

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Изменение договора социального найма

Студент

Н.В. Гурова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

«_____» _____ 20____ г.

Тольятти 2019

Аннотация

Жилищный вопрос для большинства граждан Российской Федерации никогда не теряет актуальности, это может быть связано с увеличением семьи и необходимостью размена или покупки новой собственности, смены места жительства и ряда других причин. В настоящее время регулирование жилищных отношений осуществляется жилищным и гражданским законодательством, но отдельные жилищные отношения регулируются административным и другими отраслями права, поэтому, для изучения природы договора найма жилого помещения, считаем наиболее подходящим комплексный подход.

Объект исследования: общественные отношения, складывающиеся в процессе заключения, исполнения, изменения договора социального найма жилого помещения.

Предмет исследования: правовые нормы, регулирующие договор социального найма жилого помещения и практика их применения.

Цель исследования - анализ теоретических положений и законодательства в сфере регулирования договора социального найма, определение его значения правовой системе РФ и роли в решении жилищного вопроса.

В соответствии с поставленной целью определяются следующие задачи исследования:

- проанализировать понятие и содержание договора социального найма жилого помещения;
- установить особенности правового режима предмета договора социального найма - жилого помещения;
- изучить порядок заключения, изменения договора социального найма жилого помещения;
- определить место договора социального найма в системе гражданско-правовых договоров;

- проанализировать особенности изменения договора социального найма жилого помещения.

Структура настоящей работы обусловлена целью и задачами проведенного исследования. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, которые содержат шесть параграфов, заключения, списка использованных источников и литературы.

Оглавление

Введение.....	5
Глава 1 Общее положение об изменении договора социального найма жилого помещения.....	8
1.1 Правовая природа договора социального найма жилого помещения	8
1.2 Основания и порядок изменения договора социального найма жилого помещения.....	21
Глава 2 Характеристика отдельных оснований изменения договора социального найма жилого помещения	31
2.1 Объединение в одну семью граждан проживавших на основании отдельных договоров социального найма жилого помещения	31
2.2 Выезд нанимателя на другое постоянное место жительства.....	34
2.3 Смерть нанимателя	38
Заключение	44
Список используемых источников.....	47

Введение

Жилищный вопрос для большинства граждан Российской Федерации никогда не теряет актуальности, это может быть связано с увеличением семьи и необходимостью размена или покупки новой собственности, смены места жительства и ряда других причин.

Право на жилище закреплено в статье 2 Конституции Российской Федерации провозглашает человека, его права и свободы высшей ценностью. Защита прав и свобод человека и гражданина, является обязанностью государства, в том числе защита и обеспечение права граждан на жилище. Реализация права на жилище, является сложной и многоаспектной задачей, на которую влияет множество факторов, таких как экономическое развитие страны, развитие жилищного законодательства, рынка жилья и многого другого.

Необходимо отметить, что российское законодательство в жилищной сфере продолжает совершенствоваться.

Несмотря на, существование этой нормы в Конституции Российской Федерации, на получение бесплатного жилья из государственных и муниципальных фондов может претендовать лишь небольшая часть населения страны, а жилищный вопрос актуален для гораздо большего числа граждан.

Право на жилище, закрепляется и международными нормативными правовыми актами, такими как, Всеобщая декларация прав человека, а также Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах.

Несмотря на закрепление права, на жилище и жилищную политику государства, направленную на всяческое содействие гражданам, в вопросах приобретения жилья, улучшения жилищных условий, распределения жилых помещений нуждающимся, ведение и учет граждан, имеющих право на получение жилья из государственных и муниципальных жилищных фондов. Все вышеперечисленные меры не могут решить жилищный вопрос

большинства граждан, так как для приобретения жилья в собственность или заключения договора коммерческого найма жилого помещения необходимы средства, которые граждане зарабатывают самостоятельно.

То есть наибольшие льготы в получении жилья имеют малоимущие и другие категории граждан, указанные в законе. Для остальных государство участвует в реализации их конституционного права на жилище лишь в форме поощрения жилищного строительства, органами государственной и муниципальной власти и создании условий реализации конституционного права гражданами.

В настоящее время регулирование жилищных отношений осуществляется жилищным и гражданским законодательством, но отдельные жилищные отношения регулируются административным и другими отраслями права, поэтому, для изучения природы договора найма жилого помещения, считаем наиболее подходящим комплексный подход.

Объект исследования: общественные отношения, складывающиеся в процессе заключения, исполнения, изменения договора социального найма жилого помещения.

Предмет исследования: правовые нормы, регулирующие договор социального найма жилого помещения и практика их применения.

Цель исследования - анализ теоретических положений и законодательства в сфере регулирования договора социального найма, определение его значения правовой системе РФ и роли в решении жилищного вопроса.

В соответствии с поставленной целью определяются следующие задачи исследования:

- проанализировать понятие и содержание договора социального найма жилого помещения;
- установить особенности правового режима предмета договора социального найма - жилого помещения;
- изучить порядок заключения, изменения договора социального найма жилого помещения;

- определить место договора социального найма в системе гражданско-правовых договоров;
- проанализировать особенности изменения договора социального найма жилого помещения.

Нормативно-правовую базу исследования составили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, а также иные нормативно-правовые акты РФ как федерального уровня, так и региональные и местные.

Методологической основой настоящей работы является совокупность общенаучных (системный, исторический, аналитический, логический) в том числе формально-логических (анализ, синтез, дедукция, индукция) и специальных методов (историко-правовой, сравнительно-правовой, юридическая герменевтика).

Теоретическую основу исследования составляют труды таких российских и советских цивилистов как М.И.Брагинский и В.В. Витрянский, В.П. Грибанов, О.С. Иоффе, Е.А. Суханов, П.В. Крашенинников, Красавчиков О.А., Толстой Ю.К. и др., представляющих обширный массив доктринальной информации: общие положения жилищного, гражданского, в том числе институт договорного права и отдельные виды договоров жилищного найма. Также были изучены работы, посвященные жилищной политике РФ и непосредственно договору найма жилого помещения, среди которых Семина Т.А., Чернов А.В., Садиков А.Л., В.Н. Литовкин, С. Куцина, В.М. Корякин, а также авторы, исследовавшие иностранное законодательство в этой части: Н.Н. Рогожкина, А.И. Якупова и др.

Структура настоящей работы обусловлена целью и задачами проведенного исследования. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, которые содержат пять параграфов, заключения, списка использованных источников и литературы.

Глава 1 Общее положение об изменении договора социального найма жилого помещения

1.1 Правовая природа договора социального найма жилого помещения

Наем жилья является традиционным институтом, в рамках которого удовлетворяется потребность граждан в жилье. Данный договор прошел длительную эволюцию в законодательстве России, влияние на которую оказывала социально-экономическая политика государства, в частности жилищная политика на разных этапах его развития, система правовых координат. В советской России договор найма жилого помещения приобрел самостоятельность вследствие преобладания в государстве отношения к жилью как к социальному благу и его потребительской функции над коммерческой.

Квартира по договору социального найма - это возможность приобрести жилую площадь в собственное пользование на льготных условиях. Правила и порядок передачи такой собственности регулируется главами 7 и 8 Жилищного кодекса¹, федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»².

Невзирая на частое использование гражданами права на покупку жилых помещений в собственность, в российском обществе договор социального найма жилого помещения все еще играет большую роль, так как для некоторой части населения РФ, в связи с материальными трудностями, данный договор - это единственная возможность улучшения жилищных условий.

По рассматриваемому договору предоставляются жилые помещения из государственного или муниципального жилищного фонда, то есть такие жилые помещения, которые находятся в федеральной собственности (Российской Федерации или субъекта Российской Федерации) или муниципальной собственности.

¹Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 1.

²Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29.

В таком договоре в обязательном порядке указываются члены семьи нанимателя, которые будут проживать в предоставленном жилом помещении. Обязательность включения таких лиц в договор социального найма связана с тем, что в таком случае на них будут распространяться в равной мере все права и обязанности, предусмотренные для нанимателя (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ).

Предметом договора социального найма жилого помещения может быть исключительно жилое помещение: жилой дом, не являющийся многоквартирным; квартира в многоквартирном жилом доме; одна либо несколько изолированных комнат в коммунальной квартире (квартире на подселении) или жилом доме, не являющемся многоквартирным»³.

В качестве наймодателя может выступать собственник жилого помещения (государство, муниципальное образование, юридическое лицо, гражданин и др.) либо уполномоченное им лицо.

В Самаре, оказанием государственных услуг, по предоставлению гражданам жилых помещений государственного жилищного фонда Самары по договорам социального найма, занимается, Жилищный комитет Правительства Самары, им организован совет, целью деятельности которого является, содействие в реализации жилищной политики Самары. В каждом районе города, существует свое Жилищное агентство, одной из задач которого, является предоставление жилых помещений по договорам найма, учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилого помещения.

Гражданский кодекс Российской Федерации, устанавливает, что нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора»⁴.

³ Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации : учебник для магистров. – М.: Изд-во Юрайт, 2013. С. 201-202.

⁴ Мозолин В.П. Гражданское право: Учебник. – М.: - Проспект. 2015. С.365

Законодательство дает возможность заключать следующие типы договоров⁵: пользование жилым помещением безвозмездно; социального найма жилого помещения.

Следует отметить, что главным условием при заключении договора является обязательная письменная форма. При заключении также обязательно должно быть положительное решение уполномоченного на это органа исполнительной власти. К данному органу относятся исполнительно-распорядительные органы местного самоуправления.

Кроме того, к договору социального найма жилого помещения может заключаться дополнительное соглашение, в котором обговариваются дополнительные условия по использованию жилого помещения.

Данное соглашение может оформляться в виде договора или в виде приложения к уже заключенному договору. Дополнительным соглашением, к примеру, может стать внесение изменений в договор при дополнительном заселении людей. Акт передачи жилого помещения также является обязательным документом. Именно он подтверждает, что у сторон отсутствуют обоюдные претензии по отношению к жилому помещению.

Социальный наем относится к гражданско-правовым отношениям и, соответственно, регламентируется нормами права, изложенными в ст.ст. 672, 674, 675, 678, 680, 681 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Кроме того, социальный наем жилого помещения регламентируется также и нормами права, изложенными в главе 8 Жилищного Кодекса Российской Федерации (ст.ст. 60 – 91 ЖК РФ), и непосредственно – гражданско-правовым договором, составляемым в письменной форме, между наймодателем и нанимателем, в который включаются члены семьи нанимателя.

Данный договор с позиций частного права является: консенсуальным; двусторонне-обязывающим; возмездным (наниматель обязывается в соответствии с договором вносить плату за пользование жилым помещением, а

⁵ Гражданское право: В 4 т. Том 4: Обязательственное право: учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Витрянский В.В. и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс. Клувер, 2016. С. 81.

также за содержание и ремонт данного помещения, за коммунально-бытовые услуги (п. 2 ст. 156 ЖК РФ); безвозмездным (в случае, если наниматель освобождается от внесения платы за пользование жилым помещением – платы за наем по критерию малоимущности).

По смыслу ст. 60 ЖК РФ социальный наем жилого помещения возможен бессрочно и в отношении более широкой категории лиц, нуждающихся в жилье. В то же время, по смыслу ст. 91.1. ЖК РФ наем жилого помещения жилищного фонда социального использования возможен только по отношению к категории малоимущих граждан и на определенный срок (хотя законодатель сознательно расширяет право предоставления такого жилья и не только малоимущим гражданам). При этом статус жилых помещений социального использования не подлежит юридическому изменению (жилье передается только во владение и в пользование) в отличие от жилых помещений социального найма, которые могут быть приватизированы (оформлены в собственность) нанимателями таких помещений. Собственность, как известно, предусматривает три базовых гражданско-правовых правомочия: владение, пользование и распоряжение имуществом непосредственно самим собственником.

Такое обилие юридического понимания таких понятий, как «социальный наем» и «социальное использование» дает органам власти и местного самоуправления достаточное поле для социального маневра в разрешении наиболее злободневных вопросов, связанных с обеспечением граждан жильем, хотя и не решает проблему в целом.

Договор социального найма жилого помещения, в отличие от договора коммерческого найма, заключается без установления срока его действия, т. е. является бессрчным. Это его принципиальное юридическое свойство, как, собственно, и письменная форма самого договора.

Основанием для заключения договора социального найма жилого помещения является, признание малоимущих граждан, нуждающихся в жилом помещении, которое предоставляется, посредством заключения договора

социального найма, а также постановка граждан на учет, жилое помещение выделяется из муниципального или государственного жилищного фонда⁶.

Существует две формы учета граждан. Ведется учёт граждан, нуждающихся в жилом помещении, которое предоставляется при заключении договора социального найма, а также учёт граждан, нуждающихся в содействии, по улучшению жилищных условий.

Обе формы учета направлены, на улучшение жилищных условий граждан, в том числе, посредством заключения с ними договора найма жилого помещения. Но между ними существуют значительные различия, при учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях, единственной формой реализации является, предоставление гражданам в натуральной форме жилых помещений, по договору социального найма. Вторая форма учета, предполагает большее разнообразие форм его реализации (субсидии, предоставление земельных участков и т.д.).⁷

Органы местного самоуправления могут наделяться полномочиями, в установленном законодательством порядке, по обеспечению определенных категорий граждан жилыми помещениями из муниципального жилищного фонда, на основании заключения с ними договора социального найма помещения.

Основанием для предоставления жилого помещения по договору социального найма, является минимальный размер площади, предусмотренной на одного человека, на основании которого, рассчитывается общая площадь, предоставляемого жилого помещения.

Норма минимального размера площади, устанавливается органом местного самоуправления субъекта Российской Федерации, размер минимальной нормы зависит от обеспеченности жилищного фонда, отдельно взятого муниципального образования и других факторов.

⁶ Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М. : - Статут. 2012. С.33.

⁷Формакидов Д.А. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения / Д.К. Формакидов // Жилищное право. 2017. № 1. С. 17 - 34.

Уровень обеспеченности жилищных фондов субъектов Российской Федерации и их муниципальных образований, является основным критерием при заключении договора социального найма жилого помещения.

В статье 51 Жилищного кодекса Российской Федерации перечислены основания для признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых посредством заключения договора социального найма жилого помещения. Нуждающихся в жилых помещениях граждан, условно разделяют на четыре группы. Первая группа - граждане, которые не являются собственниками жилых помещений, нанимателями или членами их семьи. Вторая группа – это граждане, являющиеся собственниками, нанимателя, членами семьи нанимателя жилого помещения, но общая площадь, занимаемого ими жилого помещения не соответствует установленной местными органами самоуправления учетной норме. Третья группа – граждане, проживающие в жилых помещениях, не соответствующих установленным, санитарным и техническим требованиям для жилых помещений. В данном случае, общий размер занимаемого ими жилого помещения не будет существенным условием. Четвертая группа – это граждане являющиеся собственниками жилых помещений, нанимателями, членами семьи нанимателя или собственника жилого помещения, в котором проживают несколько семей, больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при котором совместное проживание с ним является невозможным.

Если гражданин обладает сразу несколькими основаниями, предусмотренными Жилищным кодексом, федеральными законами или законом субъекта Российской Федерации. Для постановки на учет как нуждающегося в жилом помещении, то он вправе выбрать основание или несколько оснований, которые будут использованы.

Органом местного самоуправления осуществляется принятие на учет граждан, на основании поданных ими заявлений. Заявление подается в орган по месту жительства, но законодателем установлены случаи и порядок подачи заявления не по месту жительства граждан.

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

В обоснование требований указала, что ее дочь Гатаулина И.Р. является инвалидом 2 группы по психическому заболеванию бессрочно, при наличии которых невозможно совместное проживание. Наличие указанного заболевания дает право на внеочередное предоставление жилого помещения, с правом на дополнительную площадь. Гатаулина И.Р. состоит на учете малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма в составе её семьи с 2003 года. Ответчик указывала на необоснованность заявленных требований, поскольку Гатауллиной И.Р. отказано в признании её нуждающейся в целях постановки её на учет, поскольку в ее собственности находится 1/4 доли в праве собственности на иное жилое помещение, площадью превышающую учетную норму. Из материалов дела следует, что несмотря на то, что имеется вступившее в законную силу решение суда, которым Гатауллиной И.Р. отказано в принятии её (отдельно от семьи) на учет нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом на условиях договора социального найма, она остается состоять на таком учете в составе семьи своей матери, которая осуществляет за ней постоянный уход и является ее опекуном в силу наличия у Гатауллиной И.Р. заболевания, требующего постоянного ухода.

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

С учетом названных обстоятельств Гатауллина И.Р. относится к категории граждан, имеющих право на внеочередное обеспечение жилой площадью по договору социального найма и соответственно вправе претендовать на отдельное жилое помещение во внеочередном порядке по договору социального найма с учетом имеющегося у нее права на дополнительную жилую площадь как лицо, страдающее хроническим заболеванием, включенным в Перечень и состоящее на учете малоимущих граждан, нуждающихся в предоставлении жилого помещения по договору социального найма. Довод истца о невозможности проживания Гатауллиной И.Р. в принадлежащей ей на праве общей долевой собственности квартире, также заслуживает внимания, так как в названной выше квартире проживают иные сособственники жилого помещения совместно с членами своих семей, в том числе несовершеннолетними, в количестве 8 человек. Гатауллина И.Р. страдает тяжелой формой хронического заболевания, при котором невозможно совместное проживание в одной квартире. Иных жилых помещений у семьи матери Гатауллиной И.Р. на праве собственности, занимаемых на условиях социального найма не имеется. Занимаемое в настоящее время жилое помещение предоставлено матери Гатауллиной И.Р. по договору краткосрочного найма и их проживание в нем носит временный характер.

В указанных обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу о наличии оснований для отмены решения суда и принятия нового решения об удовлетворении исковых требований⁸.

Жилищным кодексом Российской Федерации, предусмотрены основания для отказа в принятии граждан на учет⁹. Решение об отказе в постановке на учет гражданина, органом местного самоуправления, должно быть мотивированным и содержать одно из вышеперечисленных оснований для отказа. Решение об отказе направляется гражданину, аналогично, решению о

⁸ Апелляционное определение №33-982/2017 от 11 мая 2017 г. по делу №33- 982/2017 суда Ямало-Ненецкого Автономного округа. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1.

принятии на учет и в те же сроки. Решение об отказе может быть оспорено в суде¹⁰.

Предоставление жилых помещений гражданам, состоящим на учете, осуществляется в порядке принятия граждан на учет, законом предусмотрен ряд случаев, когда предоставление жилых помещений осуществляется вне очереди. Объективной стороной договора социального найма являются пользование и владение жилым помещением, но не распоряжение им, вплоть до возможного оформления такого помещения в собственность через процедуру приватизации. Предоставление жилого помещения в поднаем не допускается, в случае если в данном жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм хронических заболеваний, предусмотренных законом. Поднаниматель не может приобретать самостоятельного права пользования жилым помещением и заменять нанимателя в жилищных отношениях. Ответственным перед наймодателем по договору социального найма жилого помещения по-прежнему остается наниматель.

Договор поднайма жилого помещения, заключается исключительно в письменной форме, в трёх экземплярах, один из них передается наймодателю (с указанием всех граждан, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение). Порядок внесения оплаты за поднаем также определяется сторонами и прописывается в договоре. Права и обязанности сторон по договору социального найма определяются, прежде всего, не их согласованным волеизъявлением, а законодательными нормами. Хотя большинство прав нанимателя вытекает из правомочий владения и пользования занимаемым жилым помещением, не— которые из них могут быть отнесены к ограниченным правомочиям по его распоряжению, что позволяет квалифицировать право на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, как имеющего смешанную природу, соединяющую

¹⁰ Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: - Статут. 2012. С.34.

аспекты вещного и обязательственного, со значительной долей административно—правовых ограничений.

Не соблюдение этих требований при сдаче жилого помещения в поднаем грозит поднанимателем выселением.

Так, «администрация Ленинского района г. Томска обратилась в суд с иском к ответчикам о признании не приобретенными право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: /___/, выселении из указанного жилого помещения без предоставления иного. В обоснование заявленных требований указано, что жилое помещение по адресу: /___/ состоит в Реестре муниципальной собственности и находится на обслуживании ООО «Управляющая компания «Мастер», нанимателем данного помещения являлась Нуриева Л.В. В ходе проведенной 31.03.2011 проверки установлено, что в спорном помещении без регистрации проживают ответчики, в отношении которых администрация решения о предоставлении жилого помещения не принимала. Кроме того, ответчики не признаны нуждающимися в жилом помещении и не состоят на учете в качестве таковых. Фролова О.В., Велиев И.А. о., Ф., Ф. обратились в суд со встречным иском к Администрации Ленинского района г. Томска о признании права пользования жилым помещением, расположенным по адресу: /___/. Указали, что в спорной квартире проживают с разрешения Нуриевой Л.В. по заключенному в устной форме договору поднайма, ключ от нее ответчикам передал Нуриев Я.Н. Жилое помещение они используют по назначению, не нарушают права соседей, не допускают его разрушения, согласны нести расходы по его содержанию, другого жилья не имеют. Исковые требования Администрации Ленинского района г. Томска удовлетворены»¹¹.

¹¹ Суды, адвокаты и судебные решения. РосПравосудие – URL: [http:// rospravosudie.com](http://rospravosudie.com) (дата обращения: 14.04.2019)

В случае если в договоре срок не указан, то договор считается заключенным на один год, является возмездным. Порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем устанавливаются по соглашению сторон¹².

К обязанностям наймодателя и правам нанимателя относится: передача нанимателю свободного жилого помещения в состоянии, пригодном для проживания; осуществления надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение; предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг; обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг.¹³

Не соответствующие действительности сведения в представленных гражданином документах могут быть определены либо как ошибка, либо как подлог. В случае если будет доказано наличие именно подлога в документах, гражданину грозит наказание вплоть до уголовной ответственности.

Неправомерные действия должностных лиц могут быть выражены также в ошибке и подлоге (служебном). Кроме этого должностным лицом в целях вынесения положительного, но неправомерного решения о постановке гражданина на учет могут быть совершены такие уголовно наказуемые действия как халатность или получение взятки.

Принятие решения о снятии граждан с учета нуждающихся в жилых помещениях осуществляется тем же органом, на основании решений которого такие граждане были приняты на учет. Однако на практике бывают случаи, когда граждане состоят на учете нуждающихся в жилых помещениях более тридцати лет и органа, который поставил их на учет уже давно нет. В этом случае снятие таких граждан с учета производится тем органом, который уполномочен осуществлять такие действия на текущий момент.

¹² Афонина А. В. Договор социального найма жилого помещения // Жилищное право. – 2007. № 10. С. 45

¹³ Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. М., 2017. С. 45.

Предоставление жилых помещений по договорам социального найма осуществляется, как правило, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Однако органы местного самоуправления не всегда верно трактуют эту норму, что становится поводом для судебных разбирательств.

«Максимова Н.И. обратилась в суд с иском к администрации Советского района г. Томска о возложении обязанности предоставить жилое помещение по договору социального найма. В ходе рассмотрения дела истец уточнила заявленные требования и просила обязать администрацию г. Томска предоставить ей вне очереди по договору социального найма благоустроенное жилое помещение, находящееся на территории города Томска, отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам в виде квартиры общей площадью по норме предоставления не менее В судебном заседании истец поддержала заявленные требования. В обоснование требований пояснила, что с по , когда сгорел дом, проживала по . Нанимателем жилого помещения являлся супруг истца. Истица вселена в квартиру по в качестве члена семьи нанимателя на основании ордера. До пожара истец ... написал заявление о переводе лицевого счета на истца, после чего договор найма был перезаключен на имя истца. В до пожара погибла ..., которая проживала по в качестве члена семьи нанимателя. Пожар произошел по вине третьих лиц, загорелась баня на , огонь перекинулся на где проживала истец. После пожара истец была переселена в квартиру маневренного фонда по , где проживает до настоящего времени. Дом по уничтожен огнем полностью и физически не существует, истец принята на очередь в качестве нуждающейся в жилом помещении как малоимущая, в связи с чем просит иск удовлетворить. Представитель ответчика иск не признал и пояснил, что отсутствуют основания для предоставления истцу жилого помещения вне очереди, признал юридически значимые для дела обстоятельства, на которых истец основывает заявленные требования. В судебном заседании установлено, что жилой уничтожен пожаром, в настоящее время объект физически не существует. Пожар произошел не вине истца. Истец

лишилась единственного жилища, занимаемого ей по договору социального найма, не застрахованного на случай пожара, Истец состоит на учете нуждающихся в жилом помещении, как малоимущая, в связи с непригодностью для проживания ранее занимаемого жилого помещения, проживает на основании договора социального найма жилого помещения маневренного фонда в квартире по до настоящего времени жилым помещением по договору социального найма ответчиком не обеспечена. При таких обстоятельствах, в рассматриваемом случае подлежат применению положения ч.5 ст.57 ЖК РФ, устанавливающей для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в случае признания занимаемых ими жилых помещений непригодными для проживания и подлежащими ремонту или реконструкции, право на получение жилых помещений вне очереди по норме предоставления жилой площади. Решением Думы г. Томска от ДД.ММ.ГГГГ № норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на территории муниципального образования г. Томск определена в размере ... Следовательно, ответчик обязан предоставить истцу жилое помещение, общей площадью не менее ... Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд решил исковые требования Максимовой НИ удовлетворить. Возложить обязанность на администрацию города Томска предоставить вне очереди по договору социального найма благоустроенное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим правилам и нормам, находящееся на территории муниципального образования «город Томск», общей площадью не менее»¹⁴.

В заключение заметим, важнейшим из договоров в сфере жилищного права является договор социального найма. Только граждане Российской Федерации имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения по договору социального найма в домах государственного или муниципального жилищных фондов. Предоставляемое гражданам по договору социального найма жилое помещение должно отвечать требованиям: оно

¹⁴ Суды, адвокаты и судебные решения. РосПравосудие – URL: [http:// rospravosudie.com](http://rospravosudie.com) (дата обращения: 22.04.2019)

должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Реализация права собственности на жилые помещения путем передачи их в социальный наем является проявлением социальной сущности права государственной и муниципальной собственности, а также принципа социального государства, и требует специфического сочетания частных и публичных интересов.

1.2 Основания и порядок изменения договора социального найма жилого помещения

Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (п. 1 ст. 452 ГК РФ).

Общие вопросы изменения договора найма жилого помещения регламентируются нормами главы 29 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой, прежде всего, четко разграничены изменение и расторжение договоров, происшедшие как по соглашению сторон, так и по требованию одной из них. В соответствии со ст. 686 Гражданского кодекса Российской Федерации, по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан,

постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такоесогласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.¹⁵ Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрены и иные основания изменения договора социального найма. К их числу относятся: предоставление гражданам на условиях социального найма освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения (ч.ч. 1, 2 ст. 59 ЖК РФ), замена на стороне наймодателя в результате перехода права собственности, права хозяйственного ведения или права оперативного управления в отношении жилого помещения (ст. 64 ЖК РФ), вселение нанимателем других лиц в качестве членов своей семьи (ст. 70 ЖК РФ), выселение в судебном порядке из спорного жилого помещения только некоторых членов семьи нанимателя и т.д. Как следует из вышеприведенных норм, они дают правовые основания для изменения и субъектного, и объектного состава жилищного правоотношения. Права и обязанности сторон по договору социального найма определяются, прежде всего, не их согласованным волеизъявлением, а законодательными нормами. Хотя большинство прав нанимателя вытекает из правомочий владения и пользования занимаемым жилым помещением, некоторые из них могут быть отнесены к ограниченным правомочиям по его распоряжению, что позволяет квалифицировать право на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма, как имеющего смешанную природу, соединяющую аспекты вещного и обязательственного, со значительной долей административно-правовых ограничений. Согласно часть 2 статьи 69 ЖК РФ члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии. Члены семьи нанимателя имеют также согласно статьи 82 ЖК РФ право и на изменение

¹⁵Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 10. С. 252.

договора социального найма. Согласно разъяснений Верховного Суда Российской Федерации п.26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» указано о необходимости обращения внимания судов на то, что, по смыслу находящихся в нормативном единстве положений статьи 69 ЖК РФ и части 1 статьи 70 ЖК РФ, лица, вселенные нанимателем жилого помещения по договору социального найма в качестве членов его семьи, приобретают равные с нанимателем права и обязанности при условии, что они вселены в жилое помещение с соблюдением предусмотренного частью 1 статьи 70 ЖК РФ порядка реализации нанимателем права на вселение в жилое помещение других лиц в качестве членов своей семьи.

Жилищный кодекс Российской Федерации 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, требования члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения, исходя из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определенных статьей 67 ЖК РФ и пунктом 6 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315, удовлетворению не подлежат.¹⁶ Вселение в жилое помещение новых членов семьи нанимателя, согласно ч. 2 ст. 70 ЖК РФ, влечет за собой необходимость внесения соответствующих изменений в ранее заключенный договор социального найма жилого помещения в части указания таких лиц в данном договоре. Вместе с тем несоблюдение этой нормы само по себе не является основанием для признания вселенного члена семьи нанимателя не приобретшим права на жилое помещение при соблюдении установленного ч. 1 ст. 70 ЖК РФ порядка вселения нанимателем в жилое

¹⁶Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. 30.05.2005. № 22.

помещение других граждан в качестве членов своей семьи. В этой связи, отсутствие договора социального найма, а также решения об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не может препятствовать осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления указанных документов .

Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (п. 1 ст. 452 ГК РФ).

Также договор может быть изменен в судебном порядке. В этом случае требование об изменении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок (п. 2 ст. 452 ГК РФ). Жилищное законодательство регламентирует право нанимателя на вселение супруга, детей и родителей или с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов семьи, и наймодателя при вселении других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов его семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.¹⁷ Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Жилищный кодекс РФ не содержит норм о праве члена семьи нанимателя жилого помещения потребовать от наймодателя изменения договора социального найма путём заключения с ним

¹⁷Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Изд.: М., 2007. С. 152.

отдельного договора социального найма. В связи с этим требование члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения исходя из объёма жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определённых статьёй 67 ЖК РФ удовлетворению не подлежит». Несмотря на законодательное наделение нанимателя и членов семьи равными правами по договору социального найма, на практике у членов семьи могут возникнуть некоторые затруднения, при конфликтной ситуации с нанимателем.¹⁸ Данные ситуации могут возникнуть в некоторых случаях изменения договора социального найма, где необходима подпись нанимателя в дополнительном соглашении. Возможность заключения отдельных договоров социального найма в отдельных случаях упростила бы процедуру приватизации жилых помещений, разгрузила бы суды от исков с требованиями граждан об определении порядка и размера участия в расходах по внесению платы за наём жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизolated жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.¹⁹ Таким образом, заключение отдельных договоров, исходя из анализа действующего законодательства, представляется возможным, лишь в случае признания судом частей жилого помещения потребованию граждан, проживающих в нём, самостоятельными объектами, пригодными для проживания в них граждан. То есть в случае соответствия потенциального помещения, подлежащего выделению в качестве самостоятельного объекта жилищных прав, всем санитарным требованиям и нормам, предъявленным для жилого помещения. В связи с вышеизложенным, представляется необходимым законодательное закрепление в Жилищном кодексе РФ возможности заключения отдельных договоров социального найма с бывшим членом (бывшими членами) семьи нанимателя.

¹⁸ Лыкова, Э. Б. Жилищное право России. Учебное пособие. - М.: Прогресс. 2008. С. 365.

¹⁹ Крюкова Е.С. Понятие и виды жилищных прав. Самара: Издательство "Универс-групп", 2016. С. 356.

Статья 82 ЖК РФ исчерпывающим образом устанавливает случаи, когда договор социального найма может быть изменен: во-первых, когда дееспособный член семьи получил согласие всех остальных членов семьи и наймодателя и требует признать себя по ранее заключенному договору нанимателем такого жилого помещения; во-вторых, когда дееспособный член семьи требует признать его нанимателем по причине того, что наниматель по договору социального найма умер; в-третьих, когда граждане, проживающие в одной квартире, но имеющие отдельные договоры социального найма, объединились, то есть создали семью.

Иных оснований для изменения договора социального найма данной нормой, как видно, не предусмотрено. Первые два основания изменения договора социального найма вполне понятны, в первом случае, это право перевести права и обязанности нанимателя на иного члена семьи вместо прежнего нанимателя, ну, к примеру, по причине выбытия прежнего нанимателя в другое место постоянного жительства, во втором случае имеет место быть правопреемство в силу смерти нанимателя²⁰.

Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения²¹.

Выселение без предоставления другого жилого помещения – муниципального или собственного – возможно лишь по решению суда. Обитатели квартиры, ведущие аморальный образ жизни, также могут быть выселены из нее. Статьей 91 ЖК РФ предусмотрены причины выселения без предоставления другого жилья. В статье 17 ЖК РФ дается определение использования жилплощади не по ее прямому назначению.

Выделяются также случаи изменения договора социального найма жилого помещения, которые не прописаны в 82 статье Жилищного кодекса РФ. Так, в случае, когда первоначально жилое помещение было предоставлено

²⁰ Корякин, В.М. Договор некоммерческого найма жилого помещения и его отличия от договоров социального и коммерческого найма / В.М. Корякин // Право в Вооруженных Силах. 2018. № 11. С. 28.

²¹ Лыкова Э. Б. Жилищное право России: Учебное пособие. Воронеж, 2012. С. 10.

малоимущему гражданину, признанному нуждающимся в жилом помещении, а впоследствии материальное положение этого гражданина изменилось так, что он уже не отвечает «параметрам» малоимущего, в договор социального найма будет необходимо внести изменения в части установления обязанности такого нанимателя вносить не только плату за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги, но и плату за пользование жилым помещением (ст. 49 ЖУ РФ).

Замена жилого помещения другим, происходит, при обращении нанимателя с соответствующим заявлением, если площадь прежнего помещения, предоставляемого по договору социального найма, превышает норму предоставления, в таком случае, при согласии проживающих и временно отсутствующих членов семьи нанимателя, он может воспользоваться правом, на замену жилого помещения.

Нововведением жилищного законодательства стали два новых основания, по которым гражданам, обязательно осуществляется замена жилого помещения.

В случае если занимаемое гражданами жилое помещение, подлежит передачи религиозной организации, гражданам в обязательном порядке предоставляется новое.

Основанием для признания жилого помещения, имуществом религиозного значения, является заявление религиозной организации, в котором обосновывается просьба о передаче, а также целей использования имущества и вида права, на котором будет осуществляться передача.²²

Ещё одним из оснований изменения договора социального найма жилого помещения, является его изъятие земельного участка, на котором оно

²² Сафонова Е.Б. Выселение из жилых помещений нанимателей и членов их семей по договору социального найма / Е.Б.Сафонова // БелЮИ МВД России. – 2011. № 8. С. 365.

расположено для государственных и муниципальных нужд, в связи с таким изъятием, также предоставляется новое жилое помещение.²³

Для этого, нанимателю необходимо обратиться с заявлением, о замене жилого помещения, ссылаясь на ст. 87.2 Жилищного кодекса РФ.

Наймодатель обязан, согласовать с нанимателем и предоставить новое жилое помещение, не позднее трех месяцев со дня подачи заявления²⁴.

Переоформление Договора социального найма осуществляется в органе власти регионального уровня, уполномоченном распоряжаться соответствующим фондом жилья (жилищный комитет, Департамент и прочие). В ряде субъектов документы можно подать через МФЦ.

Перед обращением в данный орган членам семьи, совместно с которыми проживал ответственный квартиросъемщик, следует: определиться с лицом, на которого будет переоформляться договор социального найма; снять с регистрационного учета умершего нанимателя; подготовить необходимые документы.

Далее, с новым нанимателем заключается договор, который необходимо предоставить в управляющую организацию для внесения изменений в лицевой счет, открытый на квартиру. Если согласие между родственниками не достигнуто, то вопрос переоформления договора соцнайма решается в суде.

Для оформления обновленного договора гражданам, проживающим в муниципальной квартире необходимо лично подписать заявление о заключении договора найма.

Форма документа предоставляется уполномоченным органом и содержит сведения о жильцах, помещении и основаниях переоформления договора соцнайма. Если кто-то из прописанных в квартире жильцов не может прибыть лично для подписания заявления, предоставляется заверенное нотариусом согласие этого гражданина с условиями, на которых будет оформляться новый

²³ Кириченко О. В. Договор социального найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: дис. канд. юрид. наук. – Краснодар. 2018.

²⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 24.04.2019)

договор социального найма. Помимо заявления, необходимо подтвердить все необходимые для составления договора факты, в связи с чем предоставляются: паспорта всех граждан, зарегистрированных в квартире; свидетельство о смерти нанимателя (если изменения в следствии смерти нанимателя); текущий договор соцнайма; выписки из лицевого счета, домовой книги. Важно помнить, что после переоформления договора социального найма жилье можно приватизировать. Право участвовать в приватизации имеют право все граждане, проживающие в квартире и ранее не принимавшие участия в этой процедуре. Все документы сдаются на рассмотрение местным органам власти. Решение принимается довольно быстро. Если решение положительное, то нового нанимателя приглашают для подписания договора соцнайма. Если же оно отрицательное, то отказ должен быть в письменной форме и аргументирован в письменной форме с ссылками на действующие нормы закона.

Подводя итог изложенному, следует отметить, что изменение договора социального найма жилого помещения предполагает изменение его содержания, предмета и субъектного состава. При этом в отличие от прекращения, само правоотношение, предполагающее право нанимателя или членов его семьи на конкретное жилое помещение, сохраняется. В свою очередь, расторжение договора, предполагая прекращение жилищных правоотношений в результате действий их субъектов, является частной ситуацией прекращения, — которое может иметь основой не только действия, но и события. Применение ряда соответствующих норм сопряжено со сложностями; однако, представляется, что упорядочение судебной практики по подобным категориям дел, предполагает возможность сохранения предусмотренных ЖК РФ нормативных конструкций.

Договор социального найма, как и любой другой, имеет юридическую силу, только при условии, что все указанные в нем данные актуальны на текущий момент. Государственные органы не следят за изменениями в жизненных обстоятельствах нанимателей муниципального жилья, а это значит, что корректировки в документ должны вноситься по инициативе самих граждан.

Особенно важно, регистрируя по месту жительства родственников и других лиц, не забывать, вписывать их имена и в договор найма. В дальнейшем это поможет им подтвердить свое право на занимаемое помещение. Отношения по договору социального найма не нуждаются в пролонгации, поэтому переоформление проводят, только в случае, если ответственный квартиросъемщик: сам решил отказаться от жилья; сменил место жительства; скончался или был признан судом недееспособным; находится в местах лишения свободы .

Глава 2 Характеристика отдельных оснований изменения договора социального найма жилого помещения

2.1 Объединение в одну семью граждан проживавших на основании отдельных договоров социального найма жилого помещения

Изменение договора социального найма жилого помещения Кодекс допускает при условиях, указанных в статье 82 Жилищного кодекса РФ. Одним из оснований изменения условий договора социального найма является «изменение объекта соглашения и соответственно количества проживающих по такому договору лиц», а именно объединение в одну семью граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма. Примером такого объединения могут служить супруги, заключившие брак, а также при соответствующих обстоятельствах родители и дети. В случае если в одной квартире проживают граждане, объединившиеся в одну семью, но один из них пользуется жилым помещением на основании договора социального найма, а другой - на основании договора коммерческого найма или иного договора, отнести указанных граждан к числу лиц, имеющих право требовать заключения одного договора социального найма в силу буквального толкования Жилищного кодекса не представляется возможным.

Приведем пример из судебной практики.

Аминов обратился в суд с иском к мэрии города Ульяновска, Аминовой об изменении договора социального найма жилого помещения № от ДД.ММ.ГГГГ в отношении <адрес> в <адрес>, признав его нанимателем указанного жилого помещения вместо прежнего нанимателя – Аминовой,

умершей ДД.ММ.ГГГГ, указав, что ответчиком – мэрией <адрес> отказано в удовлетворении его просьбы в связи с отсутствием согласия сестры Аминовой.

В судебном заседании истец Аминов искимые требования, а также доводы и факты, изложенные в искомом заявлении, поддержал. Дополнительно суду пояснил, что мэрия города Ульяновска отказала ему в изменении условий договора социального найма и признании нанимателем спорной квартиры, сославшись на то, что состоялось Решение Засвияжского районного суда г. Ульяновска, которым ему было отказано в удовлетворении данных требований. Изначально его сестра Аминова давала согласие на признание его нанимателем, но потом она отказала в этом. В указанном решении суда имеется ссылка на то, что до подачи иска в суд он не обращался с такими требованиями в мэрию города Ульяновска. Теперь он это сделал, но ему был дан отказ в изменении условий договора социального найма. Спорная квартира в 1994 году была предоставлена его отцу Аминову по ордеру с правом проживания членов семьи – матери, истца и сестры. После смерти отца в 2005 году договор социального найма жилого помещения был переоформлен на мать. Сестра Аминова примерно через полгода после рождения сына Олега исчезла, её место нахождения им не было известно. В спорной квартире в это время проживали его родители, он и сын сестры. Она появилась только после смерти отца примерно в конце 2005 года.

В последний раз Аминова появилась в спорной квартире 30 ноября 2010 года, забрала какие-то вещи и ушла, ребенка с ней не было. В настоящее время её сын проживает вместе с ней. Раньше он учился во втором классе 37 школы, сейчас она перевела его в другую школу, в какую ему неизвестно. Аминова приходит в спорную квартиру, когда ей захочется, проживает в разных местах, её адрес места жительства неизвестен. Просит признать его нанимателем спорной квартиры, поскольку он полностью оплачивает, в том числе и за сестру, коммунальные услуги, задолженности нет. Он там постоянно проживает, несёт все обязанности по содержанию данного жилого помещения. Фактически в данной квартире проживают он, его супруга Аминова и их дочь

Кристина. В дальнейшем он планирует разделить лицевые счета с Аминовой и приватизировать квартиру.

Аминова привлеченная для участия в процессе в порядке п. 3 ст. 40 ГПК РФ, в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена, причин неявки суду не сообщила.

Суд, выслушав истца, допросив свидетелей, исследовав материалы настоящего гражданского дела, пришел к следующему. Иск Аминова к мэрии города Ульяновска, Аминовой обоснован и подлежит удовлетворению. При этом суд учитывает следующие обстоятельства. Сторонам была разъяснена норма, содержащаяся в ст. 56 ГПК РФ, согласно которой каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.²⁵

Судом были определены юридически значимые обстоятельства, подлежащие доказыванию сторонами.

Совершается такая юридическая процедура позаявлению заинтересованных лиц, путем заключения единого договорасоциального найма в установленном порядке.

Граждане будут и дальше жить в одной квартире, но поменяетсяюридическое основание проживания. Важное условие для заключенияобщего договора, без которого соглашение невозможно, - объединениеграждан в одну семью.ст. 82 ЖК РФ, также как и в ее предшественнице — ст. 87 ЖК РСФСР, непредусматривается необходимости получения согласия членов семьи каждого изнанимателей на заключение единого договора социального найма. Вместе с тем,поскольку объединение непосредственно затрагивает права и обязанностиуказанных граждан, получение такого согласия является обязательным. Данныйвывод

²⁵Кассационное определение дело №33-8519/2011 Судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 16.08.2011. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.

подтверждается и ч. 2 ст. 69 ЖК РФ, устанавливающей равные права и обязанности нанимателя по договору социального найма и членов его семьи.

Следует отметить, что хотя законодатель расценивает заключение единого договора социального найма при объединении в одну семью как изменение договора, более обоснованным представляется рассматривать данную ситуацию как прекращение первоначальных и заключение нового договора социального найма. Это следует из содержания п. 1 ст. 82 ЖК РФ, где речь идет не о прекращении одного договора и изменении другого, а о заключении нового договора социального найма, что подразумевает прекращение предыдущих договоров. Необходимость заключения нового договора обусловлена, вероятно, тем, что при объединении существенно меняется не только субъектный состав правоотношений, но и объект договора. Под изменением объекта в данном случае понимается не изменение качественных характеристик каждого из помещений, а в том, что все эти помещения вместе становятся объектом единого правоотношения.

2.2. Выезд нанимателя на другое постоянное место жительства

Согласно ч.3 ст.83 Жилищного кодекса РФ, в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства, договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

Данной правовой нормой предусматривается право нанимателя и членов его семьи (бывших членов семьи) на одностороннее расторжение договора социального найма и определяется момент его расторжения. При этом выехавшее из жилого помещения лицо утрачивает право на него, оставшиеся проживать в жилом помещении лица сохраняют все права и обязанности по договору социального найма.

В п.32 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при временном отсутствии нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения.²⁶ Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства и расторжения тем самым договора социального найма. При установлении судом обстоятельств, свидетельствующих о добровольном выезде ответчика из жилого помещения в другое место жительства и об отсутствии препятствий в пользовании жилым помещением, а также о его отказе в одностороннем порядке от прав и обязанностей по договору социального найма, иск о признании его утратившим право на жилое помещение подлежит удовлетворению на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя.

Судом первой инстанции установлено и ответчиком не оспаривается, что гражданин А добровольно выехал из спорной квартиры, на протяжении длительного времени не вселялся, проживает по другому месту жительства, расходы по квартирной плате и коммунальным платежам не несет.

Оценив собранные по делу доказательства в совокупности, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что гражданин А утратил право пользования спорным жилым помещением в связи с выездом в другое место жительства, об этом свидетельствует постоянное проживание ответчика по другому месту жительства, создание новой семьи, отсутствие имущества ответчика в спорной квартире, длительное время отсутствие со стороны

²⁶ Журавлев Т. В. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма //Гражданское право. 2007. № 2. С. 196.

ответчика притязаний на спорную квартиру и прекращения исполнения им с момента выезда обязательств по договору социального найма (неоплата жилого помещения и коммунальных услуг).

В материалах дела отсутствуют доказательства свидетельствующие о том, что истецпрепятствовал ответчику в его проживании в жилом помещении или лишил его возможности пользоваться жилым помещением. Ответчиком не представлено доказательство того, что он после выезда из спорной квартиры имел намерение в нее вселиться и имелись препятствия вселению, не представлено доказательство того, что он продолжал исполнять свои обязанности, вытекающие из договора социального найма, уважительность причин его отсутствия в спорном помещении судом не установлено.²⁷

При изложенных обстоятельствах решение суда постановлено в соответствии с требованиями закона представленными доказательствами, которым дана объективная и правильная оценка.

В статье указывается на выезд в «другое место жительства». Изэтого указания следует, что истцу необходимо доказать не просто длительное отсутствие ответчика, но и конкретное местоего пребывания.²⁸ Такими доказательствами могут быть заявленияответчика в различные инстанции с просьбой в случаенадобности разыскивать его по такому—то адресу.Суд вправе отказать в требовании о расторжении договорасоциального найма с ответчиком, если его непроживание быловызвано уважительными причинами. Например, если выездсвязан с длительной командировкой или с неприязненнымотношением к ответчику других лиц, проживающих в спорнойквартире, или в связи с препятствованием ответчику впользовании жилым помещением и т. п.Подтверждением постоянного характера выезда гражданина из жилого помещения можетподтверждаться следующими доказательствами: свидетельские показания; справка органа

²⁷Фролова С.С. Основания и порядок предоставления жилых помещений в пользование гражданам по договору социального найма // Аспирант и соискатель. 2007. № 6. С. 147.

²⁸ Ткаченко С.В. Гражданское право: Учебное пособие: Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения / С.В. Ткаченко, А.В. Кудряшов, В.В. Ткаченко. - Самара: - Интер. 2010.С. 198.

местного самоуправления; справка из органов внутренних дел, справка ОВД о том, что в квартире проживает третье лицо, которое снимает квартиру по договору найма, заключенному с ответчиком.

Отказывая в удовлетворении заявленных Машаровой Е.В. требований, суд исходил из того, что оснований, предусмотренных ч. 3 ст. 83 ЖК РФ (в связи с выездом нанимателя и членов его семьи в другое место жительства), для прекращения жилищных прав Фардукова Г.Р. не имеется, поскольку длительное отсутствие Фардукова Г.Р. в жилом помещении не носит постоянного характера, не свидетельствует о том, что он добровольно отказался от своих прав и обязанностей в отношении жилого помещения, а его отсутствие носит временный характер, вызванный конфликтными отношениями с бабушкой (Машаровой Е.В.). Право на иное жилое помещение Фардуков Г.Р. не приобрел. Медицинской помощью продолжает пользоваться по месту нахождения спорной квартиры.²⁹

В заключении необходимо отметить, в соответствии со ст. 71 ЖК РФ временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет изменения их прав и обязанностей по договору социального найма. При временном отсутствии нанимателя жилого помещения членов его семьи, включая бывших членов семьи, за ними сохраняются все права и обязанности по договору социального найма жилого помещения. Если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части 3 статьи 83 ЖК РФ в связи с выездом в другое место жительства.

²⁹Суханов Е.А. Гражданское право: Учебник / Е.А. Суханов. – М.: - Проспект. 2012. С. 187.

Согласно ч. 3 Ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

2.3. Смерть нанимателя

В случае смерти нанимателя жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями.

Пользование жилым помещением по договору социального найма значительно ограничивает право ограничивает правораспоряжаться этой недвижимостью по усмотрению нанимателя. Наниматель не может ни продать, ни подарить, завещать это имущество, поскольку право собственности на него принадлежит государству (городу, субъекту РФ). После смерти нанимателя правовой статус квартиры не меняется, она по-прежнему остается единицей муниципального (государственного) жилищного фонда. В соответствии со статьей 82 ЖК РФ любой член семьи умершего наследодателя, обладающей дееспособностью в полной мере, может переоформить договор социального найма на себя на прежних условиях. Если же с умершим нанимателем не проживали другие члены семьи или иные лица, орган, имеющий функции по управлению муниципальным имуществом, вправе предоставить данное жилье по договору соцнайма любым лицам, имеющим такое право.³⁰ Членами семьи считаются проживающие на данной площади совместно с нанимателем его супруг, дети (внуки в законе не указаны), родители. В случае вселения в квартиру лиц, которые нетрудоспособны и находятся на иждивении, участвуют в ведении

³⁰Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / С.А. Степанова. – М.: - Проспект. 2010. С. 125.

совместного хозяйства, они могут быть признаны в установленном порядке полноправными членами семьи, а в особых случаях по решению суда такой статус может присваиваться иным гражданам, не имеющим прямой родственной связи. Члены семьи и приравненные к ним лица имеют идентичные права и обязанности с главным квартиросъемщиком, а члены семьи, дееспособность которых ограничена в судебном порядке несут солидарную ответственность.

Все граждане, перечисленные выше, должны быть указаны в договоре социального найма. В случае если между нанимателем гражданином расторгнуты семейные отношения, но при этом последний продолжает проживать на жилплощади, то его права сохраняются, а ответственность за обязательства связанные с эксплуатацией помещения и указанные в договоре социального найма он несет самостоятельно.

Договор социального найма должен содержать информацию о предоставляемом жилище, лицах в него вселяемых, закреплять сферу полномочий сторон. Изменения в действующие договоры вносятся в соответствии с нормами, которые содержатся в ЖК РФ. При наличии согласия жильцов квартиры и уполномоченного органа договор соцнайма можно переоформить на любого из дееспособных проживающих, аналогичное правило действует и в случае смерти нанимателя. Согласно ст. 69 ЖК РФ, если у ответственного квартиросъемщика были родственники, и они проживали вместе с ним (то есть имели прописку в муниципальной квартире и были указаны в договоре соцнайма), то право на эксплуатацию данной квартиры переходит к ним. Переход права пользования данной квартирой оформляется путём заключения с собственником нового договора соцнайма. Нанимателем, в данном случае, может стать любой член семьи умершего, указанный в предыдущем договоре и прописанный здесь же, но он должен отвечать требованиям, предъявляемым законом нанимателю. То есть, он должен быть: гражданином нашей страны, совершеннолетним гражданином, полностью дееспособным. Если же наниматель проживал один в

неприватизированной квартире, или с ним проживали другие родственники без регистрации, то неприватизированная квартира после смерти квартиросъемщика «вернется» к собственнику, то есть к муниципалитету.

Унаследовать её родственник покойного не смогут. Она будет и дальше предоставляться гражданам, признанным нуждающимися в муниципальном жилье, по договору соцнайма.

Для переоформления договора соцнайма, если наниматель умер, его родственники, которые проживали вместе с ним, и которые имеют постоянную регистрацию, должны предпринять следующие действия: заручиться письменным всех членов семьи умершего о выборе нового ответственного квартиросъемщика; подать документы в администрацию муниципального образования; подписать новый договор.

Для переоформления договора соцнайма необходимо подготовить следующие документы: заявление, его бланк выдадут в муниципалитете; письменное всех членов семьи о назначении нового нанимателя; документ который подтверждает личность нового нанимателя — копию и оригинал; старый договор соцнайма; справку о составе семьи которая проживает на вновь оформляемой в пользование жилплощади чиновники могут потребовать предоставления других документов, например, разрешение от органов опеки и попечительства, если в квартире прописаны дети, находящиеся под опекой или недееспособные граждане.

Так как у муниципальной квартиры уже есть собственник — государство, то наследовать её члены семьи нанимателя не могут. Наследование может осуществляться только с собственным имуществом. Все, кто имеет прописку в муниципальной квартире, имеют право ею пользоваться, даже если умер ответственный квартиросъемщик. Нужно просто переоформить договор соцнайма на другого члена семьи. Для того чтобы распоряжаться квартирой, её необходимо приватизировать, то есть оформить в собственность на бесплатной основе. Оформить собственность на муниципальную квартиру имеют право все, кто имеет в ней постоянную прописку. Однако совершеннолетние члены

семьи могут отказаться от своего права в пользу другого родственника. При этом они не потеряют своего права. Но исключением из этого правила являются дети до 18 лет. Если они оформили собственность на государственную недвижимость до исполнения им 18 лет, после совершеннолетия они могут сделать еще раз, и снова бесплатно. Совместная собственность в многоквартирном доме после смерти нанимателя становится долевой и делится в равных частях между всеми членами семьи и приравненными к ним лицами. Лица, не достигшие совершеннолетия на момент смерти нанимателя, внесенные в договор социального найма и прописанные (зарегистрированные) в квартире обладают пожизненным правом проживать на данной жилплощади.³¹ Законодательный акт однозначно трактует обстоятельства перехода прав на муниципальное жилье в случае кончины нанимателя, но в повседневной жизни возникают ситуации, в которых граждане не могут сориентироваться в действующих нормативах и выбрать правильный путь решения проблемы. Не всегда граждане, прописанные в квартире, имеют право автоматически переоформить договор социального найма на свое имя после смерти первоначального нанимателя. Одной из таких ситуаций может быть проживание бабушки с внучкой, при этом последняя зарегистрировалась в квартире не как член семьи, а прописана по желанию квартиросъемщика. Такое право наниматель имеет в соответствии с жилищным кодексом, если площадь помещения соответствует нормам проживания. Иными словами внучка пользуется жилплощадью как постороннее лицо и права на оформление муниципальной собственности не имеет. Эта проблема решается в следующем порядке: в жилищный департамент муниципалитета подается заявление об оформлении договора социального найма на внучку. Вероятнее всего в переоформлении будет отказано. Имея на руках письменный отказ и документы, подтверждающие родство, показания свидетелей, и прочие аргументы подтверждающие статус внучки как члена семьи

³¹ Фаршатов И.А. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма // Российская юстиция. 2008. № 5. С.365.

бабушки, гражданка, претендующая на жилплощадь, обращается в суд с исковым заявлением. По решению суда оформляет договор на свое имя. Граждане, имеющие право проживать и оформлять договор на муниципальное жилье до 1999 года, должны были быть вписаны в ордер, а в настоящее время в договор социального найма.³²

Бывают и более сложные ситуации. Например: гражданка ухаживает за престарелой матерью, которая является нанимателем муниципального жилья; в квартире дочь не прописана, но несет все расходы на содержание жилья; главный квартиросъемщик отказывается вписать дочь в договор социального найма, так как обладает на это исключительным правом по действующему законодательству. У дочери есть подозрение, что мать болеет психическим расстройством, о чем свидетельствует пребывание на лечении в психиатрической клинике. Дочь нуждается в жилплощади, так как проживает в общежитии и является инвалидом 2 группы.³³ При таких обстоятельствах необходимо знать, что права на муниципальную жилплощадь за дочерью в случае смерти матери не сохранятся, так как это бы противоречило ЖК РФ.

Единственным реальным выходом является: признание матери недееспособным членом общества; установление над ней опекуна, после вступления в права опекуна, дочь может приватизировать квартиру на имя матери и в случае ее смерти получит право на наследство.

Еще один нюанс, законодательно муниципальная квартира не переходит по наследству после смерти нанимателя. Но, как и везде, здесь есть исключение — когда квартиросъемщик был признан недееспособным и ему был назначен официальный опекун. В этом случае квартира может быть унаследована. Чаще всего в качестве опекунов выступают дети престарелых родителей, но возможны и другие случаи. Документально подтвержденный факт опекуна

³²Бакирова Ю. Договоры социального и коммерческого найма как юридические факты, порождающие жилищные правоотношения // Семейное и жилищное право. 2008. № 3. С. 178

³³Бобровская О.Н. Определение порядка пользования жилым помещением по договору социального найма // Семейное и жилищное право. 2008. № 6. С. 136.

после смерти нанимателя служит основанием для переоформления договора найма.

В заключении необходимо отметить, переоформление договора социального найма после смерти нанимателя осуществляется в органе власти регионального уровня, уполномоченном распоряжаться соответствующим фондом жилья. Муниципальная квартира после смерти нанимателя подлежит переоформлению путем составления нового договора социального найма. Все зарегистрированные в муниципальной квартире члены семьи нанимателя имеют право на дальнейшее проживание и оформление договора социального найма на свое имя.

Заключение

Договор найма жилого помещения, является одним из наиболее эффективных способов реализации, конституционно закрепленного права граждан на жилище. Предметом договора социального найма жилого помещения может быть исключительно жилое помещение. В качестве наймодателя может выступать собственник жилого помещения (государство, муниципальное образование, юридическое лицо, гражданин и др.) либо уполномоченное им лицо. Только граждане Российской Федерации имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения по договору социального найма.

Одной из особенностей регулирования отношений, возникающих при заключении договора найма жилого помещения, является сложная система источников, гражданского и жилищного законодательства, регулирующих данные правоотношения, в результате чего правовые нормы находятся в двух разных отраслях права и кодификациях. Нормы жилищного и гражданского законодательства, регулирующие найм жилых отношений, не противоречат друг другу по смыслу, но возникает противоречие иного рода, относительно первостепенности норм. Решением данного противоречия, представляется, разделение правовых норм регулирующих отношения найма жилого помещения, путем отнесения норм, регулирующих договор коммерческого найма к Гражданскому кодексу Российской Федерации, а норм, регулирующих договор социального найма жилого помещения к ведению Жилищного кодекса Российской Федерации, ввиду их большей специфичности.

Договор социального найма жилого помещения носит длящийся характер, поэтому во время своего действия он может быть изменен. При этом изменение рассматриваемого договора может происходить по различным основаниям и затрагивать все его элементы - предмет, субъектный состав, содержание. Соглашение об изменении или о расторжении договора

совершается в той же форме, что и договор. Общие вопросы изменения договора найма жилого помещения регламентируются нормами главы 29 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой, прежде всего, четко разграничены изменение и расторжение договоров, происшедшие как по соглашению сторон, так и по требованию одной из них.

Договор социального найма жилого помещения изменяется в двух случаях:

Статья 82 ЖК РФ исчерпывающим образом устанавливает случаи, когда договор социального найма может быть изменен: во-первых, когда дееспособный член семьи получил согласие всех остальных членов семьи и наймодателя и требует признать себя по ранее заключенному договору нанимателем такого жилого помещения; во-вторых, когда дееспособный член семьи требует признать его нанимателем по причине того, что наниматель по договору социального найма умер; в-третьих, когда граждане, проживающие в одной квартире, но имеющие отдельные договоры социального найма, объединились, то есть создали семью.

При объединении в одну семью граждан проживающих на основании отдельных договоров социального найма жилого помещения совершается такая юридическая процедура по заявлению заинтересованных лиц, путем заключения единого договора социального найма в установленном порядке. Граждане будут и дальше жить в одной квартире, но поменяется юридическое основание проживания. Важное условие для заключения общего договора, без которого соглашение невозможно, - объединение граждан в одну семью.

В случае выезда нанимателя на другое постоянное место жительства, то заинтересованные лица (наймодатель, наниматель, члены семьи нанимателя) вправе потребовать в судебном порядке признания их утратившими право на жилое помещение на основании части в связи с выездом в другое место жительства, с условием если отсутствие в жилом помещении указанных лиц не носит временного характера.

В случае смерти нанимателя жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями. Муниципальная квартира после смерти нанимателя подлежит переоформлению путем составления нового договора социального найма. Все зарегистрированные в муниципальной квартире члены семьи нанимателя имеют право на дальнейшее проживание и оформление договора социального найма на свое имя.

Необходимо отметить, что изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Список используемых источников

Нормативно - правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29.
7. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. 30.05.2005. № 22.

Специальная литература:

8. Афолина А. В. Договор социального найма жилого помещения // Жилищное право. 2007. № 10
9. Афолина А. В. Жилищное право: Учебное пособие. -М.: Дашков и К, 2007.
10. Бакирова Ю. Договоры социального и коммерческого найма как юридические факты, порождающие жилищные правоотношения // Семейное и жилищное право. 2008. № 3.
11. Бобровская О.Н. Определение порядка пользования жилым помещением по договору социального найма // Семейное и жилищное право. 2008. № 6.
12. Гражданское право: В 4 т. Том 4: Обязательственное право: учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению 521400 «Юриспруденция» и по специальности 021100 «Юриспруденция» / [Витрянский В.В. и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс. Клувер, 2016.
13. Журавлев Т. В. Особенности предоставления жилых помещений по договору социального найма //Гражданское право. 2007. № 2.
14. Кириченко О. В. Договор социального найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан: дис. канд. юрид. наук. – Краснодар. 2018.
15. Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник для магистров. – М.: Изд-во Юрайт. 2013.
16. Корякин В.М. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и его отличие от договора социального найма // Право в Вооруженных Силах. 2014. № 10.
17. Крашенинников П.В. Жилищное право: Учебник / П.В. Крашенинников. - М.: – Проспект. 2010.
18. Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / П.В. Крашенинников. – М.: - Статут. 2012.

19. Крюкова Е.С. Понятие и виды жилищных прав. Самара: Издательство "Универс-групп".2016.
20. Лыкова, Э. Б. Жилищное право России. Учебное пособие. - М.: Прогресс. 2008.
21. Максименко А.В. Выселение граждан из жилых помещений предоставленных по договору социального найма / А.В. Максименко, М.В. Сафонова // БелЮИ МВД России. – 2011. №13.
22. Маслэй С.Э. Особенности правового регулирования предоставления жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан / С.Э. Маслэй // Вестник Омского университета «Право». – 2014. № 4 (41).
23. Мозолин В.П. Гражданское право: Учебник / В.П. Мозолин. – М.: - Проспект. 2015.
24. Садовникова Е. В. Проблемы правового регулирования договора социального найма жилого помещения: дис. канд. юрид. наук. – М., 2018.
25. Сафонова Е.Б. Выселение из жилых помещений нанимателей и членов их семей по договору социального найма / Е.Б.Сафонова // БелЮИ МВД России. – 2011. № 8.
26. Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / С.А. Степанова. – М: - Проспект. 2010.
27. Суханов Е.А. Гражданское право: Учебник / Е.А. Суханов. – М.: - Проспект. 2012.
28. Ткаченко С.В. Гражданское право: Учебное пособие: Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения / С.В. Ткаченко, А.В. Кудряшов, В.В. Ткаченко. - Самара: - Интер. 2010.
29. Фаршатов И.А. Учет граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма // Российская юстиция. 2008. № 5.
30. Формакидов Д.А. К вопросу о формировании общих положений о договоре найма жилого помещения / Д.К. Формакидов // Жилищное право. 2017. № 1.

31. Фролова С.С. Основания и порядок предоставления жилых помещений в пользование гражданам по договору социального найма // Аспирант и соискатель. 2007. № 6.
32. Апелляционное определение №33-982/2017 от 11 мая 2017 г. по делу №33- 982/2017 суда Ямало-Ненецкого Автономного округа. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.
33. Кассационное определение дело №33-8519/2011 Судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 16.08.2011. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.
34. Решение Мегионского городского суда ХМАО - Югры, по гражданскому делу от 14.06.2016г. № 2-1237. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.
35. Решение Бутырского районного суда города Москвы от 13 апреля 2018 года по делу №02-1499/2018. Документ опубликован не был // СПС КонсультантПлюс.
36. Суды, адвокаты и судебные решения. РосПравосудие – URL: <http://rospravosudie.com>.