготы, если его ежемесячный доход меньше установленного прожиточного минимума.

Возможность получения жилья есть у: людей с инвалидностью; молодых специалистов; военнослужащих (как действующих, так и уволенных в запас); сотрудников всех подразделений МВД; сирот; семей, чьё жильё признано аварийным. Главная причина, почему могут снять с учёта, заключается в изменении статуса гражданина и его семьи. Если они больше не малоимущие, то оформление льготы такого вида не может быть совершено. Далее по перечню располагаются такие основания: 1) переезд в другой муниципалитет; 2) другие жилищные льготы (на строительство, либо покупку жилья); 3) информация в документах, которая была установлена как неправдивая. Очередь сдвигается из-за того, что появляются лица, которые могут получить жилище вне очереди.

---

<sup>1</sup> Латынова Е.В. Практика применения законодательства о правах собственности на жильё. М., 2016. С. 174.

Оформить жилую площадь малоимущим семьям можно на нескольких условиях, нужно пройти определённые процедуры<sup>1</sup>. Также надо собрать документальную базу и подтверждения. Если такие условия не выполняются, то даже о постановке на учёт нуждающихся в жилье речи быть не может.

В соответствии с законодательством, размер оплаты жилища не должен быть больше 22 % от общего семейного дохода. Но если семья была признана малоимущей, то данный показатель уменьшается при помощи специальных расчётов, коэффициентов. Причём помощь касается и оплаты коммунальных услуг, и оплаты самого жилища. Этот вид помощи могут получать семьи, которые арендуют жильё. Таким образом, предоставляется субсидия на жилье малоимущим семьям в 2019 году.

Возможность получить общественное жилье есть у малоимущих граждан, которые нуждаются в квартире. Основные условия для получения помощи от государства: члены семьи не заключали ранее соглашение социального найма; если у граждан или их членов семьи есть жилплощадь меньше установленной нормы; если граждане проживают в квартире, которая не соответствует необходимым требованиям. Для определенной категории людей жилплощадь может быть предоставлена вне очереди. К таким группам людей относятся: дети, которые остались без родителей; тяжелобольные люди с хронической формой болезни; люди, которые живут в помещениях, непригодных для жизни. Права на получение квартиры из государственного фонда имеют люди особой категории, которых определяют специальными федеральными законами. К ним относятся: люди с первой и второй группой инвалидности; пострадавшие вследствие аварии на Чернобыльской атомной электростанции; ветераны Великой Отечественной войны; граждане, утратившие свою жилплощадь

---

<sup>1</sup> Рафикова О.Ю. Ваш дом. Все правовые вопросы, связанные с жильем. М., 2018. С. 202.

во время катастрофы или стихийного бедствия; военнослужащие, которые получили на службе серьезные травмы.

Что касается категории нуждающихся в получении жилья, то они представляют собой граждан, которые:

1. Проживают не менее 10 лет в населенном пункте, в котором состоят на учете по предоставлению бесплатного жилья, а также имеют регистрацию не менее 5 лет по определенному адресу.

2. Имеют документы, подтверждающие хотя бы одно из представленных сведений:

- граждане являются малоимущими;
- недееспособными;
- имеют детей инвалидов;
- многодетные семьи;
- ветераны военных действий;
- граждане, реабилитированные после репрессий.

3. Норма предоставления жилья на территории, на которой проживают граждане, не соблюдается в том жилом помещении, в котором они проживают в настоящий момент.

2.2. Основания для изменения и расторжения договора найма жилого помещения

Несмотря на то, что жилищные условия граждан являются весьма устойчивыми, они могут изменяться в связи со смертью нанимателя или его членов семьи, их отъездом, женитьбой, рождением детей и т.д. Вместе с этими изменениями меняются и права жильцов.

В связи с тем, что права и обязанности изначально вытекают из условий договора, на основании которого оформляются жилищные правоотношения, в изменении нуждаются первоначальные условия договора.

Основания для изменения жилищных правоотношений весьма различны и многогранны. Они могут изменяться в следующих случаях:

– если в помещение вселяются члены семьи и другие лица (изменяется субъектный состав жилищного правоотношения);

– если из состава семьи выбывают ее члены (смерть какого-либо члена семьи, переезд в другое место жительства, в случае других обстоятельств);

– в случае раздела жилого помещения (происходит изменение предмета и субъектного состава правоотношения);

– если несколько пользователей объединяется в одну семью (при этом заключается договор найма не все занимаемые помещения с одним гражданином);

– в случае замены нанимателя или члена кооператива (в случае если наниматель или член кооператива умер, переехал на другое место жительства, отказывается исполнять свои обязанности, добровольно вышел из кооператива или был из него исключен);

– в результате получения освободившегося в квартире помещения (например, право нанимателя, проживающего в коммунальной квартире, закрепить за собой освободившуюся в этой же квартире комнату, которую занимал другой наниматель);

– если пользователь отказывается от части жилого помещения (в случае, если наниматель считает, что занимаемая им площадь для него велика и он готов поселиться на меньшей площади);

– в случаях, когда произведены перепланировка и переустройство жилого помещения (при естественном износе помещения, перепланировке и переустройстве);

– когда жилое помещение переводится на другой правовой режим (в случаях приватизации жилищного фонда, передачи ведомственного фонда органам государственной власти и местного самоуправления, изменения правового режима кооперативных жилых домов)<sup>1</sup>.

Несмотря на делящийся характер жилищных правоотношений, в определенный момент наступают обстоятельства, способствующие прекращению жилищных правоотношений.

Расторжение договора происходит по факту окончания его срока или по желанию одной или обеих сторон (ст. 79 ЖК РФ). Передача таких обязанностей по договору поднайма неправомерна и недействительна. Во всем остальном применяются положения ГК РФ об аренде и найме жилого помещения (главы 34 – 35 ГК РФ) с отсылками к нормам иных разделов законодательства.

«Основания для прекращения жилищных правоотношений происходят при наличии юридических фактов. С прекращением жилищных отношений прекращаются и права, и обязанности сторон, к которым относятся: наймодатели, наниматели, совместно проживающие с нанимателем члены его семьи»<sup>2</sup>.

Жилищные отношения прекращаются при наличии следующих юридических фактов:

– «в случае смерти нанимателя (факт смерти одной из сторон жилищных отношений является безусловным основанием для прекращения этих отношений)»<sup>3</sup>;

– в случае гибели жилого помещения (в связи с гибелью предмета правоотношений по причине сноса, разрушения, повреждения или при чрезвычайных ситуациях происходит прекращение жилищных отношений);

---

<sup>1</sup> Тихомирова М.Ю. Договоры жилищного найма. Практическое пособие. М., 2012. С. 84.

<sup>2</sup> Грудцына Л.Ю. Научно-практический комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2015. С. 60.

<sup>3</sup> Данилов Е.П. Защита жилищных прав. М., 2014. С. 12.



– если жилое помещение непригодно для дальнейшего проживания (в случаях, когда жилое помещение находится в состоянии, свидетельствующем о нарушении санитарных, технических, градостроительных нормативов и иных требований, которые предъявляются к жилому помещению);

– если истек срок действия договора найма жилого помещения (истекает период времени существования жилищных отношений);

– когда договор найма жилого помещения прекращается досрочно (при взаимном согласии, в одностороннем или судебном порядке).

Согласно ст. 84 ЖК РФ, гражданин имеет право инициировать процедуру досрочного расторжения договора социального найма жилого помещения, когда у него появляется данная необходимость.

«Получение жилья в пользование от государства или муниципалитета обусловлено статусом человека. В одних условиях причина, по которым его предоставили, исчезает, и жильца выселяют»<sup>1</sup>.

Основания для выселения:

- жилец нарушает систематически права других жильцов;
- человек вредит квартире, в которой проживает; накопились долги за коммунальные услуги;
- признание дома аварийным;
- жилец фактически переехал на другое место жительства на длительный период времени.

«Представленный перечень не является полным, каждый из пунктов имеет немало вариантов. Выселение из неприватизированной квартиры допускается, если имеются обстоятельства, указанные законом»<sup>2</sup>. Лишиться жилья может один жилец или вся семья. Если затрагиваются права несовершеннолетнего, то процесс усложняется.

---

<sup>1</sup> Мозолина В.П. Гражданское право. Часть вторая: Учебник. М., 2014. С. 355.

<sup>2</sup> Грудцына Л.Ю., Спектор А.А. Гражданское право России: Учебник для вузов. М., 2014. С. 190.

В случае лишения родителей прав или ограничения в родительских правах ребенку оставляют право проживания.

«В споре о выселении, где не присутствует лишение или ограничение прав, оно допускается, если ребенок не пострадает. Ему предоставят жилую площадь такого же или большего размера, и переселение не внесет серьезные коррективы в его жизнь»<sup>1</sup>.

«Конституция ограничивает перечень лиц, имеющих право выселять гражданина. Теперь таким правом обладает лишь суд. Заинтересованные лица вправе только обратиться с иском о выселении»<sup>2</sup>. Вступивший в законную силу судебный акт исполняется судебными приставами. Полиция им оказывает поддержку. Это к тому, что полицейские или иное должностное лицо не имеют права выселить кого-либо без решения суда, причем уже имеющего законную силу. Не имеет значения, что послужило причиной его принятия. Даже если речь идет о сообщении сведений, на самом деле не имевших места, о чем стало известно после вселения.

Факты, подтверждающие прекращение права проживания, доказываются истцом. «В этом качестве может выступать лишь администрация, или орган власти, или организация, предоставившие жилье»<sup>3</sup>. Управляющая компания, с которой заключен договор на обслуживание дома, таким правом не обладает. Право подачи иска есть и у жильцов, чьи права нарушаются.

Если речь идет о разрушении жилого помещения, его порче, предоставляются материалы из жилищной инспекции. В её обязанности входит выявление нарушений жилищного законодательства.

---

<sup>1</sup> Гонгало Б.М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право. М., 2016. С. 17.

<sup>2</sup> Андреев Ю.Н. Судебная защита жилищных прав граждан. Теория, законодательство, практика. М., 2017. С. 122.

<sup>3</sup> Тихомирова М.Ю. Бесплатное жилье. Предоставление и использование по договорам жилищного найма. М., 2013. С. 14.

«Составляется протокол согласно нормам административного законодательства, затем выносится постановление о привлечении к ответственности. Имея два и более таких постановления, собственник квартиры получит право обратиться в суд»<sup>1</sup>.

Некоторые жильцы постоянно шумят, скандалят, нарушают покой. «В этом случае меры принимает полиция. Составляется протокол, затем выносится постановление. Как правило, по полицейским протоколам решение уже принимает суд»<sup>2</sup>.

В частности, основанием для выселения являются факты насилия. Важно соблюдение порядка привлечения к административной ответственности, действия органов власти согласно компетенции, иначе во вполне обоснованном иске откажут.

«Закон обязывает при выселении предоставить ответчику иное жилье за исключением тех случаев, если оно произошло из-за нарушений прав других жильцов (наносил серьезный имущественный ущерб, совершал насильственные действия и т. д.)»<sup>3</sup>.

Если выселяются люди из аварийного жилья, новое должно быть равноценным, что включает и метраж, и район проживания. Переселение в другую часть города разрешается, если только жилец согласился на такой вариант.

В конкретных ситуациях, описанных законодательными документами РФ лица, пользующиеся жильем из фонда социального использования, выселяются по инициативе собственника с разрешения суда без выделения другого жилья.

Существует исчерпывающий перечень оснований для выселения граждан:

---

<sup>1</sup> Андреев Ю.Н. Судебная защита жилищных прав граждан. Теория, законодательство, практика. М., 2017. С. 42.

<sup>2</sup> Корнийчук Г.А. Договоры аренды, найма и лизинга. М., 2012. С. 109.

<sup>3</sup> Тихомирова М.Ю. Бесплатное жилье. Предоставление и использование по договорам жилищного найма. М., 2012. С. 249.

– наниматель и сожители выселяются, если не полностью и / или не вовремя, оплачен наем жилья и коммунальная задолженность, с частотой более шести раз на протяжении года, либо, если образовался долг за такие услуги в стоимости, превышающей три среднемесячных суммы оплаты за последний календарный год;

– негативные последствия будут, если установлен факт передачи квартиросъемщиком занимаемого жилья другим гражданам;

– когда у одного из пользователей помещения, уже есть во владении другое жилое помещение на аналогичной территории муниципального образования;

– негативное поведение, выраженное в сознательном разрушении и порче используемого помещения, постоянного нарушения порядка проживания с другими нанимателями, пользование жильем не в соответствии с его прямым назначением повлечет выселение из жилого помещения<sup>1</sup>.

В некоторых случаях, суд может признать невозможным совместное проживание в одном жилом помещении детей с родителями, которые лишены родительских прав по отношению к ним.

По вышеперечисленным причинам наниматель лишается права на проживание, если наймодателем предпринимались меры предупредительного характера и таковые не дали результатов.

Классифицируют несколько вариантов выселения из жилья, переданного по договору найма помещений. В зависимости от основания выселения, согласно решению суда, пользователи жилья освобождают помещение:

- с выделением нового благоустроенного жилья;
- с выделением другого жилого помещения;
- без выделения иного жилого помещения.

---

<sup>1</sup> Горбачева Л.Н. Гражданское право. М., 2014. С. 359.

Прежние наниматели имеют возможность получить новое благоустроенное помещение для жизни в случае, если:

– Жилое помещение не подходит для проживания в нем людей и принято решение о передаче этого помещения в нежилой фонд.

– После проведения реставрации или ремонта дома, показатель необходимой площади на одного человека станет больше / меньше нормы предоставления.

– Здание, в котором расположено жилое помещение, находится в аварийном состоянии и здание подлежит сносу. После принятия решения собственником в лице государственных или местных органов власти, бывшим пользователям социального жилья предоставляется новое благоустроенное жилье.

– Земельный участок, на котором расположен МКД, подлежит изъятию для муниципальных нужд.

– Планируется отчуждение жилых помещений социального предназначения для религиозного образования, согласно законодательству РФ<sup>1</sup>.

Кроме того, если собственником планируется ремонт или реконструкция здания, но они несовместимы с одновременным пребыванием в помещении жильцов, тогда собственник инициирует выселение и обеспечивает нанимателей другим жильем. В таком случае, все квартиросъемщики временно переезжают в жилые объекты маневренного фонда до окончания ремонтных работ или выселяются в иное жилье навсегда. Переезд нанимателя вместе с членами его семьи из временного жилья и обратно происходит силами и средствами собственника (наймодателя).

При этом независимо от того, на каком основании происходит выселение, предоставляемое жилое помещение должно быть

---

<sup>1</sup> Гомола А.И. Гражданское право. М., 2017. С. 218.

благоустроенным, быть соразмерным по площади предыдущему жилью, а также расположено в том же населенном пункте.

Параметры благоустроенности для жилья дифференцируются в зависимости от конкретного населенного пункта, где граждане должны получить жилое помещение<sup>1</sup>. По письменному согласию пользователей социального жилья, они обеспечиваются жилым помещением в ином населенном пункте.

Поскольку выселение проводится через суд, информация о новом жилье непременно указывается в решении суда. Договора найма помещений ЖФСИ, подписанные до выселения, в каждом перечисленном выше случае, прекращают свое действие, а передача нового жилого помещения оформляется аналогичным договором.

В соответствии с положениями договора, основываясь на статьи ЖК РФ или решение суда, квартиросъемщик и его сожители должны добровольно выселиться.

При отказе покинуть занимаемую площадь, наймодатель будет вынужден подать в суд о принудительном выселении таких жильцов. В связи с положительным решением суда для собственника жилья и вступлением его в законную силу, оно исполняется сотрудниками службы судебных приставов. Выселение прежних жильцов выражается в освобождении помещения от бывших проживающих в нем лиц, включая все личное имущество.

Процесс осуществляется в присутствии понятых и с составлением описи имущества с Актом о выселении.

Как крайняя мера наказания, выселение недобросовестных жильцов допускается в том случае, если профилактические и предупредительные меры не дали результатов. Исковые требования по жилищному спору наймодателя не могут быть удовлетворены, если им не предпринимались

---

<sup>1</sup> Данилов Е.П. Жилищные споры. Комментарии. Практика. Образцы документов. М., 2018. С. 106.

предупредительные меры к нанимателю. Следовательно, наймодателю желательно извещать о нарушениях правил пользования жильем предоставленного по договору найма в письменном виде с извещением или под роспись, чтобы иметь письменные доказательства в суде.

Во всех случаях процесс выселения – мера государственно-правового воздействия, и его нельзя относить к санкции или мере юридической ответственности<sup>1</sup>.

На основании вышесказанного можно сделать следующий вывод: договор социального найма жилого помещения заключается между наймодателем и нанимателем. В качестве наймодателя выступает государственный, либо муниципальный орган. В качестве нанимателя выступают граждане, которые в соответствии с законом признаются малоимущими и нуждающимися в жилье.

Прекращение договора социального найма осуществляется на добровольной или принудительной основе. При прекращении договора социального найма нанимателям предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, либо жилое помещение в других фондах, либо без предоставления жилья.

---

<sup>1</sup> *Марткович И.Б.* Жилищное право. Закон и практика. М., 2015. С. 54.

## АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Как показывает судебная практика можно выделить следующее:

Невнесение в договор социального найма нового члена семьи нанимателя не лишает его прав на это помещение. Законным основанием для внесения изменений в ранее заключенный договор социального найма жилого помещения является вселение в это помещение новых членов семьи нанимателя (ч. 2 ст. 70 ЖК РФ).

В этом случае в договоре указываются вселенные в жилое помещение лица. При этом если новый член семьи нанимателя не был включен в договор социального найма, но порядок его вселения, установленный в п. 1 ст. 70 ЖК РФ, был соблюден, он не утрачивает прав на жилое помещение (п. 27 Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>1</sup> (далее по тексту – Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 г. № 14).

Жилищное законодательство не содержит норм, позволяющих изменить договор социального найма путем заключения нескольких договоров (т.н. разделения лицевого счета).

ЖК РФ не содержит норм о праве члена семьи нанимателя жилого помещения потребовать от наймодателя изменения договора социального найма путем заключения с ним отдельного договора социального найма.

В связи с этим подобные требования не подлежат удовлетворению (п. 31 Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 г. № 14). Практика Московского городского суда: В силу ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор

---

<sup>1</sup> Российская газета. 2009. 08 июль.



социального найма \ жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

По смыслу данной правовой нормы, в случае выезда кого-либо из участников договора социального найма жилого помещения в другое место жительства и отказа в одностороннем порядке от исполнения названного договора этот договор в отношении него считается расторгнутым со дня выезда (Определение Московского городского суда от 20 ноября 2015 года № 4г/7-12228/2015<sup>1</sup>).

Договор социального найма не может быть изменен путем заключения отдельного договора социального найма, в том числе с бывшими членами семьи. Бывший член семьи нанимателя квартиры сохраняет право пользования квартирой, если продолжает проживать в ней.

Жилищное законодательство не содержит норм о праве нанимателя жилого помещения требовать от наймодателя изменения договора социального найма путем заключения отдельного договора, в том числе с бывшими членами семьи (Апелляционное определение Московского городского суда от 28 сентября 2015 года по делу № 33-35302/2015<sup>2</sup>).

Действующее законодательство не предоставляет члену семьи нанимателя жилого помещения право требовать от наймодателя изменения договора социального найма путем заключения с ним отдельного договора социального найма.

Исчерпывающий перечень оснований для изменения договора социального найма закреплен в ст. 82 ЖК РФ.

---

<sup>1</sup> Определение Московского городского суда от 20 ноября 2015 г. № 4г/7-12228/2015 о выселении, снятии с регистрационного учета, изменении договора социального найма // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?NOQUERYLOG=1&req=query&ts=42999238108981875295751429&from=button&cacheid=53CB6038B5F46123FC2BBE72A0D82255&rnd=0.39741009409925376#038848789759862745> (Дата обращения 06.05.2019).

<sup>2</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 28 сентября 2015 г. № 33-35302/2015 о признании недействительным договора социального найма жилого помещения и обязанности заключить отдельные договоры социального найма // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?NOQUERYLOG=1&req=query&ts=208504021509740632442841002&from=button&cacheid=7C7E00DF948A03FB10D32641534A68D1&rnd=0.39741009409925376#06016603012932964> (Дата обращения 06.05.2019).

Положения этой статьи не предоставляют возможность нанимателю жилого помещения и членам его семьи изменить договор социального найма путем заключения разных договоров социального найма на занимаемые жилые помещения (Апелляционное определение Московского городского суда от 16 января 2015 года № 33-0662<sup>1</sup>).

Согласно ст. 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма являются проживающие вместе с ним его дети, родители и супруг.

Пленум Верховного Суда РФ в своем постановлении от 02.07.2009 года № 14, а именно в п. 11 разъяснил, что «при решении вопроса о признании членом семьи лиц, помимо супруга, детей и родителей нанимателя, суду необходимо устанавливать характер отношений таких лиц с нанимателем и членами его семьи, наличие ведения общего хозяйства, оказания взаимной помощи, а также иные аргументы, доказывающие наличие семейных отношений между указанными лицами»<sup>2</sup>.

Для того чтобы доказать свои требования по делу о признании права пользования жилым помещением необходимо представить следующие факты:

1) заключение договора социального найма жилого помещения в соответствии со ст. 674 ГК РФ и ст. 60 ЖК РФ;

2) вселение истца в спорное жилое помещение в установленном порядке и фактическое проживание в нем согласно положениям, ст. ст. 677, 679 ГК РФ, ст. ст. 69, 70 ЖК РФ;

При судебном разбирательстве дел, которые имеют непосредственную связь с признанием права пользования жилым помещением, следует учесть,

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 16 января 2015 г. № 33-0662 об обязанности заключить отдельные договоры социального найма // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?NOQUERYLOG=1&req=query&ts=101384540001602301745827064&from=button&cacheid=1C816D72ACC8937ED76C8E3040B3744D&rnd=0.39741009409925376#09936738469054553> (Дата обращения 06.05.2019).

<sup>2</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

что информация, подтверждающая или опровергающая наличие, или отсутствие регистрации, служит одним из доказательств факта наличия между нанимателем (собственником) жилого помещения, членами его семьи соглашения о вселении лица в данное жилое помещение и на каких условиях.

3) перечень лиц, имеющих равное с нанимателем право пользования спорным жилым помещением на момент вселения истца, и их письменное согласие на его вселение, такая информация подтверждается ст. ст. 677, 679 ГК РФ, ст. ст. 69,70 ЖК РФ);

4) условия вселения истца и пользования им спорным жилым помещением, данная информация содержится в вышеуказанных статьях. «Все факты, которые указаны выше предстоит доказать истцу в силу положений ст. 56 ГПК РФ».

В случаях, когда ответчик обосновывает свои возражения тем, что истец вселился в спорное жилое помещение не в качестве члена семьи нанимателя, а на иных условиях, при которых истец не получает самостоятельного права пользования жилым помещением, обязан доказать подобные основания.

Факты, указанные выше, необходимо обосновать с использованием следующих доказательств:

1) заключение договора социального найма жилого помещения путем составления договора социального найма жилого помещения;

2) вселение истца в спорное жилое помещение и фактическое проживание в нем: справка о регистрации по месту жительства и составе семьи; акт о фактическом проживании, который составлен с участием представителя жилищно-эксплуатационной организации, соседей, иных лиц; квитанции, иные платежные документы о внесении платы за спорное жилое помещение и коммунальных платежей; свидетельские показания; другие доказательства, подтверждающие данный факт;

3) перечень лиц, имеющих эквивалентное с нанимателем право пользования спорным жилым помещением на момент вселения истца,

их согласие на его вселение, условия вселения истца и пользования им спорным жилым помещением: справка о регистрации по месту жительства и составе семьи; документы регистрационного учета по месту жительства; свидетельские показания; другие доказательства.

Проанализировав практику судов, можно сделать следующие выводы: жилое помещение не может быть предоставлено в пользование по договору социального найма, если оно не отнесено ни к государственному, ни к муниципальному жилищному фонду.

Чтобы иметь эквивалентное нанимателю право пользоваться жилым помещением недостаточно только наличия одного факта родства с указанным выше лицом.

Для возникновения у родственника нанимателя права пользования жилым помещением необходимо вселение родственника с согласия нанимателя и членов семьи последнего с соответствующим редактированием договора социального найма в соответствии с положениями ст. 70 ЖК РФ.

Актуальное жилищное законодательство не содержит возможности постоянного проживания и пользования гражданином одновременно двумя жилыми помещениями. «Если гражданин имеет право пользования одним помещением, то признать наличие у него права пользования другим помещением невозможно»<sup>1</sup>.

Отметка в паспорте о постоянной регистрации в спорной квартире не служит доказательством вселения и постоянного проживания в ней. «Гражданин не лишается права пользования жилым помещением в случае признания его безвестно отсутствующим».

К тому же необходимо обратить внимание на то, что факт отсутствия документов, подтверждающих наличие родственной связи с нанимателем по договору социального найма, не является единственным основанием для принятия решения судом об отсутствии вышеуказанной связи,

---

<sup>1</sup> Решетникова И.В. Справочник по доказыванию в гражданском судопроизводстве. Екатеринбург, 2015. С. 120.

в такой ситуации суд, основываясь на полном, всестороннем исследовании обстоятельств дела, с учетом всестороннего анализа представленных доказательств, принимает решение о наличии / отсутствии родственных связей между нанимателем жилого помещения и вселенным им лицом.

Данная позиция подтверждается «решением Заводского районного суда г. Орла от 14.11. 2016 г. по делу № 2-2791/2016, где Истец Д. обратился в суд с исковым заявлением о признании права пользования жилым помещением на условиях договора социального найма»<sup>1</sup>.

Истец, основывая свои требования на том, что, проживая с нанимателем и его женой, был сожителем дочери нанимателя, он был зарегистрирован в квартире, оплачивал коммунальные услуги, оплатил расходы на похороны нанимателя и его жены. Затем он обратился в МКУ УКХ г. Орла с вышеуказанным требованием, на что получил отказ ввиду отсутствия документов, подтверждающих родственную связь с нанимателем.

В судебном заседании представитель ответчика – администрации г. Орла Р. У.К., представитель МКУ УКХ г. Орла К.О.Р. возражали против удовлетворения искового заявления, поскольку отсутствует документ, подтверждающий вселение истца в указанную квартиру как члена семьи нанимателя, а также документы, подтверждающие родство истца с нанимателем.

В п. 26 Постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 г. № 14 указано, что в соответствии с ч. 1 ст. 69 ЖК РФ членами семьи нанимателя, кроме перечисленных выше категорий граждан, могут быть признаны и иные лица, но лишь в исключительных случаях и только в судебном порядке.

Решая вопрос о возможности признания иных лиц членами семьи нанимателя (например, лица, проживающего совместно с нанимателем без регистрации брака), суду необходимо выяснить, были ли эти лица

---

<sup>1</sup> Решение Заводского районного суда г. Орла по делу № 2-2791/2016 от 14 ноября 2016 г. // URL: <https://rospravosudie.com/court-zavodskoj-rajonnyj-sud-g-orla-orlovskaya-oblast-s/act-535669118/> (Дата обращения 06.05.2019).

вселены в жилое помещение в качестве члена семьи нанимателя или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право.

При этом согласно объяснениям Д., показаниям свидетелей, Д. проживая с 1995 года с Г. вел с ними совместное хозяйство, совместный семейный бюджет, покупал совместно с ними продукты, хранил их в одном холодильнике, готовили на всех, включая Д., оплачивали начисляемые на всех коммунальные услуги, Д. отмечал совместно с Г. и Б. праздники, что также следует из представленных суду фотографий, Г. и истец относились друг к другу с заботой.

После смерти, Д. организовывал их похороны, продолжал нести бремя содержания квартиры. При этом Д. иногда ночевал у Б. – дочери нанимателей, однако проживал постоянно у Г. «Суд, основываясь на всех вышеуказанных доказательствах, вынес решение в пользу Д., он признал его членом семьи нанимателя и признал за ним право пользования жилым помещением на условиях договора социального найма. С чем, нельзя не согласиться, так как истец полностью соответствовал требованиям, указанным в жилищном законодательстве»<sup>1</sup>.

Однако, имеется судебная практика – решение Кировского районного суда г. Томска от 06 июня 2016 г. по делу № 2-857/2016, в котором суд отказал в удовлетворении заявленных требований истца (далее – истец, К.) о признании нанимателем жилого помещения, признании членом семьи умершего нанимателя ввиду того, что истец не представил документов, подтверждающих родственные отношения с нанимателем, «К. не вселялась нанимателем в качестве члена семьи последнего, оставила нанимателя без присмотра в возрасте 81 года на срок свыше двух месяцев, истец не похоронила нанимателя, отсутствует факт ведения

---

<sup>1</sup> Решетникова И.В. Справочник по доказыванию в гражданском судопроизводстве. Екатеринбург, 2015. С. 120.

совместного хозяйства, общего бюджета у нанимателя с К., отсутствует факт подтверждения оплаты истцом коммунальных платежей за квартиру»<sup>1</sup>.

Поэтому, в каждой отдельно взятой ситуации суду необходимо оценивать были ли лица вселены нанимателем в жилое помещение в качестве члена семьи последнего или в ином качестве, вели ли они с нанимателем общее хозяйство, в течение какого времени они проживают в жилом помещении, имеют ли они право на другое жилое помещение и не утрачено ли ими такое право для того, чтобы решения суда были объективными и справедливыми. Верховному Суду РФ следует далее улучшать разъяснения Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 г. № 14, постоянно их дорабатывать и совершенствовать в данной сфере права для унификации практики по такой категории дел.

Как показывает анализ в сфере признания права пользования жилым помещением по договору социального найма, существуют значительные проблемы по вопросу отсутствия документов, подтверждающих наличие родственной связи с нанимателем по договору социального найма в целях признания права пользования лицом, проживающим с нанимателем жилым помещением.

Рассмотрим заочное решение Советского районного суда г. Воронежа от 30.10.2018 г. № 2-2840/2018 по иску администрации городского округа города Воронеж к Малик Эдуарду Евгеньевичу о признании утратившим право пользования жилым помещением со снятием с регистрационного учета.

Администрация городского округа города Воронеж обратилась в суд с иском к Малик Э.Е. о признании утратившим право пользования жилым помещением со снятием с регистрационного учета, указав, что на основании постановления администрации города Воронежа от 03.11.2003 г. № 2459 «О передаче общежитий ФГУП ВМЗ на баланс муниципального

---

<sup>1</sup> Решение Кировского районного суда г. Томска по делу № 2-857/2016 от 06 июня 2016 г. // URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-tomska-tomskaaya-oblast-s/act-534337261/> (Дата обращения 06.05.2019)

предприятия», а также акта о приеме - передачи здания от 06.09.2005 года общежитие по адресу: <адрес> находится на балансе МКП «ВЖКК» и является муниципальной собственностью.

Согласно выписке из домовой книги (поквартирной карточке) по вышеуказанному адресу зарегистрирован с 28.10.2004 года Малик Э.Е.. Однако по данному адресу Малик Э.Е. не проживает уже длительное время, что свидетельствует о том, что ответчик не использует предоставленное ему помещение для постоянного проживания более 12 лет, оплату за проживание не вносит, то есть обязанностей по договору найма не исполняет. Действия ответчика самостоятельно и добровольно покинувшему предоставленное для проживания жилое помещение свидетельствует о том, что он отказался от дальнейшей реализации своего права на жилое помещение, хотя и сохранил за собой регистрацию по данному месту жительства. На основании представленных бухгалтерией и ЖЭУ МКП «ВЖКК» сведений Малик Э.Е. нанимателем какого-либо жилого помещения не значится, что подтверждает факт отсутствия открытия лицевого счета на ответчика, и отсутствия сведений об оплате, так как по вышеуказанному адресу ответчик не проживает. Таким образом, отсутствие ответчика в спорном жилом помещении не носит временного характера, и наймодатель вправе потребовать в судебном порядке признания Малик Э.Е. утратившим такое право на основании ст. 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма.

Таким образом, свое право на проживание ответчик Малик Э.Е. утратил, в связи, с чем считает, что он утратил право на занятие жилого помещения. В связи, с чем просит признать Малик Э.Е. утратившим право на жилую площадь<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Заочное решение Советского районного суда г. Воронежа от 30.10.2018 г. по делу № 2-2840/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/YJ2EasSdLOWs/> (дата обращения 06.05.2019).



Рассмотрим решение Выксунского городского суда Нижегородской области от 26 октября 2018 года № 2-811/2018 по иску Матюгиной О.С. к Администрации городского округа город Выкса Нижегородской области о признании права собственности на жилое помещение в порядке приватизации.

Матюгина О.С. обратилась в суд с иском к Администрации городского округа город Выкса о признании за ней в порядке приватизации права собственности на жилые помещения.

В обоснование заявленных требований Матюгиной О.С. указано, что она зарегистрирована по указанному адресу. Фактически проживает там же на основании ордера, выданного ее бывшему супругу, брак с которым расторгнут. Указанные комнаты находятся в муниципальной собственности. Матюгиной О.С., М1., М2., фактически пользовавшимся всеми жилыми помещениями, являющимися общежитием и проживающими в них, не может быть отказано в заключении договора социального найма изолированного жилого помещения и последующей приватизации<sup>1</sup>.

Рассмотрим решение Ленинского районного суда города Владимира от 22 октября 2018 г. № 2-2438/2018 по иску Филипповой А.В. к администрации г. Владимира о признании права пользования жилым помещением и встречному иску администрации г. Владимира к Филипповой А.В. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, обязанности освободить жилое помещение и выселении без предоставления другого жилого помещения.

Филиппова А.В. обратилась в суд с иском к администрации г. Владимира о признании права пользования жилым помещением.

В обоснование иска указала, что являлась троюродной сестрой ФИО1, которой по месту работы в ДД.ММ.ГГГГ была предоставлена комната № в общежитии, расположенном по адресу: <адрес> на основании

---

<sup>1</sup> Решение по делу № 2-811/2018 от 26 октября 2018 г. Выксунского городского суда Нижегородской области // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/aE8vxQWb7XWO/> (дата обращения 06.05.2019).

бессрочного договора найма, заключенного с МКП г.Владимира «ЖКХ». С ДД.ММ.ГГГГ истец осуществляла постоянный уход за ФИО1, вела с ней совместное хозяйство и была фактически вселена в комнату. ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 умерла. При жизни ФИО1 собиралась зарегистрировать истца в жилом помещении, а потом его приватизировать. Учитывая изложенное, просит суд признать за ней право пользования указанной комнатой.

Возражая в удовлетворении исковых требований Филипповой А.В., администрация г. Владимира обратилась в суд с встречными исковыми требованиями к Филипповой А.В. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, обязанности освободить жилое помещение и выселении без предоставления другого жилого помещения.

Исковые требования мотивированы тем, что договор социального найма был заключен с ФИО1, которая была единственным нанимателем спорного жилого помещения – комнаты № в общежитии, расположенном по адресу: <адрес>. Филиппова А.В. в спорном жилом помещении не была зарегистрирована, какие-либо правовые основания для занятия его у нее отсутствуют. Кроме того, Филиппова А.В. на учете нуждающихся в жилом помещении не состоит, имеет в собственности однокомнатную квартиру по адресу: <адрес><адрес>. Просит суд истребовать имущество – указанное муниципальное жилое помещение из чужого незаконного владения Филипповой А.В., обязать Филиппову А.В. освободить муниципальное жилое помещение, выселить Филиппову А.В. из занимаемого ею муниципального жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Определением суда от ДД.ММ.ГГГГ встречное исковое заявление администрации г. Владимира к Филипповой А.В. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, обязанности освободить жилое помещение и выселении без предоставления другого жилого помещения принято к производству для совместного

рассмотрения с первоначальным иском Филипповой А.В. к администрации г. Владимира о признании права пользования жилым помещением<sup>1</sup>.

Рассмотрим решение Жуковского районного суда Калужской области от 19 октября 2018 г. № 2-215/218 по иску администрации городского поселения «Город Таруса» к Кривоплясу Дмитрию Михайловичу и Зеленюку Андрею Дмитриевичу о признании утратившими право пользования жилым помещением и выселении из жилого помещения, без представления другого жилого помещения и встречному иску Кривопляса Дмитрия Михайловича к администрации городского поселения «Город Таруса» об отмене постановления и заключении договора социального найма. Администрация ГП «Город Таруса» обратилась в суд с иском к ответчикам, уточнив исковые требования просила: признать ответчиков утратившими право пользования жилым помещением по адресу: <адрес>, выселить ответчиков из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

В обоснование иска указала, что ДД.ММ.ГГГГ между Кривоплясом Д.М. и ФГУП «ЖКУ РАН» «ТКП был заключен договор найма служебного помещения – квартиры по адресу: <адрес>. Распоряжением Федерального агентства по управлению государственным имуществом за № от ДД.ММ.ГГГГ имущество, составляющее казну РФ, в том числе и спорная квартира, закреплено за администрацией городского поселения «Город Таруса». Постановлением администрации ГП «Город Таруса» от ДД.ММ.ГГГГ за № указанное имущество принято в муниципальную собственность. Согласно приложению к распоряжению № и приложению к постановлению № спорная квартира вошла в состав имущества закрепленного за истцом. Администрация ГП «Город Таруса» постановлением № спорное жилое помещение передало в хозяйственное ведение МУП «ТКП». Согласно выписки из ЕГРН в отношении спорной

---

<sup>1</sup> Решение Ленинского районного суда города Владимира от 22 октября 2018 г. по делу № 2-2438/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/QH80ebmfck1C/> (дата обращения 06.05.2019).

квартиры право хозяйственного ведения у МУП «ТКП» не возникло. Договор найма служебного помещения от ДД.ММ.ГГГГ прекращен в связи с прекращением Кривоплясом Д.М. трудовых отношений с ФГУП «ЖКУ РАН» «ТКП» и он утратил право пользования квартирой, жилое помещение перешло в муниципальную собственность. Спорная квартира постановлением администрации № от ДД.ММ.ГГГГ отнесена к жилищному фонду коммерческого использования, ответчик подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения. В ходе рассмотрения дела ответчиком Кривоплясом Д.М. подано в суд встречное исковое заявление к администрации ГП «Город Таруса», в котором просит:

- отменить постановление администрации городского поселения «Город Таруса» № от ДД.ММ.ГГГГ «Об отнесении жилых помещений к жилищному фонду коммерческого использования» в части включения в фонд коммерческого использования жилого помещения, по адресу: <адрес>;

- обязать администрацию городского поселения «Город Таруса» заключить с Кривоплясом Д.М. договор социального найма жилого помещения, по адресу: <адрес>. В обоснование встречного иска указал, что он после передачи спорной квартиры из федеральной в муниципальную собственность обладает всеми правами и обязанностями, вытекающими из договора социального найма квартиры. Он добросовестно исполняет обязанности, вытекающие из договора социального найма жилого помещения, оплачивает жилищно-коммунальные услуги, обеспечивает сохранность жилого помещения и поддерживает его в надлежащем состоянии. Действия администрации ГП «Город Таруса» по отнесению спорной квартиры к жилищному фонду коммерческого использования являются незаконными и постановление № от ДД.ММ.ГГГГ подлежит отмене<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Решение Жуковского районного суда Калужской области от 19 октября 2018 г. по делу № 2-215/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ijujn8smHSmo/> (дата обращения 06.05.2019).

## МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Предоставление жилого помещения по договору социального найма.

Занятие разработано для студентов среднего профессионального образования по направлению подготовки Профессиональное обучение (по отраслям) профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность» профилизации «Правозащитная деятельность».

Курс: Жилищное право.

Тема: Основания и порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Форма занятия: семинар.

Средства обучения: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ (часть первая), Жилищный кодекс РФ, Семейный кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ.

Методы обучения: словесные, практические, частично-поисковые.

Цель занятия: закрепить уровень знаний студентов в изучении Жилищного законодательства РФ, также нормативных правовых актов, регулирующих жилищные правоотношения, вытекающие из договора социального найма жилого помещения, определение уровня обученности студентов.

Задачи занятия:

- 1) определить уровень знаний студентов о жилищных правоотношениях, вытекающих из договора социального найма жилого помещения, предусмотренных Российским законодательством;
- 2) развивать умения и навыки самостоятельного поиска необходимой информации и сравнительного анализа норм права, развитие гражданских качеств личности студентов;

3) формировать правосознание, правовую культуру студентов и интерес к дисциплине.

План занятия (80 мин)

1. Организационная часть (10 мин.)

1.1. Цель (2 мин.)

1.2. Актуальность (5 мин.)

2. Основное содержание занятия (60 мин.)

2.1. Доклады учащихся (30 мин.)

2.2. Групповое решение заданий (30 мин.)

3. Подведение итогов (10 мин.)

3.1. Объявление и обсуждение результатов выполнения заданий (8 мин.)

3.2. Общий вывод (2 мин.)

Ход занятия:

1. Организационная часть.

Целью занятия является изучение жилищных правоотношений, вытекающих из договора социального найма жилого помещения и их защита, предусмотренных Жилищным законодательством РФ.

Одним из самых важных прав граждан РФ в социальном аспекте является их право на жилище, поэтому вопрос о защите их жилищных прав является весьма актуальным.

Договор социального найма служит для оформления правоотношений по передаче гражданину жилого помещения для пользования и проживания в нем. Его правовая природа близка к найму, урегулированному гл. 35 Гражданского кодекса РФ.

Основанием заключения договора социального найма жилого помещения является не свободная воля сторон, а административная процедура, в ходе которой принимается решение муниципального собственника о предоставлении жилья гражданину, стоящему на очереди.

Наймодателем при социальном найме всегда выступает государство или муниципальное образование, являющееся собственником жилья, в лице уполномоченных органов или представителей.

Нанимателем является гражданин РФ (иностранные граждане и лица без гражданства по общему правилу не могут получать в пользование жилье на правах социального найма). Субъектом может стать только гражданин:

- признанный нуждающимся в улучшении жилищных условий и стоящий на очереди (ст. 51 ЖК РФ);
- получивший решение муниципального/государственного собственника о предоставлении жилья.

Жилец имеет следующий перечень прав: вселить членов своей семьи; сдать часть жилья другому лицу или лицам на время, или на неограниченный срок; замены или обмена жилого помещения на другое, более подходящее; требовать оказания коммунальных услуг, участия в капитальном ремонте. Обязанности жильца:

- использовать жилье лишь для проживания (запрещается, например, организация промышленного производства);
- обеспечить сохранность помещения (проводить текущий ремонт, следить за коммуникациями, чтобы, например, не было затоплений соседних квартир);
- оплачивать коммунальные услуги в полном объеме и вовремя; сообщать органу, давшему право на помещение, об изменении обстоятельств, влияющих на перспективы дальнейшего проживания; например, что изменилось материальное положение, и владелец помещения теперь не является малоимущим.

Конституция ограничивает перечень лиц, имеющих право выселять гражданина, таким правом обладает лишь суд. Заинтересованные лица вправе только обратиться с иском о выселении.

Вступивший в законную силу судебный акт исполняется судебными приставами. Полиция им оказывает поддержку, то есть полицейские или иное должностное лицо не имеют права выселить кого-либо без решения суда, причем уже имеющего законную силу. Не имеет значения, что послужило причиной его принятия. Даже если речь идет о сообщении сведений, на самом деле не имевших места, о чем стало известно после вселения.

Расторжение договора происходит по факту окончания его срока или по желанию одной или обеих сторон. С прекращением жилищных отношений прекращаются и права, и обязанности сторон, к которым относятся: наймодатели, наниматели, совместно проживающие с нанимателем члены его семьи. Жилищные отношения прекращаются при наличии следующих юридических фактов:

- в случае смерти нанимателя;
- в случае гибели жилого помещения;
- если жилое помещение непригодно для дальнейшего проживания;
- если истек срок действия договора найма жилого помещения;
- когда договор найма жилого помещения прекращается досрочно.

## 2. Основное содержание занятия.

На предварительной подготовке к занятию составляется план, который доводится до сведения каждого студента, сообщается основная и дополнительная литература.

В первой половине занятия студенты выступают с докладами, темы которых были распределены на предыдущем занятии.

Темы докладов:

1. Основания возникновения и заключения договора социального найма жилого помещения.
2. Основания изменения и расторжения договора социального найма жилого помещения.



3. Защита прав, вытекающих из договора социального найма жилого помещения.

Во второй половине занятия студенты разбиваются на группы по 5 человек. Каждой группе раздаются вопросы по теме занятия. Студенты в течение 10 минут обсуждают вопросы. Далее по истечении времени группы по очередности отвечают на вопросы. Побеждает та группа, которая даст больше верных ответов.

Вопрос №1. Раскройте понятие «жилищные права».

Вопрос № 2. Раскройте понятие «договор социального найма жилого помещения» и назовите его основные характерные черты.

Вопрос №3. Назовите статью Конституции РФ, в которой говорится о праве каждого человека на жилище.

Вопрос №4. Согласие, какого органа требуется для совершения сделок с приватизированным жильем, в котором проживают несовершеннолетние?

Вопрос №5. Назовите статью Жилищного кодекса РФ, в которой закреплено следующее: «Для вселения к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя»

Вопрос №6. Какой орган осуществляет признание граждан малоимущими, для постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях?

Вопрос №7. Что понимается под «нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма»?

Вопрос №8. Какие лица относятся к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма?

Вопрос №9. Дополните предложение «Орган, осуществляющий перевод помещения из жилого в нежилое, принимает решение о переводе помещения или об отказе не позднее, чем через \_\_\_\_ со дня предоставления всех необходимых документов».

Вопрос №10. В каком году вступил в силу Перечень заболеваний, дающий инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь, утвержденный Постановлением Правительства РФ № 817?

Вопрос №11. Дополните фразу «Не влечет за собой изменения прав и обязанностей по договору социального найма временное отсутствие \_\_\_\_\_»

Вопрос №12. В каких случаях производится выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма, с предоставлением других, благоустроенных жилых помещений?

Вопрос №13. В каких случаях не допускается обмен жилыми помещениями между нанимателями данных помещений по договорам социального найма?

Вопрос №14. По своей правовой природе договор найма является \_\_\_\_\_?

Вопрос №15. С какой категорией лиц заключается договор социального найма?

### 3. Подведение итогов.

По истечению отведенного времени на ответы, подводятся итоги, выявляется группа, которая дала больше правильных ответов. Затем происходит совместное обсуждение с преподавателем вопросов, которые вызвали трудности у студентов.

Общий вывод: На семинаре рассмотрена важная, с точки зрения законодательного регулирования тема, т.к. договор социального найма является наиболее значимым основанием возникновения жилищных отношений. Цель занятия достигнута, задачи – выполнены.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Согласно ЖК РФ жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда в установленном порядке по договору социального найма предоставляется малоимущим гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, и иным категориям граждан, определенных федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ, признанным нуждающимся в жилых помещениях. Жилое помещение на сегодняшний день часто является объектом гражданских прав, так как возможность найма жилья по договору социального найма является одним из способов удовлетворения жилищных потребностей граждан, не имеющих возможность самостоятельно приобрести жилое помещение в собственность.

Одной из главных проблем, связанных с вопросами по договорам социального найма, является не стабильность воспроизводства жилищного фонда публичных форм собственности. Многие вопросы, касающиеся объектов, обеспечивающих жизнедеятельность на местном уровне, включены в разновидность муниципальной собственности. Кроме требований, предъявляемым к жилым помещениям, существуют обще конституционные принципы, действующие весь период пользования жилым помещением. В частности, Конституция РФ закрепляет основные принципы и права граждан, нуждающихся в жилых помещениях, и иных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ, признанных нуждающимися в жилых помещениях; жилищный фонд используется по целевому назначению.

В связи с использованием жилого помещения по договору социального найма нанимателем, возникает необходимость закрепления на законодательном уровне гарантии защиты имущественных прав наймодателя путем компенсации ему затрат на коммунальные услуги.

Поэтому необходимо внести изменения в ч. 2 ст. 78 ЖК РФ «Плата за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма» и дополнить эту статью информацией, которая содержала бы в себе, что плата за жилищно-коммунальные услуги и плата за ремонт и содержание жилого помещения оговариваются в договоре социального найма жилого помещения. В соответствии с действующим законодательством выделяют следующие виды договоров найма жилого помещения государственной или муниципальной собственности: договор найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, договор социального найма жилого помещения и договор найма специализированного жилого помещения. На региональном уровне могут быть установлены собственные требования. Договор найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда недостаточно регламентирован со стороны законодательства, так как ЖК РФ не предусматривает регулирование данного вида договоров. Кроме того, часто именно недоработка правовых норм вызывает двоякое их толкование. Если рассматривать зарубежную практику, то там вообще нет понятия «договор социального найма жилого помещения», хотя и существует институт социального найма жилья. Понятие «институт социального найма жилья» более шире, чем понятие «договор социального найма жилого помещения», поэтому целесообразно реформировать договор социального найма жилого помещения как институт, относящийся к социальному жилью.

Проведенный анализ законодательства и научной литературы позволяет сделать вывод о том, что основные проблемы, вытекающие из приведенных положений действующего законодательства, связаны с экономической нерациональностью того институционального устройства, которое это законодательство создает. Таким образом, необходимо внести, некоторые корректировки и поправки в действующее законодательство (а именно – ЖК РФ) для того, чтобы уточнить и более точно отразить

нормативное регулирование отношений в сфере социального найма жилых помещений.

Предлагается не включать в уровень жилищной обеспеченности семьи очередников:

- площадь жилого помещения (в том числе жилого дома либо части жилого дома), признанного непригодным для проживания;

- жильё родственников, собственников либо бывших членов семьи очередников, на которое не имеет права никто из членов семьи очередников.

Также предлагается не считать действиями, повлекшими ухудшение жилищных условий семьи очередников, увеличивающих срок их жилищного обеспечения на 5 лет:

- вселение несовершеннолетних детей по месту жительства любого из родителей;

- вселение супруга (супруги), нетрудоспособных родителей, иных граждан в жилые помещения в качестве членов семьи, если до вселения указанные лица были приняты на жилищный учет в этом же субъекте Российской Федерации;

- расторжение брака в случае, если жилищные условия семьи очередников не улучшились и одновременно не возникли основания принятия на жилищный учет бывшего члена семьи, не состоявшего на нем;

- расторжение договора ренты по инициативе получателя ренты с возвратом жилого помещения получателю ренты;

- признание сделки с жилым помещением недействительной в судебном порядке;

- отказ от принятия наследства наследником;

- отказ от принятия дара одаряемым, отказ дарителя от исполнения договора дарения.

Исходя из проведённого судебного анализа, можно выделить следующие проблемы и пути их решения: В судебном порядке могут быть установлены и другие действия, не влекущие ухудшение жилищных условий очередников.

Инвалидам-колясочникам, детям-инвалидам со стойкими расстройствами функций опорно-двигательного аппарата и некоторым другим категориям инвалидов индивидуальной программой реабилитации или абилитации инвалида рекомендовано проживание в специально приспособленном жилом помещении (далее – инвалиды, нуждающиеся в приспособленном жилье).

В целях реализации их права на пользование приспособленным жильем в дополнение к существующему порядку внеочередного предоставления жилья по договору социального найма (на основании п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ) разработан законопроект о внесении изменений в ЖК РФ, предполагающий предоставление им приспособленных жилых помещений спецжилфонда по договору безвозмездного пользования.

При этом ранее занимаемое семьей инвалида жилье, не отвечающее специальным требованиям доступности, в случае невозможности приспособления для проживания такого инвалида, признается непригодным для проживания инвалида и передается в собственность субъекта РФ или муниципального образования, предоставляющего приспособленное жилье. Не имеет значения ни площадь занимаемого семьей инвалида жилого помещения, ни наличие статуса малоимущего, ни состояние семьи на жилищном учете.

Приспособленное жилье предлагается предоставлять на срок инвалидности, а в случае установления инвалидности бессрочно – на пять лет с правом последующей пролонгации. Предусматривается, что прекращение оснований нуждаемости инвалида в приспособленном жилье либо его смерть, являются основаниями прекращения договора

безвозмездного пользования и предоставления в трехмесячный срок инвалиду и (или) членам его семьи другого жилого помещения:

– в собственность в случае, если жилое помещение, ранее занимаемое членами семьи инвалида, нуждающегося в приспособленном жилье, находилось у них в собственности;

– по договору социального найма в случае, если жилое помещение, ранее занимаемое членами семьи инвалида, нуждающегося в приспособленном жилье, они занимали на основании некоммерческого договора пользования любого вида.

При этом предоставляемое жилое помещение должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта, а предоставляемое в собственность – также быть равноценным и по стоимости (если иные условия не согласованы с инвалидом и / или членами его семьи).

В этой связи предлагается в первом предложении п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ исключить слова «...проживающими в квартире, занятой несколькими семьями...» и дополнить словами «...независимо от площади занимаемого жилого помещения с учетом права на дополнительную жилую площадь».

Для этого предлагается Правительству Российской Федерации рассмотреть возможность принятия следующих мер:

предоставление жилья либо социальных выплат на его приобретение (очередники и нуждающиеся в содействии в улучшении жилищных условий) федеральным законом, либо указом Президента РФ:

а) состоящим на учете нуждающихся в жилых помещениях (в улучшении жилищных условий):

– семьям граждан, имеющим пять и более детей, предусмотреть право на внеочередное предоставление жилых помещений по договорам социального найма (новый пункт 2 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ);

– семьям граждан, имеющим от троих до четверых детей, установить приоритет в виде квоты на предоставление жилых помещений по договорам социального найма в годовом жилищном плане;

б) состоящим на учете нуждающихся в содействии в улучшении жилищных условий:

– семьям граждан, имеющим пять и более детей, установить приоритетное право на предоставление социальных выплат для приобретения или строительства жилья в размере 100 % стоимости жилья за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации;

– семьям граждан, имеющим от троих до четверых детей, установить приоритетное право на предоставление социальных выплат для приобретения или строительства жилых помещений в виде процента субсидии из средств бюджета субъекта Российской Федерации.

Следует определить его размер в виде таблицы в зависимости от года принятия на жилищный учет и рассмотреть возможность субсидирования «дотационных» субъектов Российской Федерации из федерального бюджета.

В соответствующем федеральном законе или указе Президента РФ специально предусмотреть, что субъекты Российской Федерации вправе устанавливать более льготные основания и порядок выплат, а также их более высокий размер (например, как в Санкт-Петербурге семьям с тремя и более детьми).

Необходимо нормативно закрепить, что вопрос обеспечения жилыми помещениями многодетных семей, имеющих трех и более несовершеннолетних детей, является приоритетным направлением жилищной политики.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативно правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 15.04.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (в ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 3. Ст. 546.

### Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. № 9.

Определение Московского городского суда от 20 ноября 2015 г. № 4г/7-12228/2015 о выселении, снятии с регистрационного учета, изменении договора социального найма // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?NOQUERYLOG=1&req=query&ts=42999238108981875295751429&from=button&cacheid=53CB6038B5F46123FC2BBE72A0D82255&rnd=0.39741009409925376#038848789759862745>  
(Дата обращения 06.05.2019).

Апелляционное определение Московского городского суда от 28 сентября 2015 г. № 33-35302/2015 о признании недействительным договора социального найма жилого помещения и обязанности заключить отдельные договоры социального найма // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?NOQUERYLOG=1&req=query&ts=208504021509740632442841002&from=button&cacheid=7C7E00DF948A03FB10D32641534A68D1&rnd=0.39741009409925376#06016603012932964>  
(Дата обращения 06.05.2019).

Апелляционное определение Московского городского суда от 16 января 2015 г. № 33-0662 об обязанности заключить отдельные договоры социального найма // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?NOQUERYLOG=1&req=query&ts=101384540001602301745827064&from=button&cacheid=1C816D72ACC8937ED76C8E3040B3744D&rnd=0.39741009409925376#09936738469054553>  
(Дата обращения 06.05.2019).

Заочное решение по делу № 2-2840/2018 от 30 октября 2018 г. Советского районного суда // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/YJ2EasSdLOWs/> (дата обращения 06.05.2019).

Решение по делу № 2-811/2018 от 26 октября 2018 года Выксунского городского суда Нижегородской области // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/aE8vxQWb7XWO/> (дата обращения 06.05.2019).

Решение Ленинского районного суда города Владимира от 22 октября 2018 г. по делу 2-2438/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/QH80ebmfck1C/> (дата обращения 06.05.2019).

Решение Жуковского районного суда Калужской области от 19 октября 2018 г. по делу № 2-215/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/ijujn8smHSm0/> (дата обращения 06.05.2019).

Решение Дзержинского районного суда Калужской области от 30 октября 2018 г. по делу № 2-1964/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/zXcfOUYwTKNO/> (дата обращения 06.05.2019).

Решение Заводского районного суда г. Орла по делу № 2-2791/2016 от 14 ноября 2016 г. // URL: <https://rospravosudie.com/court-zavodskoj-rajonnyj-sud-g-orla-orlovskaya-oblast-s/act-535669118/> (Дата обращения 06.05.2019).

Решение Кировского районного суда г. Томска по делу № 2-857/2016 от 06 июня 2016 г. // URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-tomska-tomsкая-oblast-s/act-534337261/> (Дата обращения 06.05.2019).

## Литература

*Андреев Ю.Н.* Механизм гражданско-правовой защиты. М.: Норма: Инфра-М, 2010. 464 с.

*Андреев Ю.Н.* Судебная защита жилищных прав граждан. Теория, законодательство, практика. М.: Юридический центр, 2017. 139 с.

*Батяев А.А.* Жилищные вопросы. Справочник. М.: Дашков, 2015. 199 с.

*Брунгильд А.Г.* Покупка и продажа квартиры. М.: АСТ, 2015. 118 с.

*Вылегжанин В.Н.* Как правильно продать / купить квартиру. Памятка для продавца и покупателя недвижимости. М.: Проспект, 2016. 160 с.

*Гомола А.И.* Гражданское право. М.: Академия, 2017. 416 с.

*Гонгало Б.М.* Гражданское право. Жилищное право. Семейное право. Избранное. М.: Статут, 2016. 256 с.

*Горбачева Л.Н.* Гражданское право. М.: Академический Проект, Фонд «Мир», 2014. 800 с.

*Грудцына Л.Ю., Спектор А.А.* Гражданское право России: Учебник для вузов. М.: ЗАО Юстицинформ, 2014. 260 с.

*Грудцына, Л.Ю.* Научно-практический комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Юркомпани, 2015. 261 с.

*Груздев В.В.* Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву. М.: Wolters Kluwer, 2016. 272 с.

*Гуев А.Н.* Гражданское право. Том I. М.: ИНФРА-М, 2018. 460 с.

*Данилов Е.П.* Жилищные споры. Комментарии. Практика. Образцы документов. М.: КноРус, 2018. 259 с.

*Данилов Е.П.* Защита жилищных прав. М.: АСТ, Зебра Е, 2014. 256 с.

*Данкварт В.П.* Гражданское право общественная экономия. М.: Книга по Требованию, 2017. 240 с.

*Дашков Л.П.* Коммерческий договор от заключения до исполнения. М.: Маркетинг, 2013. 324 с.

*Денисов А.Ю.* Коммерческие договоры - 2. М.: Дело и сервис, 2015. 176 с.

*Еремин С.Г.* Договор в финансовом праве. М.: И. В. Балабанов, 2013. 156 с.

*Касьянова Г.Ю.* 1000 и один договор / ред. Г. Ю. Касьянова. Изд. 5-е, перераб. и доп. М.: Информ центр 21 века, 2014. 480 с.

*Крашенников П.В.* Сделки с жилыми помещениями. Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. М.: Статут, 2017. 246 с.

*Кодолов В.А.* Гражданское право. Курс-минимум. М.: Магистр, 2018. 224 с.

*Корничук Г.А.* Договоры аренды, найма и лизинга. М.: Дашков и Корничук, 2012. 158 с.

*Коршунова Н.М.* Гражданское право. В 3 частях. Часть 3 / под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М.: Эксмо, 2018. 480 с.

*Латынова Е.В.* Практика применения законодательства о правах собственности на жилье. М.: Юрайт, 2016. 274 с.

*Марткович И.Б.* Жилищное право. Закон и практика. М.: Юридическая литература, 2015. 149 с.

*Мозолина В.П.* Гражданское право. Часть вторая: Учебник. М.: Юристъ, 2014. 355 с.

*Рамзаев П.В.* Гражданское право России. Практикум. Часть 2 / под ред. П.В. Рамзаева. М.: Ай Пи Эр Медиа, 2018. 248 с.

*Рафикова О.Ю.* Ваш дом. Все правовые вопросы, связанные с жильем. М.: Эксмо, 2018. 254 с.

*Русецкий А.Е.* Государственная регистрация ипотеки. М.: Юстицинформ, 2015. 208 с.

*Садикова О.Н.* Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). М.: 2013. 224 с.

*Степанова С.А.* Гражданское право. В 3 томах. Том 1 / под ред. Степанова С.А. М.: Проспект, Институт частного права, 2017. 640 с.

*Суханова Е. А.* Гражданское право. В 4 томах. Том 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / под ред. Е.А. Суханова. М.: Wolters Kluwer, 2016. 496 с.

*Тихомирова М.Ю.* Бесплатное жилье. Предоставление и использование по договорам жилищного найма. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2012. 492 с.

*Тихомиров М.Ю.* Договоры жилищного найма. Практическое пособие. М.: Издание, 2012. 144 с.

*Тихомирова М.Ю.* Бесплатное жилье. Предоставление и использование по договорам жилищного найма. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2013. 744 с.

*Тихомиров М.Ю.* Договор коммерческого найма квартиры. Образцы документов с комментариями. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2014. 733 с.

*Тихомиров М.Ю.* Договор социального найма жилого помещения. Практическое пособие. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2015. 112 с.

*Тихомиров М.Ю.* Договоры жилищного найма. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2014. 668 с.

*Тихомиров М.Ю.* Договоры найма жилых помещений. Образцы документов с комментариями. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2012. 803 с.

*Тихомиров М.Ю.* Договоры найма и аренды жилых помещений. Образцы документов с комментариями. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2012. 112 с.

Схема возникновения права на предоставления жилья в социальный  
найм

