

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030900.62 «Юриспруденция»

Гражданско-правовой

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему «Особенности правопользования жилыми помещениями по договору  
социального найма»

Студент

М.Б. Авакян

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Е.Н. Немова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой к.ю.н., О.Е. Репетева

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

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
**ИНСТИТУТ ПРАВА**  
**КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И**  
**ТРУДОВОЕ ПРАВО»**

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

\_\_\_\_\_  
О.Е. Репетева

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

### ЗАДАНИЕ

#### на выполнение выпускной квалификационной работы бакалавра

Студент: Авакян Марина Борисовна

1. Тема: «Особенности правопользования жилыми помещениями по договору социального найма»

2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы: 20.04.2016

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ) // Российская газета. 2009. 21 января. № 7.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 14.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов) 1. Договор социального найма как основание возникновения права пользования жилыми помещениями. 2. Содержание договора найма жилого помещения. 3. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма.

5. Дата выдачи задания « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Руководитель выпускной квалификационной работы

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Е.Н. Немова

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.Б. Авакян

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
**ИНСТИТУТ ПРАВА**  
**КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И**  
**ТРУДОВОЕ ПРАВО»**

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский  
процесс и трудовое право»

\_\_\_\_\_ О.Е. Репетева

(подпись)  
«\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2015 г.

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН**  
**выполнения выпускной квалификационной работы**

Студента: Авакян Марина Борисовна

по теме: Особенности правопользования жилыми помещениями по договору социального найма

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Январь 2016	25.01.2016	выполнено	
Обсуждение I главы работы	Январь 2016	25.01.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	Февраль 2016	25.02.2016	выполнено	
Обсуждение III главы работы	Марта 2016	25.03.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	25.04.2016	выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	26.05.2016	выполнено	
Предзащита	Май 2016	20.05.2016	выполнено	
Корректировка ВКР	Май 2016	25.05.2016	выполнено	
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	Июнь 2016	16.06.2016		

Руководитель выпускной квалификационной работы

\_\_\_\_\_  
(подпись) Е.Н. Немова  
(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

\_\_\_\_\_  
(подпись) М.Б. Авакян  
(И.О. Фамилия)

## Аннотация

к выпускной квалификационной работе

«Особенности правопользования жилыми помещениями по договору социального найма»

**Актуальность темы дипломной работы** – договор социального найма является одним из инструментов реализации социальной жилищной политики. Однако нормы, действующего Жилищного кодекса Российской Федерации не отличаются совершенством в части регулирования договора социального найма жилого помещения.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, возникающие в сфере правопользования жилыми помещениями по договору социального найма.

**Предметом исследования** являются нормы действующего законодательства, регулирующие порядок и особенности правопользования жилыми помещениями по договорам социального найма.

**Цель работы** – комплексный теоретико-правовой анализ правопользования жилыми помещениями по договорам социального найма по действующему законодательству Российской Федерации.

Задачами для достижения указанной цели являются: 1) определение понятия и предмета договора социального найма; 2) исследование порядка заключения и формы договора социального найма жилого помещения; 3) рассмотрение прав, обязанностей и ответственности сторон договора социального найма жилого помещения; 4) выявление особенностей изменения, расторжения и прекращения договора социального найма жилого помещения.

Работа написана на основе обширного круга **источников**, включающего нормативно-правовые акты, специальную литературу и материалы судебной практики.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения и списка использованных источников. Количество источников: 72.

**Объем работы:** 72 страница.

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение.....	7
Глава 1. Договор социального найма как основание возникновения права пользования жилыми помещениями.....	10
1.1. Понятие и предмет договора социального найма.....	10
1.2. Заключение и форма договора социального найма жилого помещения.....	17
Глава 2. Содержание договора найма жилого помещения.....	27
2.1. Права, обязанности и ответственность наймодателя по договору социального найма.....	27
2.2. Права, обязанности и ответственность нанимателя, членов семьи нанимателя по договору социального найма.....	34
Глава 3. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма.....	45
3.1. Изменение договора найма жилого помещения.....	45
3.2. Расторжение и прекращение договора социального найма.....	49
Заключение.....	60
Список использованных источников.....	64

## Введение

В современной России, несмотря на развитие рыночных отношений и на значительное преобладание частной собственности, не все граждане обладают жилыми помещениями на праве собственности, многие остаются нуждающимися в жилье. Обеспечение граждан доступным и комфортным жильем является одной из важнейших задач, стоящих перед Российской Федерацией как социальным государством.

Для решения данной проблемы в целом, а также применительно к отдельным категориям субъектов на федеральном уровне, а также в субъектах РФ принимаются целевые программы, которые свидетельствуют о том, что изначальная направленность на приобретение жилых помещений в собственность путем приватизации, строительства, покупки с использованием банковских кредитов постепенно сменяется тенденцией к более широкому применению договора найма жилого помещения, в том числе договора социального найма.

Однако, сохранившаяся с советских времен система предоставления жилых помещений из государственного и муниципального жилищных фондов на основании договора социального найма в настоящее время не оправдывает себя по причине того, что у публичных образований нет достаточных средств на строительство и приобретение нового жилья. При этом, резкое сокращение категорий граждан, обеспечиваемых социальным жильем, не привело к сокращению срока, в течение которого нуждающиеся обеспечиваются жилыми помещениями. Вместе с тем, договор социального найма заключается без установления срока действия и имущественное положение, жилищная обеспеченность граждан имеют значение только лишь на момент постановки на учет и предоставления жилого помещения социального использования. Изменение же указанных факторов в дальнейшем не является основанием для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя.

Более того, нормы действующего Жилищного кодекса Российской Федерации не содержат положений, предусматривающих основания, порядок и последствия признания решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным.

Согласно части 3 ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения. Однако данное положение не нашло логического завершения, не определены последствия таких изменений.

В современных условиях остро встает вопрос о необходимости раздела жилого помещения, в том числе, принадлежащего гражданам по договору социального найма. Однако ныне действующий Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит соответствующих норм. Такой результат нормотворчества российского законодателя ухудшил положение многочисленных граждан, которые из-за отсутствия подобных положений в действующем жилищном законодательстве, оказались по существу, загнаны в тупик.

Таким образом, обозначенные проблемы являются только частью всех вопросов, существующих в сфере регулирования договора социального найма жилого помещения, что объясняет актуальность и насущность темы настоящей выпускной квалификационной работы «Особенности правопользования жилыми помещениями по договору социального найма».

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере правопользования жилыми помещениями по договору социального найма.

Предметом исследования являются нормы действующего законодательства, регулирующие порядок и особенности правопользования жилыми помещениями по договорам социального найма.



Цель настоящей выпускной квалификационной работы – провести комплексный теоретико-правовой анализ правопользования жилыми помещениями по договорам социального найма по действующему законодательству Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) определить понятие и предмет договора социального найма;
- 2) исследовать порядок заключения и форму договора социального найма жилого помещения;
- 3) рассмотреть права, обязанности и ответственность сторон договора социального найма жилого помещения;
- 4) выявить особенности изменения, расторжения и прекращения договора социального найма жилого помещения.

Нормативно-правовой базой исследования являются: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая), Жилищный кодекс Российской Федерации, другие федеральные законы и нормативно-правовые акты, регулирующие правопользование по договору социального найма, а также материалы юридической практики.

Теоретической базой исследования являются труды следующих ученых: Н.И. Арзамасцева, О.В. Батова, О.А. Городова, И.А. Дроздова, О.А. Егоровой, О.В. Кириченко, П.В. Макеева, О.Г. Миролуьовой, И.А. Остапенко, П.И. Седугина и др.

Настоящая выпускная квалификационная работа структурирована в соответствии с поставленными целью и задачами исследования и включает введение, три главы, шесть параграфов, заключение и список использованных источников.

## **Глава 1. Договор социального найма как основание возникновения права пользования жилыми помещениями**

### 1.1. Понятие и предмет договора социального найма

Правовая природа договора социального найма, которая не может быть однозначно определена, в настоящее время является предметом научных дискуссий. Тем более, что содержание норм жилищного законодательства не дает однозначного основания для утверждения о наличии частно-правовых начал в данной договорной конструкции.

Так, некоторые ученые, правовые отношения, возникающие из договора социального найма жилого помещения характеризуют как административно-правовые<sup>1</sup>, аргументирую это тем, что данные правоотношения «вытекают из исполнительно-распорядительной деятельности этих органов» и споры, вытекающие из данных правоотношений рассматриваются в порядке производства из публичных отношений.

В целом же специфика договора социального найма складывается из ряда существенных особенностей:

- 1) договор социального найма имеет четко выраженную социальную направленность: удовлетворять жилищные потребности граждан;
- 2) договору социального найма не свойственен принцип свободы договора, раскрытый в ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)<sup>2</sup>. Наймодатель и наниматель не свободны в определении размера предоставляемого жилого помещения, платы за жилье, срока договора, возможности вселения граждан, постоянно проживающих с нанимателем (за исключением несовершеннолетних детей). Кроме того, его заключение связано с наличием целого ряда административно-правовых

---

<sup>1</sup> См.: Остапенко И.А. О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. 2014. № 1. С. 58.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

предпосылок. Как справедливо замечает П.И. Седугин, «право на жилое помещение социального использования возникает у гражданина из сложного юридического состава, который включает в себя такие элементы, как признание его нуждающимся в улучшении жилищных условий; решение соответствующих компетентных органов о предоставлении ему конкретного жилого помещения с выдачей ордера на вселение в это помещение; заключение договора социального найма между соответствующей организацией и гражданином, на имя которого выделено жилое помещение и выдан ордер»<sup>3</sup>;

3) договор социального найма заключается по поводу жилых помещений, входящих в государственный и муниципальный жилищный фонд социального использования;

4) специальный субъектный состав договора социального найма. Наймодателем является орган государственной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий полномочия в сфере удовлетворения гражданами потребности в жилье. Нанимателем в договоре социального найма может быть только гражданин (п. 1 ст. 60 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)<sup>4</sup>). При этом в ст. 49 ЖК РФ предъявляются специальные требования к социально-экономическому статусу нанимателя<sup>5</sup>.

На основе изложенных аргументов, И.А. Остапенко, договора социального найма относит к административному договору<sup>6</sup>.

Однако, по мнению Е.Н. Киминчижи, договор социального найма является институтом частного (гражданского) права<sup>7</sup>. Публичные образования как сторона такого договора действуют как субъекты частных отношений, на началах равенства со всеми иными участниками гражданских

---

<sup>3</sup> Седугин П.И. Жилищное право. М.: Норма, 2003. С. 114.

<sup>4</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 14.

<sup>5</sup> Остапенко И.А. О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. 2014. № 1. С. 58.

<sup>6</sup> Там же. С. 55.

<sup>7</sup> Киминчижи Е.Н. Гражданско-правовой договор найма жилого помещения // Налоги (газета). 2009. № 4. С. 7.

отношений (ст. 124 - 127 ГК РФ). И в таком случае договор социального найма надлежит рассматривать не как особый публичный жилищный договор<sup>8</sup>, а как гражданско-правовой договор, в котором воля второй стороны ограничена. Дело в том, что законодательству известны случаи ограничения принципа свободы договора.

Сам же договор социального найма можно рассматривать и как договор присоединения (ст. 428 ГК РФ), условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могут быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Гражданско-правовая природа договора найма жилого помещения не позволяет согласиться с предложением о выделении особой группы жилищных договоров, с включением в жилищное законодательство не только договоров найма жилого помещения, но также договоров ренты, и соответственно с исключением их из сферы регулирования гражданского законодательства. Обосновывая данное предложение, О.В. Батова приходит к выводу, что «такие договоры должны регламентироваться только жилищным законодательством»<sup>9</sup>. Однако, представляется, что выделение категории жилищного договора неоправданно. Вместо выделения данной категории договоров уместнее речь вести о договорах в жилищной сфере, тем самым подчеркивая гражданско-правовую природу таких договоров, указывая на особенности их объекта.

Легальное определение договора социального найма дано в п. 1 ст. 60 ЖК РФ, в соответствии с которым, по договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо

---

<sup>8</sup> Батова О.В. Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. ... к.ю.н. М., 2008. С. 9 - 10.

<sup>9</sup> Там же. С. 10.

(наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

Если предположить возможность применения гражданско-правовых характеристик к договору социального найма жилого помещения, то его можно определить как консенсуальный, взаимный, возмездный.

Как уже отмечалось, предметом договора социального найма являются жилые помещения, относящиеся к государственному или муниципальному жилищному фонду.

В соответствии с ч. 2 ст. 19 ЖК РФ, государственный жилищный фонд образует совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации). Муниципальный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Легальное определение понятия жилого помещения содержится в п. 2 ст. 15 ЖК РФ. Из анализа данной нормы следует вывод, что существенными признаками понятия жилого помещения являются: изолированность, отнесение к объектам недвижимого имущества, пригодность для постоянного проживания граждан.

Изолированность жилого помещения означает его структурную обособленность от других жилых помещений, наличие самостоятельного выхода к помещениям общего пользования в доме или непосредственно на земельный участок.

Признание жилого помещения объектом недвижимого имущества означает, во-первых, его соответствие понятию недвижимой вещи, данному в ст. 130 ГК РФ, во-вторых, его способность быть объектом гражданских прав

и гражданского оборота. Однако действующая редакция ст. 130 ГК РФ не включает помещения в перечень недвижимых вещей.

Необходимо заметить, что и в юридической науке помещения как недвижимость занимают спорное положение. Некоторые ученые определяют помещение как пространство, ограниченное трехмерным контуром, не являющееся вещью<sup>10</sup>, другие полагают, что помещение как часть здания не имеет материального выражения (в отличие от здания) и представляет собой юридическую фикцию, вещь только в юридическом, а не материальном смысле<sup>11</sup>.

Но немало исследователей полагают, что помещение представляет собой недвижимую вещь, причем недвижимую по своей природе, а не в силу закона<sup>12</sup>. По их мнению, помещения тесно связаны с землей через здания, строения, частью которых они являются, и обладают свойством неперемещаемости (не могут быть перемещены ни со зданием, ни без него, без ущерба их назначению). Данная концепция наиболее убедительна, поскольку помещение, являясь неотъемлемой составной частью здания, физически неотделимое от него, не может иметь иную природу, чем само здание, которое, бесспорно, является недвижимой вещью<sup>13</sup>.

Следующий признак жилого помещения – пригодность его для постоянного проживания граждан – указывает, во-первых, на целевое назначение данного вида имущества (предназначенность для проживания), которое раскрывается в ст. 17 ЖК, во-вторых, означает его соответствие установленным санитарно-техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (пригодность для проживания).

Так, практикой признается, что все жилые помещения, находящиеся в жилом доме, признанным аварийным и подлежащем сносу являются

---

<sup>10</sup> Дроздов И. А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 11.

<sup>11</sup> Гражданское право: учебник: в 4 т. / Отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2008. Т. 1. С. 405.

<sup>12</sup> Городов О. А. Жилищное право: учебное пособие. М.: Юрайт, 2001. С. 12-13.

<sup>13</sup> Миролубова О.Г. О понятии жилого помещения // Вестник ЯрГУ. Серия: Гуманитарные науки. 2015. № 1 (31). С.

непригодными для проживания и, следовательно, не могут являться предметом договора социального найма<sup>14</sup>.

Пригодность для постоянного проживания, по мнению О.В. Кириченко, означает наличие конструктивной и функциональной возможности всесезонного (в любое время года, независимо от погодных условий) проживания в нем граждан в течение длительного срока, а также безопасность жилого помещения при его использовании по назначению<sup>15</sup>.

Исходя из буквального толкования норм российского жилищного законодательства, каждое жилое помещение должно быть пригодным для постоянного проживания, но при этом не всякое жилое помещение должно быть обязательно благоустроенным (ст. 89–90 ЖК РФ). Поэтому благоустроенность не является существенным признаком жилого помещения.

Следует заметить, что признак пригодности для постоянного проживания выступает критерием деления помещений на жилые и нежилые. Иными словами, признак предназначенности носит субъективный характер, а категория пригодности – объективный<sup>16</sup>.

Данная точка зрения совпадает с позицией Конституционного Суда РФ, который в своем Постановлении от 14.04.2008 г. № 7-П<sup>17</sup> фактически распространил правовой режим жилых домов на жилые строения, возведенные на дачных и садовых земельных участках, расположенных в пределах населенных пунктов, при условии пригодности этих строений для постоянного проживания. Вывод Конституционного Суда РФ обоснован тем, что, в отличие от прежнего порядка государственного учета жилищного фонда, основанного на критерии функционального назначения строения,

---

<sup>14</sup> Определение Рязанского областного суда от 02.02.2011 г. № 33-173 «В удовлетворении исковых требований о признании незаконным отказа органа местного самоуправления в предоставлении жилого помещения отказано правомерно, поскольку жилой дом в установленном законом порядке признан аварийным и подлежащим сносу, а соответственно и все жилые помещения в нем являются непригодными для проживания граждан» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>15</sup> Кириченко О. В. Пригодность для постоянного проживания – сущностный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 42–44.

<sup>16</sup> Дроздов И. А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 14.

<sup>17</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 г. № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан» // ВКС РФ. 2008. № 3.

действующая в настоящее время система государственного учета жилищного фонда, исходя из нового гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, в качестве критерия называет фактическую пригодность жилого строения для постоянного проживания и тем самым не исключает возможность отнесения пригодных для проживания жилых строений, расположенных на садовых земельных участках, к индивидуальному жилищному фонду.

Вместе с тем ряд ученых выделяет в качестве существенного признака, отличающего жилое помещение, его предназначенность для постоянного проживания<sup>18</sup>. П.В. Макеев отмечает, что в действующем гражданском и жилищном законодательстве содержится указание и на предназначенность, и на пригодность. Однако эти признаки изложены в разных статьях нормативного правового акта, что допускает неоднозначное толкование норм<sup>19</sup>.

Таким образом, договор социального найма жилых помещений является разновидностью единого договора найма жилых помещений, отличие которых состоит только лишь в фигуре наймодателя. Такое отличие устанавливается исключительно в целях реализации предусмотренного Конституцией РФ права граждан на жилище и является способом гарантирования реализации данного права. Договор социального найма является гражданско-правовым договором присоединения. Защита прав нанимателя, а также в ряде случаев и наймодателя возможна путем применения не только специальных (по ст. 11 ЖК РФ), но и общих способов защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ).

Предметом договора социального найма являются жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

---

<sup>18</sup> Шешко Г. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Контракт, Инфра-М, 2008. С. 12.

<sup>19</sup> Макеев П. В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 6. С. 44–47.



## 1.2. Заключение и форма договора социального найма жилого помещения

Конституция РФ уходит от принципа равенства обеспечения граждан жильем, в ней закреплен принцип безвозмездного предоставления жилья лишь малоимущим гражданам, которые самостоятельно не могут реализовать свое право, а также категориям граждан, которые находятся под особой социальной защитой государства в силу своих особенностей. Часть 2 ст. 49 ЖК РФ гарантирует предоставление по договорам социального найма помещения муниципального жилищного фонда для проживания лицам, которые были признаны малоимущими по установленным основаниям и нуждаются в жилье.

Также в соответствии с ЖК РФ право на получение жилья имеют и такие категории граждан, как ветераны, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов; ветераны Великой Отечественной войны; молодые семьи (до 35 лет); малоимущие семьи; сироты (при условии отсутствия в собственности жилья и родственников, имеющих такую); лица, проживающие совместно с больными тяжелой хронической болезнью; владеющие или проживающие на жилой площади менее установленного Конституцией РФ норматива<sup>20</sup>.

На основании ст. 50 ЖК РФ и п. 5 ст. 14 Закона Самарской области «О жилище»<sup>21</sup> В Самарской области установлена норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в виде минимального размера площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма, в размере:

- на одинокого человека - 26 квадратных метров общей площади;
- на семью из двух и более человек - по 14 квадратных метров общей площади жилого помещения.

---

<sup>20</sup> Рыбинцева Е.В. Основы финансовых гарантий конституционного права граждан на жилище в Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2016. № 2. С. 40.

<sup>21</sup> Закон Самарской области от 05.07.2005 г. № 139-ГД (ред. от 10.03.2015) «О жилище» // Волжская коммуна. 2005. 7 июля. № 124.

Учетная норма площади жилого помещения в виде минимального размера площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения, в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, установлена в размере:

- 11,0 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека для проживающих в отдельных квартирах;
- 13,0 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека для проживающих в квартирах коммунального заселения<sup>22</sup>.

В соответствии с ч. 1 ст. 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных случаев.

Принимает на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях орган местного самоуправления на основании заявлений этих граждан.

Порядок ведения такого учета, а также форма заявления о принятии на учет и перечень необходимых документов, прилагаемых к заявлению, утверждается органами государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления в соответствии с Методическими рекомендациями, утв. Приказом Минрегиона России от 25.02.2005 г. № 18<sup>23</sup>.

Заявление о принятии на учет подается в орган местного самоуправления по месту своего жительства либо через многофункциональный центр (ч. 3 ст. 52 ЖК РФ).

Для принятия на учет в качестве нуждающихся в жилом помещении заявитель и члены его семьи должны быть признаны малоимущими (ч. 2 ст.

---

<sup>22</sup> Постановление Самарской Городской Думы от 27.10.2005 г. № 171 (ред. от 14.12.2006) «Об установлении нормы предоставления площади жилого помещения и учетной нормы площади жилого помещения в городском округе Самара» // Самарские известия. 2005. 29 октября. № 204 (4700).

<sup>23</sup> Приказ Минрегиона РФ от 25.02.2005 г. № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

49 ЖК РФ, ст. 3 Закон Самарской области «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан, проживающих на территории Самарской области»<sup>24</sup>).

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими отнесено к компетенции органов местного самоуправления.

Так, на территории городского округа Тольятти на 2016 г. установлен размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи заявителя (одиноко проживающего гражданина), в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в размере менее двух ежеквартально устанавливаемых Правительством Самарской области величин прожиточного минимума по основным социально-демографическим группам населения в Самарской области в соответствии с Законом Самарской области «О порядке установления величины прожиточного минимума в Самарской области»<sup>25</sup> в течение последних двенадцати месяцев, предшествующих месяцу обращения гражданина<sup>26</sup>.

Однако представляется, что на федеральном уровне, в целях соблюдения конституционного принципа равенства всех граждан, необходимо единообразно установить механизм определения величины прожиточного минимума для целей признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Для решения данного вопроса необходимо

---

<sup>24</sup> Закон Самарской области от 11.07.2006 г. № 87-ГД (ред. от 21.06.2013) «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан, проживающих на территории Самарской области» // Волжская коммуна. 2006. № 127 (25680).

<sup>25</sup> Закон Самарской области от 28.12.2004 г. № 170-ГД (ред. от 05.11.2015) «О порядке установления величины прожиточного минимума в Самарской области» // Волжская коммуна. 2004. 314 декабря. № 247.

<sup>26</sup> Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 30.12.2015 г. № 4279-п/1 «Об установлении размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи заявителя (одиноко проживающего гражданина), в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории городского округа Тольятти» // Городские ведомости. 2016. 15 января. № 1(1875).

руководствоваться следующими основными критериями: наличие у граждан постоянного дохода; среднерыночная стоимость жилья в регионе и т. д.<sup>27</sup>

Нуждающимися могут быть признаны (ч. 1 ст. 51 ЖК РФ):

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

2) наниматели жилых помещений по договорам социального найма жилого помещения, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или члены семьи нанимателя, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

Так, суд счел, что, оставляя без удовлетворения заявленные истцом требования к управлению по учету и распределению жилой площади администрации города о признании незаконным отказа в постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях и обязанности поставить его на учет, суд нижестоящей инстанции правомерно исходил из того, что истцом не было представлено доказательств, необходимых для признания его семьи нуждающейся в жилых помещениях как по подпункту 1 п. 1 ст. 51 ЖК РФ, так и по подпункту 2 п. 1 названной статьи, и пришел к правильному выводу о законности отказа в постановке истца на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении в связи с обеспеченностью его семьи жилой площадью более учетной нормы. При этом суд не принял доводы истца о том, что он и члены его семьи ни фактически, ни юридически не являлись собственниками приобретенной на заемные денежные средства квартиры, которая в силу закона находилась в залоге у банка, и об отсутствии оснований для учета этой квартиры при расчете определения обеспеченности истца и членов его

---

<sup>27</sup> Арзамасцев Н.И. Совершенствование механизма реализации конституционного права граждан на жилище // Вестник МГОУ. Серия: Юриспруденция. 2015. № 1. С. 10.

семьи общей площадью жилого помещения, поскольку истец являлся собственником квартиры, что подтверждалось выпиской из ЕГРП, имел все права собственника квартиры, ограниченные только ипотекой в силу закона<sup>28</sup>;

3) собственники жилых помещений или члены семьи собственника, обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы.

4) лица, которые проживают в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям (например, в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции);

5) наниматели жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, члены семьи нанимателя, проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющие иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности.

При этом, как отмечено судом, наличие у члена семьи заболевания тяжелой хронической формы, исходя из смысла подп. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ, само по себе наличие у члена семьи заболевания тяжелой хронической формы, не может являться безусловным основанием для принятия такого лица на учет нуждающихся в жилых помещениях, поскольку п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ предусматривает в качестве самостоятельного основания для обеспечения его отдельным жилым помещением такое условие, как проживание лица в квартире, занятой несколькими семьями, то есть когда

---

<sup>28</sup> Апелляционное определение Псковского областного суда от 13.05.2014 г. № 33-720 «В удовлетворении исковых требований о признании незаконным отказа в постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях и обязанности поставить на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий отказано, так как истец и его семья обеспечены жилой площадью более учетной нормы» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

заболевание делает невозможным проживание с носителем заболевания других семей (семей, проживающих в коммунальной квартире), но не лиц, связанных отношениями родства и проживающих в отдельной квартире<sup>29</sup>;

б) собственники жилых помещений, члены семьи собственника жилого помещения, проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющие иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности.

Законодательство субъекта РФ может устанавливать дополнительные основания и условия признания лица нуждающимся в жилом помещении в целях получения социального жилья.

Н.И. Арзамасцев полагает необходимым усовершенствовать порядок и условия обеспечения граждан жильем в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма. Кроме того, жильем следует обеспечивать тех граждан, которые не подпадают под категории лиц, имеющих право на получение жилого помещения по договору социального найма, но при этом не имеющих финансовой возможности решить жилищную проблему за свой счет<sup>30</sup>.

Важно также обратить внимание на то, что граждане, которые с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях совершили действия, в результате которых такие граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий. Т.е. лицо, чьи действия были признаны намеренным ухудшением

---

<sup>29</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 24.08.2015 г. № 33-13647/2015 по делу № 2-212/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>30</sup> Арзамасцев Н.И. Совершенствование механизма реализации конституционного права граждан на жилище // Вестник МГОУ. Серия: Юриспруденция. 2015. № 1. С. 10.

жилищным условий, вправе претендовать на получение служебного жилья только по истечении указанного в ст. 53 ЖК РФ пятилетнего срока<sup>31</sup>.

Так, суд пришел к выводу, что истице, вдове участника Великой Отечественной войны, было правомерно отказано в удовлетворении требования о постановке на учет в качестве лица, нуждавшегося в улучшении жилищных условий, на основании ст. 53 ЖК РФ, поскольку истица подарила находившийся в ее собственности жилой дом, после смерти супруга не воспользовалась своим правом на приобретение в собственность части имущества, нажитого во время брака, а также на выделение ей обязательной доли в наследстве. При указанных обстоятельствах, по мнению суда, имелись основания полагать, что тем самым она с намерением приобретения права состоять на учете в качестве нуждавшейся в жилом помещении совершила действия, в результате которых она могла быть признана нуждавшейся в жилом помещении. При этом пятилетний срок, установленный в ст. 53 ЖК РФ, с момента совершения указанных действий не истек<sup>32</sup>.

Однако в другом случае, признавая правомерным удовлетворение заявления двух граждан о признании незаконным решения администрации муниципального образования об отказе в постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, обязанности поставить на учет, суд согласился с тем, что регистрация несовершеннолетнего ребенка по месту жительства одного из родителей в смысле статьи 53 ЖК РФ не может рассматриваться как намеренное ухудшение жилищных условий<sup>33</sup>.

С заявлением о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, кроме документов, получаемых по

---

<sup>31</sup> Трофимова В. Служебное жилье: возможность получения и приватизации // Жилищное право. 2016. № 2. С. 95.

<sup>32</sup> Апелляционное определение Кировского областного суда от 24.12.2013 г. по делу № 33-4536 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>33</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 26.01.2015 г. № 33-553/2015 по делу № 2-4114/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

межведомственным запросам органом, принимающим на учет (ч. 4 ст. 52 ЖК РФ).

В течение трех рабочих дней со дня принятия решения уполномоченный орган выдает или направляет документ (распоряжение), подтверждающий принятие решения (ч. 5 ст. 52, ч. 3 ст. 54 ЖК РФ). Решение уполномоченного органа об отказе в принятии на учет заявитель может обжаловать в судебном порядке (ч. 3 ст. 54 ЖК РФ).

Если гражданин принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, ему предоставят социальное жилье в порядке очередности, исходя из времени принятия на учет, на основании решения органа местного самоуправления (ч. 1 ст. 57 ЖК РФ).

Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются следующим лицам (ч. 2 ст. 57 ЖК РФ):

- гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

- гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в Перечне, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 16.06.2006 г. № 378<sup>34</sup>.

Однако следует иметь в виду, что для случаев признания жилого помещения в установленном порядке не пригодным для проживания и не подлежащим ремонту и реконструкции федеральный законодатель предусмотрел возможность предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма во внеочередном порядке (п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ) при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства применительно к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма и подтверждения объективной нуждаемости в жилом помещении (ч. 2 ст. 49, ч. 1 ст. 52 ЖК РФ). Поэтому, поскольку истец

---

<sup>34</sup> Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.



малоимущим не являлся, объективно в жилом помещении не нуждался, по мнению суда, суд нижестоящей инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии оснований для предоставления ему жилого помещения по договору социального найма в соответствии с ч. 2 ст. 57 ЖК РФ. Доводы истца о том, что все имущество было приобретено супругой истца в период, когда они не состояли в зарегистрированном браке, в связи с чем истец ни на одну из принадлежащих его супруге квартир претендовать не мог, суд счел основанными на неправильном применении положений ст. ст. 49, 57 ЖК РФ и не влиявшими на правильность выводов суда об отсутствии объективной нуждаемости истца в жилом помещении<sup>35</sup>.

Основанием заключения договора социального найма является принятое решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении, в срок, установленный этим решением (ч. 4 ст. 57 ЖК РФ).

Договор социального найма гражданин, состоящий на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении заключает с собственником жилого помещения либо иными уполномоченными собственником лицами, без установления срока действия. От имени собственника действуют уполномоченные органы государственной власти РФ или органы государственной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления (ч. 1, 2 ст. 60 ЖК РФ).

Договор социального найма жилого помещения в силу п. 1 ст. 63 ЖК РФ заключается в простой письменной форме. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством РФ<sup>36</sup> (ч. 2 ст. 63 ЖК РФ). При этом, как отмечается судебной практикой, само по себе отсутствие письменного договора социального найма не препятствует фактическому осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по

---

<sup>35</sup> Апелляционное определение Мурманского областного суда от 08.07.2015 г. № 33-1993/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>36</sup> Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.

договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления соответствующих документов<sup>37</sup>.

Изложенное в первой главе выпускной квалификационной работы, позволяет сформулировать следующие выводы.

1. Договор социального найма жилых помещений является разновидностью единого договора найма жилых помещений, отличие которых состоит только лишь в фигуре наймодателя. Договор социального найма является гражданско-правовым договором присоединения.

Если предположить возможность применения гражданско-правовых характеристик к договору социального найма жилого помещения, то его можно определить как консенсуальный, взаимный, возмездный.

2. На федеральном уровне, в целях соблюдения конституционного принципа равенства всех граждан, необходимо единообразно установить механизм определения величины прожиточного минимума для целей признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Для решения данного вопроса необходимо руководствоваться следующими основными критериями: наличие у граждан постоянного дохода; среднерыночная стоимость жилья в регионе и т. д.

3. Целесообразно усовершенствовать порядок и условия обеспечения граждан жильем в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма. Кроме того, жильем следует обеспечивать тех граждан, которые не подпадают под категории лиц, имеющих право на получение жилого помещения по договору социального найма, но при этом не имеющих финансовой возможности решить жилищную проблему за свой счет.

---

<sup>37</sup> Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 06.12.2013 г. по делу № А29-3588/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

## Глава 2. Содержание договора найма жилого помещения

### 2.1. Права, обязанности и ответственность наймодателя по договору социального найма

Права и обязанности наймодателя изложены в ст. 65 ЖК РФ.

Основным правом наймодателя является право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом следует заметить, что наймодатель имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и с наследников нанимателя<sup>38</sup>.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ (жилищного кооператива) может быть установлен иной срок внесения платы (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ).

Права наймодателя могут быть указаны и в самом договоре социального найма жилого помещения, оформляемом в соответствии с Типовым договором социального найма, который в свою очередь, дополняет права наймодателя, указанные в ст. 65 ЖК РФ, еще двумя пунктами:

- требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;

---

<sup>38</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.01.2009 г. по делу № А17-1761/2008 «Исковое требование о взыскании задолженности за электрическую энергию удовлетворено правомерно, так как обязанность оплатить фактически потребленную в спорный период тепловую энергию лежит на собственнике жилого дома и энергопринимающего устройства» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

- запретить вселение в занимаемое нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

Следует обратить внимание на то, что в соответствии с Решением Верховного Суда РФ в подпункте «в» пункта 8 Типового договора социального найма не предусмотрено право наймодателя запретить вселение нанимателем в занимаемое им жилое помещение своего супруга, своих детей и родителей в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы<sup>39</sup>.

Несмотря на то что ч. 1 ст. 65 ЖК РФ других прав не называет, они вытекают из содержания других его норм, например, это право требовать от нанимателя использовать жилое помещение только для проживания в соответствии с условиями договора; право обеспечивать сохранность жилья и поддержание его в надлежащем состоянии; право запретить нанимателю производить переустройство и реконструкцию жилого помещения и некоторые другие<sup>40</sup>.

В то же время наймодатель обязан:

1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение. Однако данная формулировка является не совсем точной, так как помимо отсутствия юридических обременений (т.е. имущественных претензий третьих лиц), помещение должно быть фактически свободным, пустым, без жильцов, владеющих и пользующихся им. Неисполнение данной обязанности грозит наймодателю возможностью по решению суда выплатить

---

<sup>39</sup> Решение Верховного Суда РФ от 16.01.2008 г. № ГКПИ07-1022 «О признании частично недействующим подпункта «а» пункта 9 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, а также об отказе в признании недействующим подпункта «в» пункта 8 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>40</sup> Никифорова Е. Социальный наем жилого помещения // Жилищное право. 2010. № 11. С. 63.

нанимателю причиненные убытки, а также предоставить в социальный наем другое помещение<sup>41</sup>.

Так, на А.К.П. лежит обязанность передать права владения и пользования перешедшей к ней долей в спорной комнате А.В.В. и Д., которые сохранили право пользования всей квартирой, которую они занимают на основании договора социального найма.

Таким образом, на момент обращения с иском в суд у А.К.П. отсутствовали права владения и пользования приобретенной ею в собственность долей в недвижимом имуществе, в связи с чем, А.К.П. была не вправе требовать вселения в спорную комнату. Напротив, А.В.В., как титульный владелец спорной квартиры, обладающий правом владения и пользования на основании договора социального найма, вправе был прибегнуть в силу ст. 305 ГК РФ к защите своего права, в том числе, и путем признания А.К.П. не приобретшей право пользования спорной долей в квартире.

Удовлетворение иска А.В.В. прав А.К.П. не нарушает, поскольку, последняя лишена права владения и пользования спорной квартирой на весь период действия договора социального найма<sup>42</sup>;

2) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

Так, на практике возникает вопрос о том, кто обязан нести расходы на проверку, ремонт ИПУ, установленного в жилом помещении муниципального жилищного фонда, переданном нанимателю по договору социального найма.

Согласно п. 81 Правил предоставления коммунальных услуг<sup>43</sup> ввод установленных ИПУ в эксплуатацию, их надлежащая техническая

---

<sup>41</sup> Никифорова Е. Социальный наем жилого помещения // Жилищное право. 2010. № 11. С. 64.

<sup>42</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 26.01.2016 г. по делу № 33-2584/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения. Одновременно в силу п. 81(13) того же документа в случае выхода ИПУ из строя обеспечить устранение выявленной неисправности (провести ремонт, осуществить замену) обязан не собственник помещения, а потребитель. Точно так же на основании пп. «д» п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг обязанность обеспечивать проведение проверок ИПУ возложена на потребителя. Причем под потребителем понимается лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг). Таким образом, на нанимателя помещения возложена обязанность по проведению проверки ИПУ, что признано законным Решением Верховного Суда РФ от 05.12.2014 г. № АКПИ14-1211<sup>44</sup>.

В соответствии со ст. 681 ГК РФ текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, а капитальный ремонт - обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения. Установка ИПУ признается работами капитального характера, одновременно его надлежащая эксплуатация не относится к капитальным работам, а носит текущий характер, поэтому по общему правилу возлагается на нанимателя;

4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

В целях надлежащего исполнения указанных обязанностей наймодатель должен принимать все необходимые организационные меры. К

---

<sup>43</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (ред. от 25.12.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

<sup>44</sup> Решение Верховного Суда РФ от 05.12.2014 г. № АКПИ14-1211 «Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично недействующими абзаца пятнадцатого пункта 2, подпункта «д» пункта 34, пунктов 59, 59(1), 60 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354» // БВВ РФ. 2015. № 10.

исполнению обязанностей наймодатель вправе привлекать соответствующие организации (предприятия), не ограничиваясь в выборе управляющей организации в зависимости от ее форм собственности. Наймодатель (собственник жилого помещения) на конкурсной основе может заключать с подрядными организациями договоры на выполнение определенных работ в жилищном фонде. Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые устанавливают требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения его сохранности, проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, придомовых территорий, обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда<sup>45</sup>.

Установление всех названных обязанностей имеет своей целью обеспечение нормального проживания нанимателя. Перечень ч. 2 ст. 65 ЖК РФ не является исчерпывающим, другие обязанности наймодателя содержатся в иных актах жилищного законодательства, в частности, это обязанность систематически производить осмотр жилых домов и жилых помещений и профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования, производить ежедневную уборку подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования и придомовой территории и т.д.

---

<sup>45</sup> Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 2003. 23 октября. № 214.

Обязанности могут быть указаны и в самом договоре социального найма жилого помещения, оформляемом в соответствии с Типовым договором социального найма. Так, в Типовом договоре обязанности наймодателя конкретизированы. В частности, обязанности не просто передать жилое помещение, а передать жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, и в последующем принять его в установленный срок по акту сдачи после расторжения договора. Также в случае проведения капитального ремонта или реконструкции дома у наймодателя возникает обязанность предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям. Кроме того, вынужденный переезд осуществляется за счет средств наймодателя, следовательно, он обязан такую финансовую помощь предоставить. А также предупредить о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за месяц до начала работ.

Не обошел стороной Типовой договор и коммунальные услуги. Он возложил на наймодателя не только обязанность по обеспечению предоставления услуг надлежащего качества, но и контроль за этим самым качеством, а также произведение перерасчета в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (перерасчет может производиться и в отношении платы за жилое помещение).

Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством (п. 1 ст. 66 ЖК РФ).



В частности, за неисполнение обязанности по проведению капитального ремонта жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме с наймодателя суд может взыскать убытки, проценты за пользование чужими денежными средствами<sup>46</sup>.

Следует обратить внимание на то, что для договора найма законодатель не устанавливает отдельное правило об ответственности наймодателя в случае предоставления жилого помещения с недостатками. Это обусловлено особенностью объекта договора найма - жилого помещения. В качестве специального требования к жилому помещению законодатель определяет, что оно должно быть пригодно для постоянного проживания. В свою очередь, пригодность жилого помещения для проживания должна определяться в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (п. 1 ст. 673 ГК РФ). Также передача помещения в состоянии, пригодном для проживания, является основной обязанностью наймодателя<sup>47</sup>.

Судебно-арбитражная практика, принимая во внимание положения действующего законодательства об обязанности наймодателя предоставить жилое помещение в пригодном для проживания состоянии, при решении споров, возникающих в этой связи, ссылается на требования ч. 2 ст. 15 ЖК РФ. В контексте указанной нормы пригодность для постоянного проживания граждан означает соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Так, из материалов дела следует, что по договору найма ответчиком было передано жилое помещение, которое по микроклимату не соответствует строительным нормам и правилам (с момента предоставления квартиры в зимнее время в помещении невозможно ходить без теплой обуви, линолеум положен на бетонное покрытие, утеплитель отсутствует, температура в квартире не превышает + 11 °С). С учетом данных обстоятельств Суд пришел

---

<sup>46</sup> Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2012 г. по делу № А79-4578/2012 «По делу о взыскании убытков, составляющих стоимость ремонта жилого помещения, процентов за пользование чужими денежными средствами» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>47</sup> Огнев В.Н. Ответственность по договору поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 6. С. 44.

к выводу о правомерности требований о взыскании стоимости расходов по устранению недостатков и иных сумм (частично)<sup>48</sup>.

Вывод суда является законным и обоснованным, поскольку наймодатель должен был предоставить жилое помещение с соответствующим микроклиматом, т.е. последний не выполнил принятые на себя обязательства по договору найма.

Положения ч. 2 ст. 66 ЖК РФ предусматривают, что для привлечения наймодателя к жилищно-правовой ответственности в виде уменьшения платы за жилое помещение необходимо установить факт неисполнения наймодателем своих обязанностей в установленный срок. Оплата коммунальных услуг наряду с платой за наем и за содержание и ремонт жилого помещения является составной частью платы за жилое помещение. Часть 4 ст. 157 ЖК РФ предусматривает изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Порядок снижения размера платы в указанных случаях определен Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Таким образом, перечень прав и обязанностей наймодателя, приведенный в ст. 65 ЖК РФ не является исчерпывающим.

## 2.2. Права, обязанности и ответственность нанимателя, членов семьи нанимателя по договору социального найма

Как уже отмечалось выше, нанимателями могут быть только граждане, среди которых выделяется наниматель, который заключает договор.

---

<sup>48</sup> Апелляционное определение Саратовского областного суда от 31.10.2012 г. по делу № 33-6290 «Поскольку администрация муниципального образования передала по договору социального найма квартиру, состояние которой не соответствует санитарным нормам и правилам, суд правомерно взыскал с администрации в пользу нанимателя стоимость ремонта спорной квартиры» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

В соответствии с ч. 1 ст. 52 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за исключением установленных случаев.

При этом важно заметить, что возникновение права на жилое помещение по договору социального найма обусловлено совокупностью юридически значимых фактов: наличия решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения конкретному лицу, а также владения и пользования жилым помещением этим лицом. Владение и пользование жилым помещением по договору социального найма, означающие возможность извлекать из него полезные свойства, осуществляются нанимателем, проживающим в таком жилом помещении либо не проживающим (временно отсутствующим) в нем, но относящимся к нему как к своему и осуществляющему обязанности, вытекающие из договора социального найма. Само по себе включение истца в договор социального найма жилого помещения без намерения с его стороны использовать его по назначению не порождает права пользования этим жилым помещением и, соответственно, права его приватизации<sup>49</sup>.

В договоре социального найма жилого помещения так же определяются права и обязанности нанимателя, предусматривается ответственность за неисполнение условий договора (ст. 67-68, ст. 83 ЖК РФ).

В ст. 67 ЖК РФ предусмотрены основные права и обязанности нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Наниматель имеет права и несет обязанности, установленные в данной статье, независимо от того, предусмотрены ли они договором социального найма жилого помещения.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

---

<sup>49</sup> Определение Верховного Суда РФ от 25.11.2014 г. по делу № 81-КГ14-9 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц. В соответствии со ст. 69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. 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, в том числе, и право бессрочно пользоваться жилым помещением (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ);

2) сдавать жилое помещение в поднаем. Ст. 76 ЖК РФ определен порядок и условия заключения договора поднайма жилого помещения; ст. 77 ЖК РФ посвящена договору поднайма жилого помещения; ст. 78 ЖК РФ - внесению платы за поднаем; ст. 79 ЖК РФ - прекращению и расторжению договора поднайма жилого помещения;

3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов. Так, согласно ст. 80 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены его семьи по взаимному согласию и с предварительным уведомлением наймодателя

вправе разрешить безвозмездное проживание в занимаемом ими жилом помещении по договору социального найма другим гражданам в качестве временно проживающих (временным жильцам). Наймодатель вправе запретить проживание временных жильцов в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на каждого проживающего составит для отдельной квартиры менее учетной нормы, а для коммунальной квартиры - менее нормы предоставления.

Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев подряд.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования соответствующим жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить соответствующее жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а в случае, если срок не согласован, не позднее чем через семь дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или совместно проживающим с ним членом его семьи.

В случае прекращения договора социального найма жилого помещения, а также в случае отказа временных жильцов освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания или предъявления указанного в части 4 настоящей статьи требования временные жильцы подлежат выселению из жилого помещения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения;

4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

Следует заметить, что законодательство не предусматривает обмен жилых помещений, относящихся к фонду социального использования, на жилые помещения индивидуального, специализированного и жилищного фонда коммерческого использования, а также обмен членом семьи нанимателя по договору социального найма принадлежащей на него доли площади жилого помещения с другим лицом при условии вселения его в

качестве члена семьи нанимателя («родственный» обмен) (п. 33 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14<sup>50</sup>).

Договор об обмене жилыми помещениями заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, подписанного нанимателями (ч. 2 ст. 74 ЖК РФ).

Регистрация этого договора в Управлении Федеральной регистрационной службы не требуется.

Обязательное условие обмена занимаемого по договору социального найма жилого помещения - письменное согласие всех проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, а также наймодателя. Если в жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, являющиеся членами семьи нанимателя, - также согласие органов опеки и попечительства (ч. 1, 4 ст. 72 ЖК РФ; п. 34 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 14);

5) требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных выше прав может иметь иные права, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма (ч. 2 ст. 67 ЖК РФ).

Поэтому, несмотря на то, что установленный в ч. 1 ст. 67 ЖК РФ перечень прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма сформулирован как исчерпывающий, в действительности он таковым не является. Часть 2 ст. 67 ЖК РФ указывает также на иные права

---

<sup>50</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 2009. № 9.

нанимателя, предусмотренные федеральными законами и договором социального найма<sup>51</sup>.

Обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма изложены в части 3 статьи 67 ЖК РФ.

Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать жилое помещение по назначению, в пределах его использования. Нормы о назначении жилого помещения и пределы его использования устанавливаются в ст. 17 ЖК РФ. Так, закрепляется, что жилое помещение предназначено для проживания граждан. При этом допускается использование жилого помещения для профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы соседей, а также если при этом соблюдаются законодательные требования, которые предъявляются к жилым помещениям.

Так, суд, удовлетворяя требование ИП к ООО в части обязанности произвести технологическое присоединение помещения к электрическим сетям дома и отказывая в удовлетворении требования о взыскании убытков в виде упущенной выгоды, разъяснил, что по смыслу пункта 2 статьи 17 ЖК РФ собственник или иной гражданин может лишь совмещать проживание в жилом помещении и осуществление какой-либо профессиональной (предпринимательской) деятельности: адвокатской или нотариальной практики, репетиторской деятельности и т.д.

Следовательно, использование собственником принадлежащей ему квартиры, а также иными лицами предоставленных им квартир в качестве помещения для организации торговли на возмездной основе, то есть фактически под магазин в предпринимательских целях, противоречит пункту 2 статьи 17 ЖК РФ<sup>52</sup>.

Кроме того, нарушение законных интересов жителей дома может выражаться, к примеру, в увеличении количества посторонних лиц в

---

<sup>51</sup> Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2011. С. 202.

<sup>52</sup> Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2015 г. № 07АП-10198/2015 по делу № А27-9744/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

подъезде, которые постоянно звонят в другие квартиры, разыскивая руководителя организаций, т.к. в квартире по адресу их регистрации никого не было<sup>53</sup>.

Стоит также отметить тот принципиальный факт, что юридическая обязанность по целевому использованию жилых помещений не является обязанностью автономной, существующей, что называется, в правовой изоляции. Обязанность по целевому использованию жилых помещений находится в прямой причинно-следственной связи с такими жилищными обязанностями, как обязанность обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать и уважать права и законные интересы соседей. Данные обязанности лежат абсолютно на любом пользователе жилья, будь он собственник, наниматель или какой-либо иной производный владелец<sup>54</sup>.

Так, наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения. Эта обязанность означает, что наниматель должен бережно относиться как к жилому помещению в целом, так и к элементам внутреннего благоустройства, находящимся в нем. Если говорить более конкретно, то наниматель обязан поддерживать надлежащее техническое состояние таких элементов квартиры, как стены, пол, потолок, окна, двери, электропроводка, санитарно-техническое оборудование. Наниматель ни в коем случае не имеет права допускать разрушения или порчи указанных элементов квартиры. Наниматель не имеет права вести такой образ жизни или заниматься таким родом деятельности, которые приведут к конструктивному разрушению или ухудшению занимаемого жилого помещения.

На нанимателе лежит обязанность по поддержанию надлежащего состояния жилого помещения. Если в предыдущем пункте речь шла о

---

<sup>53</sup> Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.09.2015 г. № Ф01-3144/2015, Ф01-3624/2015, Ф01-3145/2015 по делу № А79-9168/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>54</sup> Мыскин А.В. К вопросу о целевом использовании жилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 34.



поддержании надлежащего технического состояния жилого помещения, то в данном пункте речь идет о состоянии санитарно-гигиеническом.

Наконец, на нанимателе лежит обязанность соблюдать права и законные интересы соседей. Причем под соседями здесь понимаются как соседи по квартире (в случае коммунальной квартиры), так и соседи по дому. Конечно, с одной стороны, необходимо понимать, что любой пользователь в принадлежащем ему жилом помещении имеет право слушать музыку, смотреть телевизор, играть на музыкальных инструментах, осуществлять строительные-ремонтные работы<sup>55</sup>.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность у нанимателя жилого помещения по договору социального найма по оплате жилья и коммунальных услуг возникает с момента заключения такого договора (п. 1 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

За несвоевременную и (или) неполную оплату жилого помещения и коммунальных услуг предусмотрена обязанность должников уплатить кредитором пени в размере и порядке, предусмотренном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

За несвоевременную и (или) неполную уплату взносов на капитальный ремонт, предусмотрена обязанность собственников помещений уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты (ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).

Если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не установлен порядок оплаты, потребитель вправе по своему выбору осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг

---

<sup>55</sup> Мыскин А.В. К вопросу о целевом использовании жилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 35.

в счет будущих расчетных периодов, при этом уведомлять поставщика услуг или управляющую компанию не требуется<sup>56</sup>.

В значительном объеме обязанности нанимателя жилого помещения содержатся в Правилах пользования жилыми помещениями<sup>57</sup>.

Согласно Правилам, помимо обозначенных обязанностей, в качестве пользователя жилым помещением наниматель также обязан «при прекращении права пользования жилым помещением сдавать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплачивать стоимость не произведенного нанимателем ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или производить ремонт за свой счет, а также погашать задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг».

Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма содержатся и в Типовом договоре социального найма жилого помещения.

Так же как и в отношении с наймодателем, глава 8 ЖК РФ возлагает на нанимателя ту ответственность, которая предусмотрена законодательством, без какой бы то ни было конкретизации, причем наступить она может только при неисполнении нанимателем своих обязанностей, предусмотренных законом или договором. Законодательство здесь имеется в виду как гражданско-правовое, так и административное.

Например, ст. 90 ЖК РФ допускает выселение нанимателя, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору

---

<sup>56</sup> Письмо Минстроя России от 04.09.2015 г. № 28485-ОЛ/04 «О рассмотрении обращения» // Солидарность. 2015. № 41.

<sup>57</sup> Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.

социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Правовыми последствиями самовольной перепланировки являются (ст. 7.21 КоАП РФ; ч. 3, 5 ст. 29 ЖК РФ):

- административный штраф от 1000 до 1500 руб. при перепланировке жилых домов или помещений и от 2000 до 2500 руб. при перепланировке жилых помещений в многоквартирных домах;
- обязанность восстановить жилое помещение в прежнем состоянии;
- расторжение договора социального найма.

За самовольную перепланировку несут ответственность наниматели жилого помещения по договору социального найма (ч. 2, 3 ст. 29 ЖК РФ).

Если самовольная перепланировка была проведена с соблюдением строительных норм и правил, не нарушает права и законные интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью, то такую перепланировку можно узаконить.

Если узаконить перепланировку невозможно, то наниматель жилого помещения, которое было самовольно перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

Суды могут обязать нанимателя восстановить проектную планировку, к примеру, квартиры, «поскольку перепланировка помещений квартиры, хотя и не создавала угрозы жизни и здоровью граждан, проживавших как в этой квартире, так и в данном жилом доме, нарушала права и законные интересы истца, которому после проведения перепланировки было выделено место в коридоре, т.е. жилая площадь в квартире ему не была предоставлена»<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 18.07.2011 г. № 10838 «Исковые требования об обязанности восстановить планировку квартиры удовлетворены, поскольку произведенная ответчиками перепланировка, хотя и не нарушает строительных норм и не создает угрозу жизни или здоровью граждан, но нарушает права истца как нанимателя жилого помещения, так как вновь образовавшийся коридор, который ответчики выделили истцу, нельзя рассматривать как жилое помещение, пригодное для постоянного проживания» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант», 2012.

Если этого не произойдет, то суд по иску органа, осуществляющего согласование, может принять решение (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ) в отношении нанимателя - о расторжении договора социального найма с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Проведенный анализ содержания договора найма жилого помещения позволяет сделать следующие выводы:

1. Основным правом наймодателя является право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Установленные в ст. 65 ЖК РФ обязанности наймодателя, имеют своей целью обеспечение нормального проживания нанимателя. При этом, перечень ч. 2 ст. 65 ЖК РФ не является исчерпывающим, другие обязанности наймодателя содержатся в иных актах жилищного законодательства.

3. Наниматель имеет права и несет обязанности, установленные в ст. 67 ЖК РФ, независимо от того, предусмотрены ли они договором социального найма жилого помещения.

4. Обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма изложены в части 3 статьи 67 ЖК РФ. Так, прежде всего, наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать жилое помещение по назначению, в пределах его использования. Однако юридическая обязанность по целевому использованию жилых помещений находится в прямой причинно-следственной связи с такими жилищными обязанностями, как обязанность обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать и уважать права и законные интересы соседей.

### Глава 3. Изменение, расторжение и прекращение договора социального найма

#### 3.1. Изменение договора найма жилого помещения

Положения ст. 82 ЖК РФ регламентируют только два основания для изменения договора социального найма:

- волеизъявление нескольких граждан, проживающих в одной квартире, но в разных жилых помещениях (комнатах) и по самостоятельным договорам социального найма, о заключении взамен всех названных договоров одного договора на все занимаемые ими помещения по причине объединения таких граждан в одну семью;

- волеизъявление членов семьи нанимателя по уже заключенному договору социального найма о замене этого нанимателя другим дееспособным членом семьи, в том числе в связи со смертью нанимателя<sup>59</sup>.

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 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14).

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 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14).

---

<sup>59</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. М.: Проспект, 2012. С. 224.

Так, суд признал не подлежащим удовлетворению требование истицы об обязанности уполномоченного муниципального учреждения заключить с ней отдельный договор социального найма с открытием отдельного лицевого счета на оплату коммунальных платежей, заявленное в связи с тем, что после расторжения брака между нею и ее супругом в судебном порядке был определен порядок пользования квартирой, предоставленной супругу на семью из четырех человек, с выделением истице с сыновьями двух комнат. Спорная квартира коммунальной не являлась, поэтому не имелось предусмотренных в ч. 6 ст. 57 ЖК РФ оснований для заключения с истицей отдельного договора социального найма на комнаты в порядке, предусмотренном в ч. 4 ст. 59 ЖК РФ. В данном случае с истицей было возможно лишь заключение отдельного соглашения, определяющего порядок и размер ее участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения<sup>60</sup>.

Следует заметить, что после принятия ЖК РФ на практике возник вопрос о том, сохраняется ли право на раздел жилого помещения за лицами, заключившими договор социального найма до 1 марта 2005 г. В литературе встречается следующее мнение урегулирования возникшего спора. Так, в Вводном законе<sup>61</sup> предлагают прямо указать, что право на раздел жилого помещения сохраняется за нанимателями до момента его приватизации (а в отношении тех, кто не воспользовался правом на приватизацию, - до окончания установленного законом срока реализации права на приватизацию жилья)<sup>62</sup>.

Однако право на раздел жилого помещения за лицами, заключившими договор социального найма до 1 марта 2005 г., необходимо сохранить независимо от установленного срока приватизации. Воспользоваться ли

---

<sup>60</sup> Определение Верховного Суда РФ от 04.02.2014 г. № 18-КГ13-164 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>61</sup> Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 15.

<sup>62</sup> Рузанова В.Д. Распорядительные права нанимателя жилья по договору социального найма: основные новации // Жилищное право. 2006. № 2. С. 26.

предоставленным правом приватизации жилого помещения является волей нанимателей, а не обязанностью<sup>63</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. Требования об установлении порядка пользования жилым помещением и выделении отдельной комнаты фактически являются требованиями об изменении договора социального найма путем раздела лицевого счета, что не предусмотрено нормами действующего жилищного законодательства. Устранение препятствий в пользовании жилым помещением через выделение отдельной комнаты невозможно, поскольку нарушает права остальных проживающих в жилом помещении граждан. Отсутствие согласия на приватизацию занимаемого жилого помещения не является препятствием в пользовании жилым помещением<sup>64</sup>.

Передача гражданам, проживающим в муниципальной квартире, в пользование отдельных комнат является, по существу, изменением договора социального найма, т.к. для этого вместо одного договора социального найма должно быть заключено несколько. Между тем заключение отдельного договора социального найма на одну из комнат в муниципальной квартире ЖК РФ не предусмотрено<sup>65</sup>.

---

<sup>63</sup> Бумажникова О.В. Возникающие вопросы при обременении жилого помещения по договору социального найма // Юрист. 2014. № 15. С. 12.

<sup>64</sup> Кассационное определение Московского городского суда от 22.04.2014 г. № 4г/2-3738/14 «В передаче кассационной жалобы на судебные акты по делу об определении порядка пользования жилым помещением, нечинении препятствий в пользовании жилым помещением для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции отказано, так как при вынесении оспариваемых судебных актов существенных нарушений норм материального или процессуального права допущено не было» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>65</sup> Определение Московского городского суда от 29.05.2014 г. № 4г/4-5600 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

Исчерпывающий перечень оснований для изменения договора социального найма закреплен в ст. 82 ЖК РФ. 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<sup>66</sup>.

При изменении режима жилого помещения оформление (заключение) договора социального найма на жилое помещение с гражданами, проживающими в таком жилом помещении, само по себе не свидетельствует о предоставлении другого жилого помещения и не влечет изменения предмета договора социального найма<sup>67</sup>.

Следует заметить, что суды отказывают в удовлетворении исков об изменении договора социального найма по любым иным основаниям, кроме тех, которые перечислены в ст. 82 ЖК РФ.

Так, вселение члена семьи нанимателя или выбытие члена семьи нанимателя в другое жилое помещение на постоянное место жительства не являются самостоятельными основаниями для изменения договора социального найма в порядке ст. 82 ЖК РФ<sup>68</sup>.

В ситуации, когда между сторонами возникает спор об оплате жилья и коммунальных платежей, с учетом того, что действующим законодательством не предусмотрена возможность разделения лицевого счета, рекомендуется обратиться в суд с требованием об определении доли оплаты за жилое помещение, что соответствует требованиям ст. ст. 69, 155, 156 ЖК РФ, а также ст. 682 ГК РФ (п. 30 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 г. № 14).

Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением согласия между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном

---

<sup>66</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 16.01.2015 г. № 33-0662 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>67</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 04.04.2014 г. по делу № 33-10689. [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

<sup>68</sup> См., например: Апелляционное определение Московского городского суда от 16.01.2015 г. № 33-0662 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.



порядке. Суд, рассматривая такие споры, вправе определить порядок и размер участия бывшего члена семьи нанимателя в расходах на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, исходя из приходящейся на него доли общей площади жилого помещения, с возложением на наймодателя (управляющую организацию) обязанности заключить с бывшим членом семьи нанимателя соответствующее соглашение и выдать ему отдельный платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то названные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства (п. 30 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 N 14).

Следует иметь в виду, что во всех случаях до подачи иска в суд необходимо обратиться в жилищно-эксплуатационную организацию с заявлением о разделе лицевых счетов или о разделении платы по коммунальным платежам. При отказе от удовлетворения заявления можно идти в суд, независимо от того, имеется ли соглашение между жильцами о распределении платы за жилье или такое соглашение достигнуто не было<sup>69</sup>.

### 3.2. Расторжение и прекращение договора социального найма

Договор социального найма жилого помещения прекращается в силу его расторжения (на основе волеизъявления одной или обеих сторон) либо в силу событий, не зависящих от воли сторон - утраты (разрушения) жилого помещения или смерти одиноко проживающего нанимателя.

Верховный Суд РФ ориентировал правоприменительную практику на то, что расторжение договора социального найма жилого помещения и

---

<sup>69</sup> Герасимов А. Выделение лицевых счетов: порядок и особенности // Жилищное право. 2014. № 9. С. 100.

выселение из него граждан по требованию наймодателя или органов государственной власти и органов местного самоуправления, как следует из положений ч. 4 ст. 3 ЖК РФ, возможны лишь по установленным в ЖК РФ основаниям и порядке (ст. ст. 29, 83, 85 - 91 ЖК РФ).

Применение положений ГК РФ к отношениям по расторжению и прекращению договора социального найма исходя из содержания п. 3 ст. 672 ГК РФ не допускается (п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14).

В соответствии со ст. 83 ЖК РФ расторжение договора социального найма может осуществляться во внесудебном и судебном порядке. Внесудебное расторжение договора возможно в трех случаях:

а) когда это происходит по соглашению сторон, т.е. между нанимателем и наймодателем нет спора о законности и целесообразности расторжения договора. По соглашению сторон договор может быть расторгнут в любое время, при этом инициатором расторжения договорных отношений вправе быть любая сторона (ч. 1 ст. 83 ЖК РФ);

б) когда решение о расторжении договора принято нанимателем, но при условии, что остальные проживающие совместно с ним члены его семьи дали на расторжение договора письменное согласие (ч. 2 ст. 83 ЖК РФ);

в) когда наниматель и члены его семьи выехали в другое постоянное место жительства. В этом случае договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ).

Разрешая споры о признании нанимателя, члена семьи нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя жилого помещения утратившими право пользования жилым помещением по договору социального найма вследствие их постоянного отсутствия в жилом помещении по причине выезда из него, судам надлежит выяснять: по какой причине и как долго ответчик отсутствует в жилом помещении, носит ли его выезд из жилого помещения вынужденный характер (конфликтные отношения в семье, расторжение брака) или добровольный, временный (работа, обучение, лечение и т.п.) или

постоянный (вывез свои вещи, переехал в другой населенный пункт, вступил в новый брак и проживает с новой семьей в другом жилом помещении и т.п.), не чинились ли ему препятствия в пользовании жилым помещением со стороны других лиц, проживающих в нем, приобрел ли ответчик право пользования другим жилым помещением в новом месте жительства, исполняет ли он обязанности по договору по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и др.

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 ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в связи с расторжением ответчиком в отношении себя договора социального найма<sup>70</sup>.

Конституционный Суд РФ указал, что норма ч. 3 ст. 83 ЖК РФ, устанавливающая общие правила расторжения договора найма жилого помещения при его освобождении нанимателем и членами его семьи, основана на свободе договорных отношений, предполагающей в т.ч. односторонний отказ от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон. Это право реализуется нанимателем и членами его семьи по их одностороннему волеизъявлению, а потому не может рассматриваться как нарушение их конституционных прав и свобод<sup>71</sup>.

В судебной практике возникал вопрос: может ли быть признан на основании ч. 3 ст. 83 ЖК РФ утратившим право на жилое помещение гражданин, выехавший из него в другое место жительства, по иску иных граждан, имеющих право на это жилое помещение? Отвечая на него, Президиум Верховного Суда РФ указал, что в случае выезда кого-либо из

---

<sup>70</sup> Егорова О.А. Презумпции и фикции в жилищном законодательстве РФ // Российская юстиция. 2015. № 10. С. 11.

<sup>71</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 13.05.2010 г. № 598-О-О // ВКС РФ. 2010. № 6.

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. 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.

Поэтому в отношении лица (нанимателя или бывшего члена семьи нанимателя), выехавшего из жилого помещения в другое место жительства, оставшимся проживать в жилом помещении лицом может быть заявлено в суде требование «о признании утратившим право на жилое помещение в связи с выездом в другое место жительства». В этом случае утрата выехавшим из жилого помещения лицом права на это жилое помещение признается через установление фактов выезда этого лица из жилого помещения в другое место жительства и расторжения им тем самым договора социального найма.

Вместе с тем если истцом заявлено требование о расторжении договора социального найма с ответчиком в связи с его выездом в другое место жительства, то такая формулировка требования сама по себе не является поводом к отказу в иске со ссылкой на то, что договор социального найма расторгается по ст. 83 ЖК РФ одновременно со всеми его участниками и только по требованию наймодателя. Основанием иска и в этом случае является выезд лица из жилого помещения в другое место жительства и отказ в одностороннем порядке в связи с этим от исполнения договора социального найма<sup>72</sup>.

По требованию наймодателя допускается в судебном порядке в следующих случаях: 1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; 2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами,

---

<sup>72</sup> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.08.2007 г.) // БВС РФ. 2007. № 11.

за действия которых он отвечает; 3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; 4) использования жилого помещения не по назначению. И если последние три пункта в судебной практике довольно редки, то с исками о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении Департамент жилищной политики и жилищного фонда обращается в суды все чаще. Ряды неплательщиков растут, те же суды завалены делами о взыскании задолженностей по оплате ЖКУ, и это можно воспринимать как крайнюю меру борьбы с неплательщиками<sup>73</sup>. Выселение нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения по данному основанию происходит с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма. Согласно статье 90 ЖК РФ если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

В п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 разъяснено, что при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (п. 1 ч. 4 ст. 83, ст. 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или

---

<sup>73</sup> Федорова С. Расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя с последующим выселением в судебном порядке в случае неуплаты ЖКУ // Жилищное право. 2015. № 2. С. 8.

ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев подряд.

Так, разрешая заявленные Мэрией г.о. Тольятти требования о расторжении договора найма жилого помещения, выселении и снятии с регистрационного учета, суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в их удовлетворении, поскольку достаточных и достоверных доказательств неуважительности причин невнесения Н.В. за жилое помещение и коммунальные услуги не представлено.

Как следует из пояснений Н.В. в суде первой инстанции, неисполнение им обязанности по оплате коммунальных услуг и жилого помещения вызвана тяжелым материальным положением. Так ответчик указал, что он трудоустроен официально, но ему не выплачивается заработная плата, также он перенес инсульт. Наличие у него обязанности, предусмотренной ст. 153 Жилищного кодекса РФ, не оспаривал.

Согласно акту обследования (проверки) жилого помещения предоставленному истцом, Н.В. спиртными напитками не злоупотребляет, общественный порядок, а также права и законные интересы соседей не нарушает, использует жилое помещение по назначению, трудоустроен.

Учитывая, что выселение из занимаемого жилого помещения за неисполнение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги является исключительной мерой, и неисполнение ответчиком обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг было вызвано не его противоправным бездействием, а уважительными причинами, судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции об отсутствии в настоящее время правовых оснований для удовлетворения исковых требований мэрии г.о. Тольятти.

Ссылка представителя истца на отсутствие письменных доказательств нахождения ответчика в тяжелом материальном положении не может являться основанием для отмены по существу правильного решения, поскольку суд первой инстанции учел установленную законом возможность (статья 687 ГК РФ) предоставить нанимателю срок для устранения допущенных ответчиком нарушений, что является основанием для отказа в удовлетворении требований о расторжении договора найма и выселении Н.В.<sup>74</sup>

Из данного решения можно сделать выводы о том, что суды довольно лояльно относятся в подобных спорах к лицам, которые хоть как-то стремятся погасить свои задолженности по ЖКУ и сохранить свое жилье.

Кроме того, систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении не всегда легко доказать в суде.

Например, из материалов дела усматривается, что Б. и ее сын О., проживают в квартире. Б. является нанимателем указанного жилого помещения по договору социального найма, что подтверждается выпиской из поквартирной карточки.

Судом установлено, что согласно заявлению ФИО поступившему в Мэрию г. о. Тольятти Б. и О. ведут асоциальный образ жизни, не работают,

---

<sup>74</sup> Апелляционное определение Самарского областного суда от 17.03.2016 г. по делу № 33-3068/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

не оплачивают коммунальные платежи и используют муниципальное жилье как притон для асоциальных элементов, которые нарушают покой соседей и представляют реальную угрозу жизни и здоровью окружающих. Согласно выписке из лицевого счета по квартире ответчиков, у них имеется задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг в размере 354181, 60 руб. Задолженность с ответчиков взыскивается в судебном порядке, что подтверждается постановлением судебного пристава-исполнителя, судебным приказом. По сообщению участкового уполномоченного постановлением по заявлениям К. отказано в возбуждении уголовного дела в отношении О. и Б. за отсутствием события преступления. Предупреждениями от имени Мэрии г.о. Тольятти в адрес ответчиков мэрия г.о. Тольятти предложила ответчикам погасить задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг; прекратить самовольное подключение к электроэнергии, нарушающее права соседей.

Суд первой инстанции, исследовав представленные доказательства, пришел к правильному выводу о том, что ни одно из представленных доказательств не свидетельствует о том, что ответчики таким образом бесхозяйно используют жилое помещение, что это приводит к разрушению структурных элементов квартиры, доказательств систематического нарушения ответчиками прав и законных интересов соседей истцом суду также не представлено. Неоднократные жалобы на ответчиков поступали только от ФИО у которой имеются конфликтные, неприязненные отношения с ответчиками, кроме данных заявлений другие доказательства систематического нарушения прав соседей отсутствуют. Показания свидетелей также не подтверждают указанных доводов истца, поскольку данные показания не содержат каких-либо конкретных сведений о фактах нарушения ответчиками прав соседей. Жалоб на ответчиков от соседей, в управляющую компанию, обслуживающую дом, где проживают ответчики, не поступало.

Суд не принял во внимание доводы истца и показания свидетелей о том, что ответчики постоянно нарушают покой соседей, в том числе и в



ночное время, за что привлекались к административной ответственности, поскольку из справки о привлечении ответчиков к административной ответственности видно, что последний раз О. привлекался к административной ответственности более чем за год до предъявления иска.

Судом установлено, что предупреждение о выселении по основаниям, установленным ч. 1 ст. 91 ЖК РФ выносилось Мэрией г.о. Тольятти вручено ответчику. Доказательств того, что ответчик О. и после указанной даты продолжает систематически нарушать права соседей суду не представлено. Доказательств вручения аналогичного предупреждения ответчику Б. истцом суду также не представлено. Аналогичное предупреждение выносилось Мэрией г.о. Тольятти однако доказательства того, что данное предупреждение вручалось ответчикам суду не представлено. Предупреждение вынесено по факту неуплаты ответчиками коммунальных услуг и платы за социальный наем. Наличие задолженности не является основанием для выселения по ч. 1 ст. 91 ЖК РФ.

При таких обстоятельствах, учитывая, что выселение нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения, является крайней мерой ответственности, суд отказал Мэрии г.о. Тольятти в удовлетворении исковых требований о выселении ответчиков из занимаемого ими жилого помещения без предоставления жилого помещения и расторжении с ними договора социального найма<sup>75</sup>.

Основаниями прекращения договора социального найма жилого помещения, помимо случаев его расторжения по правилам ч. ч. 1 - 4 ст. 83 ЖК РФ, являются также события, наступление которых не зависит от воли сторон договора, указанные в ч. 5 ст. 83 ЖК РФ: в связи с утратой (разрушением) жилого помещения; со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

---

<sup>75</sup> Апелляционное определение Самарского областного суда от 01.12.2015 г. по делу № 33-13791/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс 2016.

Как можно заметить, ограничившись констатацией прекращения договора социального найма жилого помещения по указанным выше основаниям, ЖК РФ не предусмотрел правовых последствий прекращения договора (ч. 5 ст. 83). Между тем в ряде случаев здесь затрагиваются исключительно важные интересы и права лиц, лишившихся своего жилья.

Следует сразу подчеркнуть, что смерть нанимателя и утрата жилого помещения хотя и ведут к прекращению договора найма, однако эти события по своим правовым последствиям далеко не одинаковы. Когда речь идет о смерти одиноко проживавшего нанимателя по договору социального найма, то нетрудно определиться с последствиями прекращения договора найма по данному основанию. Жилое помещение по договору социального найма в соответствии с законом предоставляется нанимателю для личного пользования, поэтому права и обязанности, вытекающие из договора социального найма жилого помещения как неразрывно связанные с личностью нанимателя, не образуют наследства и в порядке универсального правопреемства не переходят к его наследникам. Жилое помещение в этом случае становится юридически свободным и может быть в общем порядке передано другому нанимателю, но при условии, что права на него не оспариваются другими лицами<sup>76</sup>.

Обращает на себя внимание норма п. 5 ст. 83 ЖК РФ, которая предусматривает, что договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения. Неудачной представляется сама формулировка основания для прекращения договора - утрата (разрушение) жилого помещения. Утратить можно право пользования жилым помещением или утратить (в смысле потерять) движимое имущество. Утратить же объект недвижимого имущества вряд ли представляется возможным. Кроме того, законодатель предлагает использовать термины «разрушение» жилья и его «утрата» как синонимы,

---

<sup>76</sup> Настольная книга судьи по гражданским делам / Под ред. Н.К. Толчеева. М.: Велби, Проспект, 2008. С. 264.

что также, думается, неверно. Термин «разрушение» - также не определено и его содержательное значение, и степень такого разрушения в законодательстве отсутствует. Когда говорится об этом основании прекращения договора, явно имеется в виду физическая гибель объекта, что и должно быть отражено в тексте ЖК РФ<sup>77</sup>.

Проведенный в третьей главе выпускной квалификационной работе анализ изменения, расторжения и прекращения договора социального найма, позволяет сделать следующие выводы.

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

При изменении режима жилого помещения оформление (заключение) договора социального найма на жилое помещение с гражданами, проживающими в таком жилом помещении, само по себе не свидетельствует о предоставлении другого жилого помещения и не влечет изменения предмета договора социального найма.

2. Рассматривая прекращение и расторжение договора социального найма жилого помещения, было обращено внимание на такое основание прекращения договора, как события, наступление которых не зависит от воли сторон договора, указанные в ч. 5 ст. 83 ЖК РФ: в связи с утратой (разрушением) жилого помещения; со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Жилищный кодекс РФ, ограничившись констатацией прекращения договора социального найма жилого помещения по указанным выше основаниям, не предусмотрел правовых последствий прекращения договора. Между тем в ряде случаев здесь затрагиваются исключительно важные интересы и права лиц, лишившихся своего жилья.

---

<sup>77</sup> Сулова С.И. К вопросу о соотношении понятий непригодность и утрата (разрушение) жилого помещения // Жилищное право. 2007. № 5. С. 21.

## Заключение

Проведенный анализ особенностей правопользования по договору социального найма жилого помещения, позволяет подвести следующие итоги.

Договор социального найма жилых помещений является разновидностью единого договора найма жилых помещений, отличие которых состоит только лишь в фигуре наймодателя. Договор социального найма является гражданско-правовым договором присоединения.

Если предположить возможность применения гражданско-правовых характеристик к договору социального найма жилого помещения, то его можно определить как консенсуальный, взаимный, возмездный.

На федеральном уровне, в целях соблюдения конституционного принципа равенства всех граждан, необходимо единообразно установить механизм определения величины прожиточного минимума для целей признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Для решения данного вопроса необходимо руководствоваться следующими основными критериями: наличие у граждан постоянного дохода; среднерыночная стоимость жилья в регионе и т. д.

Целесообразно усовершенствовать порядок и условия обеспечения граждан жильем в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма. Кроме того, жильем следует обеспечивать тех граждан, которые не подпадают под категории лиц, имеющих право на получение жилого помещения по договору социального найма, но при этом не имеющих финансовой возможности решить жилищную проблему за свой счет.

Основным правом наймодателя является право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Права наймодателя могут быть указаны и в самом договоре социального найма жилого помещения, оформляемом в соответствии с

Типовым договором социального найма, который в свою очередь, дополняет права наймодателя, указанные в ст. 65 ЖК РФ.

Установленные в ст. 65 ЖК РФ обязанности наймодателя, имеют своей целью обеспечение нормального проживания нанимателя. При этом, перечень ч. 2 ст. 65 ЖК РФ не является исчерпывающим, другие обязанности наймодателя содержатся в иных актах жилищного законодательства.

Следует обратить внимание на то, что для договора найма законодатель не устанавливает отдельное правило об ответственности наймодателя в случае предоставления жилого помещения с недостатками. Это обусловлено особенностью объекта договора найма - жилого помещения. В качестве специального требования к жилому помещению законодатель определяет, что оно должно быть пригодно для постоянного проживания. В свою очередь, пригодность жилого помещения для проживания должна определяться в порядке, предусмотренном жилищным законодательством (п. 1 ст. 673 ГК РФ). Также передача помещения в состоянии, пригодном для проживания, является основной обязанностью наймодателя.

Возникновение права на жилое помещение по договору социального найма обусловлено совокупностью юридически значимых фактов: наличия решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения конкретному лицу, а также владения и пользования жилым помещением этим лицом. Владение и пользование жилым помещением по договору социального найма, означающие возможность извлекать из него полезные свойства, осуществляются нанимателем, проживающим в таком жилом помещении либо не проживающим (временно отсутствующим) в нем, но относящимся к нему как к своему и осуществляющему обязанности, вытекающие из договора социального найма. Само по себе включение истца в договор социального найма жилого помещения без намерения с его стороны использовать его по назначению не порождает права пользования этим жилым помещением и, соответственно, права его приватизации.

В ст. 67 ЖК РФ предусмотрены основные права и обязанности нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма. Наниматель имеет права и несет обязанности, установленные в данной статье, независимо от того, предусмотрены ли они договором социального найма жилого помещения. Однако, несмотря на то, что установленный в ч. 1 ст. 67 ЖК РФ перечень прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма сформулирован как исчерпывающий, в действительности он таковым не является. Часть 2 ст. 67 ЖК РФ указывает также на иные права нанимателя, предусмотренные федеральными законами и договором социального найма.

Обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма изложены в части 3 статьи 67 ЖК РФ.

Так, прежде всего, наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан использовать жилое помещение по назначению, в пределах его использования. Однако юридическая обязанность по целевому использованию жилых помещений не является обязанностью автономной, существующей, что называется, в правовой изоляции. Обязанность по целевому использованию жилых помещений находится в прямой причинно-следственной связи с такими жилищными обязанностями, как обязанность обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать и уважать права и законные интересы соседей. Данные обязанности лежат абсолютно на любом пользователе жилья, будь он собственник, наниматель или какой-либо иной производный владелец.

Исследование ответственности сторон основного договора социального найма жилого помещения позволяет прийти к выводу, что в случае нарушения условий договора одной из сторон могут применяться различные меры ответственности в целях восстановления нарушенных прав или компенсации причиненного ущерба. В свою очередь, наряду с общими условиями наступления договорной ответственности в главе ЖК РФ,

посвященной правовому регулированию рассматриваемого договора социального найма жилых помещений, предусмотрены и специальные условия.

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

При изменении режима жилого помещения оформление (заключение) договора социального найма на жилое помещение с гражданами, проживающими в таком жилом помещении, само по себе не свидетельствует о предоставлении другого жилого помещения и не влечет изменения предмета договора социального найма.

Рассматривая прекращение и расторжение договора социального найма жилого помещения, было обращено внимание на такие основания прекращения договора, как события, наступление которых не зависит от воли сторон договора, указанные в ч. 5 ст. 83 ЖК РФ: в связи с утратой (разрушением) жилого помещения; со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Жилищный кодекс РФ, ограничившись констатацией прекращения договора социального найма жилого помещения по указанным выше основаниям, не предусмотрел правовых последствий прекращения договора. Между тем в ряде случаев здесь затрагиваются исключительно важные интересы и права лиц, лишившихся своего жилья.

Таким образом, договор социального найма жилого помещения в современных условиях является одной из форм поддержки малоимущей части населения нашей страны и иных граждан, указанных специальных законах в решении их жилищной проблемы.

**Список использованных источников**

## Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 14.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (Ч. 1). Ст. 15.
6. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (ред. от 25.12.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // СЗ РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.
7. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 546.
8. Постановление Правительства РФ от 16.06.2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при



- которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» // СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.
9. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // СЗ РФ. 2005. № 22. Ст. 2126.
10. Приказ Минрегиона РФ от 25.02.2005 г. № 18 «Об утверждении Методических рекомендаций для субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по определению порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и по предоставлению таким гражданам жилых помещений по договору социального найма» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
11. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 2003. 23 октября. № 214.
12. Письмо Минстроя России от 04.09.2015 г. № 28485-ОЛ/04 «О рассмотрении обращения» // Солидарность. 2015. № 41.
13. Закон Самарской области от 11.07.2006 г. № 87-ГД (ред. от 21.06.2013) «Об обеспечении жилыми помещениями отдельных категорий граждан, проживающих на территории Самарской области» // Волжская коммуна. 2006. № 127 (25680).
14. Закон Самарской области от 05.07.2005 г. № 139-ГД (ред. от 10.03.2015) «О жилище» // Волжская коммуна. 2005. 7 июля. № 124.
15. Закон Самарской области от 28.12.2004 г. № 170-ГД (ред. от 05.11.2015) «О порядке установления величины прожиточного минимума в Самарской области» // Волжская коммуна. 2004. 314 декабря. № 247.
16. Постановление Самарской Городской Думы от 27.10.2005 г. № 171 (ред. от 14.12.2006) «Об установлении нормы предоставления площади

жилого помещения и учетной нормы площади жилого помещения в городском округе Самара» // Самарские известия. 2005. 29 октября. № 204 (4700).

17. Постановление Мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 30.12.2015 г. № 4279-п/1 «Об установлении размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи заявителя (одиноко проживающего гражданина), в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории городского округа Тольятти» // Городские ведомости. 2016. 15 января. № 1(1875).

#### Научная литература

18. Арзамасцев Н.И. Совершенствование механизма реализации конституционного права граждан на жилище // Вестник МГОУ. Серия: Юриспруденция. 2015. № 1. С. 9-14.
19. Батова О.В. Понятие, система и особенности жилищно-правовых договоров по законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. ... к.ю.н. М., 2008. 32 с.
20. Бумажникова О.В. Возникающие вопросы при обременении жилого помещения по договору социального найма // Юрист. 2014. № 15. С. 11-14.
21. Герасимов А. Выделение лицевого счетов: порядок и особенности // Жилищное право. 2014. № 9. С. 100-104.
22. Городов О. А. Жилищное право: учебное пособие. М.: Юрайт, 2001. 422 с.
23. Гражданское право: учебник: в 4 т. / Отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2008. Т. 1. 840 с.
24. Дроздов И. А. Понятие жилого помещения // Закон. 2006. № 8. С. 10-14.

- 25.Егорова О.А. Презумпции и фикции в жилищном законодательстве РФ // Российская юстиция. 2015. № 10. С. 11-14.
- 26.Киминчижи Е.Н. Гражданско-правовой договор найма жилого помещения // Налоги (газета). 2009. № 4. С. 5-9.
- 27.Кириченко О. В. Пригодность для постоянного проживания – существенный признак жилого помещения, предоставляемого по договорам коммерческого и социального найма // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 42–44.
- 28.Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. М.: Проспект, 2012. 620 с.
- 29.Макеев П. В. О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2010. № 6. С. 44–47.
- 30.Миролубова О.Г. О понятии жилого помещения // Вестник ЯрГУ. Серия: Гуманитарные науки. 2015. № 1 (31). С. 32-36.
- 31.Мыскин А.В. К вопросу о целевом использовании жилых помещений // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 33-36.
- 32.Настольная книга судьи по гражданским делам / Под ред. Н.К. Толчеева. М.: Велби, Проспект, 2008. 430 с.
- 33.Никифорова Е. Социальный наем жилого помещения // Жилищное право. 2010. № 11. С. 62-66.
- 34.Огнев В.Н. Ответственность по договору поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2014. № 6. С. 43-48.
- 35.Остапенко И.А. О правовой природе договора социального найма жилого помещения // Юридическая наука. 2014. № 1. С. 57-59.
- 36.Рузанова В.Д. Распорядительные права нанимателя жилья по договору социального найма: основные новации // Жилищное право. 2006. № 2. С. 25-27.

- 37.Рыбинцева Е.В. Основы финансовых гарантий конституционного права граждан на жилище в Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2016. № 2. С. 40-44.
- 38.Седугин П.И. Жилищное право. М.: Норма, 2003. 622 с.
- 39.Сулова С.И. К вопросу о соотношении понятий непригодность и утрата (разрушение) жилого помещения // Жилищное право. 2007. № 5. С. 21-22.
- 40.Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2011. 364 с.
- 41.Трофимова В. Служебное жилье: возможность получения и приватизации // Жилищное право. 2016. № 2. С. 93-98.
- 42.Федорова С. Расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя с последующим выселением в судебном порядке в случае неуплаты ЖКУ // Жилищное право. 2015. № 2. С. 7-12.
- 43.Шешко Г. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Контракт, Инфра-М, 2008. 270 с.

#### Материалы юридической практики

- 44.Постановление Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 г. № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан» // ВКС РФ. 2008. № 3.
- 45.Определение Конституционного Суда РФ от 13.05.2010 г. № 598-О-О // ВКС РФ. 2010. № 6.
- 46.Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // БВС РФ. 2009. № 9.

47. Определение Верховного Суда РФ от 25.11.2014 г. по делу № 81-КГ14-9 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
48. Определение Верховного Суда РФ от 04.02.2014 г. № 18-КГ13-164 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
49. Решение Верховного Суда РФ от 05.12.2014 г. № АКПИ14-1211 «Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично недействующими абзаца пятнадцатого пункта 2, подпункта «д» пункта 34, пунктов 59, 59(1), 60 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354» // БВВ РФ. 2015. № 10.
50. Решение Верховного Суда РФ от 16.01.2008 г. № ГКПИ07-1022 «О признании частично недействующим подпункта «а» пункта 9 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, а также об отказе в признании недействующим подпункта «в» пункта 8 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 г. № 315» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
51. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.11.2015 г. № 07АП-10198/2015 по делу № А27-9744/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
52. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 06.12.2013 г. по делу № А29-3588/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
53. Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2012 г. по делу № А79-4578/2012 «По делу о взыскании убытков, составляющих стоимость ремонта жилого помещения, процентов за пользование чужими денежными средствами» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

54. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.09.2015 г. № Ф01-3144/2015, Ф01-3624/2015, Ф01-3145/2015 по делу № А79-9168/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
55. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.01.2009 г. по делу № А17-1761/2008 «Исковое требование о взыскании задолженности за электрическую энергию удовлетворено правомерно, так как обязанность оплатить фактически потребленную в спорный период тепловую энергию лежит на собственнике жилого дома и энергопринимающего устройства» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
56. Апелляционное определение Самарского областного суда от 17.03.2016 г. по делу № 33-3068/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
57. Апелляционное определение Самарского областного суда от 01.12.2015 г. по делу № 33-13791/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс 2016.
58. Апелляционное определение Мурманского областного суда от 08.07.2015 г. № 33-1993/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
59. Апелляционное определение Псковского областного суда от 13.05.2014 г. № 33-720 «В удовлетворении исковых требований о признании незаконным отказа в постановке на учет нуждающихся в жилых помещениях и обязанности поставить на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий отказано, так как истец и его семья обеспечены жилой площадью более учетной нормы» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
60. Апелляционное определение Кировского областного суда от 24.12.2013 г. по делу № 33-4536 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

61. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 31.10.2012 г. по делу № 33-6290 «Поскольку администрация муниципального образования передала по договору социального найма квартиру, состояние которой не соответствует санитарным нормам и правилам, суд правомерно взыскал с администрации в пользу нанимателя стоимость ремонта спорной квартиры» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
62. Кассационное определение Московского городского суда от 22.04.2014 г. № 4Г/2-3738/14 «В передаче кассационной жалобы на судебные акты по делу об определении порядка пользования жилым помещением, нечинении препятствий в пользовании жилым помещением для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции отказано, так как при вынесении оспариваемых судебных актов существенных нарушений норм материального или процессуального права допущено не было» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
63. Апелляционное определение Московского городского суда от 26.01.2016 г. по делу № 33-2584/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
64. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.01.2015 г. № 33-0662 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
65. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.01.2015 г. № 33-0662 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
66. Апелляционное определение Московского городского суда от 04.04.2014 г. по делу № 33-10689. [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.

67. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 24.08.2015 г. № 33-13647/2015 по делу № 2-212/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
68. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 26.01.2015 г. № 33-553/2015 по делу № 2-4114/2014 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
69. Определение Рязанского областного суда от 02.02.2011 г. № 33-173 «В удовлетворении исковых требований о признании незаконным отказа органа местного самоуправления в предоставлении жилого помещения отказано правомерно, поскольку жилой дом в установленном законом порядке признан аварийным и подлежащим сносу, а соответственно и все жилые помещения в нем являются непригодными для проживания граждан» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
70. Определение Московского городского суда от 29.05.2014 г. № 4г/4-5600 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс, 2016.
71. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 18.07.2011 г. № 10838 «Исковые требования об обязанности восстановить планировку квартиры удовлетворены, поскольку произведенная ответчиками перепланировка, хотя и не нарушает строительных норм и не создает угрозу жизни или здоровью граждан, но нарушает права истца как нанимателя жилого помещения, так как вновь образовавшийся коридор, который ответчики выделили истцу, нельзя рассматривать как жилое помещение, пригодное для постоянного проживания» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант», 2012.
72. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.08.2007 г.) // БВС РФ. 2007. № 11.