

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры полностью)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль))

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: «Договор социального найма жилого помещения»

Студент

Р.А. Шантыка

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Консультанты

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

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

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

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

Аннотация

Бакалаврская работа содержит 64 с., 59 источников.

Цель бакалаврской работы - анализ правового регулирования отношений владения и пользования гражданами жилыми помещениями по договору социального найма, внесение предложений по усовершенствованию законодательного регулирования указанных правоотношений с учетом судебной, правоприменительной практики, определение эффективности и значимости названных правоотношений в настоящее время.

Объектом исследования работы являются общественные отношения, возникающие в связи с предоставлением по договору социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда нуждающимся в них малоимущим и иным, указанным в законе гражданам, а также в связи с жилищным пользованием и владением указанными жилыми помещениями.

Предметом исследования является договор социального найма жилого помещения в соответствии с нормами гражданского и жилищного права.

Оглавление

Введение	4
Глава 1. Общие положения института социального найма жилого помещения	7
1.1 Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище	7
1.2 Понятие, предмет и форма договора социального найма жилого помещения	11
1.3. Содержание договора социального найма жилого помещения	16
Глава 2. Возникновение, изменение и прекращение социального найма жилого помещения	24
2.1 Основания и порядок предоставления жилья по договору социального найма	24
2.2 Основания и правовые проблемы изменения договора социального найма жилого помещения	32
2.3 Прекращение договора социального найма жилого помещения	40
Заключение	55
Список используемой литературы	57

Введение

Право граждан на жилище провозглашено Конституцией Российской Федерации. Основные принципы, формы и порядок реализации этого права установлены Гражданским кодексом российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Жилищные правоотношения разнообразны. Для каждого из нас жилое помещение является важнейшей социальной ценностью, и каждый гражданин в течение жизни вступает в отношения по найму жилого помещения. Особенное место в этих правоотношениях занимают правоотношения, которые возникают в связи с обеспечением и использованием гражданами жилыми помещениями на основании договора социального найма.

Согласно гражданскому и жилищному законодательству договор найма жилого помещения может носить как потребительский, так и коммерческий характер.

Конституция Российской Федерации (часть 3 статьи 40) и жилищное законодательство (глава 7 Жилищного кодекса Российской Федерации) гарантируют предоставление жилых помещений в административном порядке из публичных форм собственности жилья по договору социального найма и только тем гражданам, которые поставлены на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма. П.В. Крашенинников в своих трудах разъясняет, что «малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. В Основном Законе России сформулировано основополагающее правило бесплатного предоставления жилых помещений. Бесплатное предоставление жилья государство гарантирует

только малоимущим, нуждающимся в жилище гражданам и некоторым другим лицам, перечень которых определяется законом»¹.

Изучению названного права уделялось внимание и в советский период развития жилищного законодательства, и в современных работах.

Так Л.М. Пчелинцева отмечает, что «права, содержащиеся в Конституции государства и важнейших международно-правовых документах по правам человека, в современных условиях являются основными правами человека и составляют стержень правового статуса индивида. Согласно этому критерию, право на жилище, закрепленное в статье 40 Конституции Российской Федерации, можно отнести к категории основных прав человека»².

Так как политика государства в жилищной сфере изменилась кардинальным образом и от обеспечения жильем на основании договора социального найма всех граждан трансформировалась к обеспечению определенной категории граждан (малоимущих), то необходимо уточнить кто же является субъектами договора и содержание договора. Кроме этого необходимо установить точные характеристики предмета договора социального найма жилого помещения.

Целью данной работы является анализ правового регулирования отношений владения и пользования жилым помещением по договору социального найма, выработка предложений по совершенствованию правового регулирования указанных отношений с учетом судебной и правоприменительной практики.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих задач:

1. анализ содержания права граждан на жилище, предоставляемое по договору социального найма;

¹ Крашенинников, П. В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 125 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66006.html> / (дата обращения 17.01.2019)

² Пчелинцева Л. М. Проблемы исследования природы и содержания конституционного права граждан на жилище/ Л. М. Пчелинцева // Конституционное и муниципальное право. – 2014. – № 2. – С. 13.

2. определение оснований и порядка предоставления жилья по договору социального найма;

3. анализ оснований и порядка изменения, прекращения и расторжения договора социального найма;

4. определение проблем анализируемого института.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, возникающие в связи с предоставлением, владением и пользованием по договору социального найма жилыми помещениями из государственных и муниципальных фондов той категории граждан, кто имеет на это право.

Предметом исследования являются аспекты предоставления жилья по договору социального найма жилого помещения в соответствии с нормами гражданского и жилищного права.

Для раскрытия данной темы использовалась и анализировалась учебная литература, монографии, Конституция Российской Федерации (далее - Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Уголовный кодекс Российской Федерации (далее – УК РФ) и комментарии к ним, судебная практика.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка.

Глава 1. Общие положения института социального найма жилого помещения

1.1 Понятие и юридическая сущность права граждан на жилище

Ведущие российские специалисты в сфере правового обеспечения свобод и прав граждан согласно содержанию относят право на жилище к социальным правам, ориентированным на защиту и обеспечение интересов и потребностей человека, называют его «одним из аспектов обеспечения достаточного уровня жизни».

В силу статьи 17, части 1 статьи 40 Конституции РФ данное право принадлежит каждому человеку и гражданину от рождения и реализуется посредством возможности иметь жилище, пользоваться им, а также распоряжаться им в установленных законом случаях и порядке.

Л.В. Сперанская, раскрывая основания возникновения жилищных прав, говорит, что «основаниями возникновения жилищных прав являются договоры и иные сделки: договоры купли-продажи, дарения, мены, ренты, социального найма, договор поднайма, обмена жилыми помещениями, управления общим имуществом в многоквартирном доме, коммерческого найма, аренды, а также приватизации. Кроме того, жилищные права и обязанности могут возникать вследствие односторонних сделок: принятие наследства, завещательный отказ (на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью (п. 2 ст. 1137 ГК РФ)»³.

Действующее российское законодательство содержит различные слова и словосочетания для обозначения материального блага, обеспечивающего потребности человека в помещении, используемом для постоянного или временного проживания: жилище (ст. ст. 25, 40 Конституции РФ, ст. ст. 1 - 4 ЖК РФ,

³ Сперанская Л.В. Право на жилище / Л.В.Сперанская. Материал подготовлен для системы КонсультантПлюс // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 23.02.2019)

ст. 139 УК РФ, ст. 5 УПК РФ); жилое помещение (ст. 15 ЖК РФ, ст. 673 ГК РФ); жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры (ст. 673 ГК РФ), жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната (ст. 16 ЖК РФ). Такая неопределенность в словесном обозначении важнейшего блага человека неблагоприятно сказывается на эффективности осуществления права на жилище.

Так, жилым помещением в статье 15 ЖК РФ признается изолированное помещение, являющаяся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В ст. 673 ГК РФ «жилое помещение» - изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

Понятие «жилище» согласно примечанию к статье 139 УК РФ во взаимосвязи со ст.ст. 15, 16 ЖК РФ - жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, квартира, часть квартиры, комната в жилом доме или квартире иное жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания. В качестве жилого помещения не могут рассматриваться объекты, не являющиеся недвижимым имуществом, - палатки, автоприцепы, дома на колесах⁴.

Основными признаками, характеризующими жилище в российском жилищном и уголовном праве, являются пригодность, предназначенность и используемость помещения или строения для постоянного или временного проживания. Таким образом, жилищем является помещение, где граждане могут осуществлять комплекс жизненно важных функций.

Проводя анализ понятий «жилище» и «жилое помещение», в своей статье по этому вопросу Беспалов Ю.В. отмечает, что «надо полагать, что понятия

⁴Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (в ред. ФЗ 03.10.2018 № 352-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 08.10.2018, № 41. Ст. 6192

"жилище" и "жилое помещение" необходимо различать. Жилище - емкое, собирательное, многозначное понятие, включающее в себя всякое помещение, используемое гражданами для проживания, независимо от того, пригодно ли оно для постоянного или временного проживания. Оно означает как собственно жилое помещение в виде объекта жилищных или гражданских прав, так и любое помещение, используемое для проживания, в том числе как предназначенное для удовлетворения иных потребностей. Для проживания оно может быть использовано временно и обеспечивать иное основное назначение, например исправительное учреждение, больница и т.п.»⁵.

П.В. Крашенинников отмечает, что понятие «жилище» «шире предлагаемых в гражданском и жилищном законодательстве»⁶.

В целом подводя итог дискуссий и мнений по вопросу понятий «жилище» и «жилое помещение», мы поддерживаем мнение той части правоведов, которая считает, что жилое помещение является видом жилища и не являются равнозначными понятиями. Понятия жилище и жилое помещение соотносятся друг к другу как родовое и видовое. Это позволяет сделать вывод, что не каждое жилище является жилым помещением, а вот любое жилое помещение будет являться жилищем.

Наиболее значимая для теории жилищного права характеристика сущности права граждан на жилище была дана П.И. Седугиным, указавшим, что «положения о конституционном праве на жилище являются юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства и всей системы жилищных отношений и прав. Право на жилище не может быть изъято государством у гражданина или ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции РФ и в федеральных законах»⁷.

⁵ Беспалов Ю.Ф. Понятия "жилище" и "жилое помещение" по законодательству Российской Федерации: сравнительно-правовой анализ // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/24768> (дата обращения: 12.03.2019)

⁶ Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., М.: Статут, 2016. С. 32.

⁷ Седугин П.И. Жилищное право: учебник. 3-е изд. М., 2004. С. 14.

Практическая реализация нормы о праве каждого на жилище, закрепленной в ст. 40 Конституции РФ, тесно связана с экономическими возможностями государства, политической и правовой ситуацией в стране⁸.

Как отмечает Пчелинцева Л.М. «в процессе реализации права на жилище на практике граждане сталкиваются не только с необходимостью применения совокупности норм различных отраслей права, но и с необходимостью учета собственных финансовых возможностей»⁹.

Тем не менее граждане, в оговоренных законодательством случаях, имеют право на содействие со стороны государства в реализации своих прав на жилище.

Одной из таких форм участия государства в реализации прав граждан на жилище, является предоставление нуждающимся гражданам жилых помещений на условиях договора социального найма жилого помещения. Для достижения целей, поставленных в данной работе, мы считаем необходимым еще раз уточнить, что объектом правоотношений в данном случае является именно жилое помещение, которое должно отвечать основным признакам жилого помещения:

1. объект недвижимости (прочная связь с землей, отсутствие возможности перемещения в пространстве без ущерба, регистрация в кадастре недвижимости);
2. обособленность и изолированность (наличие стен, перегородок, исключение доступа лиц, не являющихся собственниками, отдельный вход/выход из мест общего пользования);
3. пригодность для постоянного проживания, то есть должно быть благоустроенным (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление);
4. соответствует установленным требованиям законодательства.

⁸Сергеев А.Г. Конституционное право на жилище. Теоретико-правовой аспект./ А.Г. Сергеев // Юридический мир. – 2009. – № 10. – С. 22-24

⁹ Пчелинцева Л. М. Проблемы исследования природы и содержания конституционного права граждан на жилище/ Л. М. Пчелинцева // Конституционное и муниципальное право. – 2014. – № 2. – С. 13.

Проблематика содержания права граждан на жилище, на современном этапе, также является обсуждаемой и дискуссионной. Так Фаршатов И.А. полагает, что «выражение «каждый имеет право на жилище» не должно трактоваться как «гарантированная государством возможность». Оно подразумевает прежде всего постоянное устойчивое пользование жильем в том смысле, что никто не может быть произвольно лишен жилища, т.е. жилье неприкосновенно. Эта же формулировка включает поощрение жилищного строительства со стороны органов государственной власти и местного самоуправления»¹⁰.

Изложенное позволяет сделать выводы, что законодательство Российской Федерации, регламентирующее отношения, связанные с использованием помещений для проживания, следует унифицировать; выделить понятия жилых помещений, предназначенных для постоянного проживания, и жилых помещений, предназначенных для временного проживания; определить правовой статус лиц, проживающих в жилом помещении, пригодном для постоянного или временного проживания; определить правовой режим жилого помещения, пригодного для постоянного проживания; жилого помещения, пригодного для временного проживания; помещения, используемого для временного проживания.

1.2 Понятие, предмет и форма договора социального найма жилого помещения

Договор социального найма жилого помещения является центральным институтом жилищного права¹¹, отличительными признаками которого являются консенсуальность, двусторонние обязанности, отсутствие эквивалентного встречного предоставления, бессрочность.

Под договором социального найма жилого помещения понимается соглашение, по которому одна сторона - уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного управомо-

¹⁰Фаршатов И.А. Жилищное законодательство: практика применения, теоретические вопросы. М., 2010. С. 11.

¹¹Бобровская О.Н. Система гражданско-правовых средств удовлетворения потребностей граждан в жилье // Гражданское право. 2012. № 6. С. 43.

ченного собственником лица, действующий от имени собственника жилого помещения (Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину РФ (нанимателю) жилое помещение, относящееся к социальному государственному или муниципальному жилищному фонду, во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ, а наниматель обязуется использовать это помещение по назначению, своевременно производить оплату помещения и коммунальных услуг¹².

Предмет договора социального найма состоит из юридических и фактических действий по передаче во временное владение и пользование объекта - жилого дома, квартиры, части жилого дома или комнаты, отвечающих следующим признакам:

1. жилое помещение входит в состав жилищного фонда социального использования;
2. принадлежит государственному или муниципальному образованию на праве собственности или ином вещном праве;
3. отвечает требованиям, предъявляемым к жилым помещениям на территории Российской Федерации в целом (объект недвижимости, изолированность, пригодность для постоянного проживания и т.п.)¹³.

К индивидуальным признакам жилого помещения относятся:

1. вид жилого помещения (жилой дом, часть жилого дома, квартира, комната);
2. адрес местонахождения;
3. кадастровый номер;
4. площадь;

Согласно части 2 статьи 62 ЖК РФ не могут быть предметом договора социального найма неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартир-

¹²Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. С. 320.

¹³ Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с.

ном доме. В силу части 2 статьи 61 ЖК РФ наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

По мнению А.В. Мыскина «если попытаться проследить правовую сущность договора социального найма, то выстроится следующая юридическая картина. Жилое помещение в обязательном порядке должно находиться в государственной или муниципальной (публичной) собственности. Если жилое помещение будет находиться в частной собственности физических или юридических лиц, нормы жилищного законодательства о договоре социального найма к таким жилым помещениям применяться не будут. Граждане, проживающие в государственном (муниципальном) жилом помещении по договору социального найма, не являются собственниками такого жилья. Они всего лишь наниматели (очень условно таких граждан можно назвать арендаторами жилых помещений), т.е. указанные лица проживают, по сути, в юридически чужих для них жилых помещениях»¹⁴.

Форма договора социального найма – письменная. Договор заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Как отмечает Богданов Е.В. «характерной особенностью договора социального найма является также то, что его условия не обсуждаются сторонами договора, поскольку имеется Типовой договор социального найма жилого помещения»¹⁵, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315¹⁶.

Решая вопрос о том, является ли договор социального найма жилого помещения возмездным или безвозмездным, необходимо учитывать положения

¹⁴ Мыскин, А. В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса [Электронный ресурс] : монография / А. В. Мыскин. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 13 с. — 978-5-8354-1358-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/65899.html> (дата обращения 28.02.2019)

¹⁵ Богданов, Е.В. Проблема выравнивания (сглаживания) фактического неравенства в гражданско-правовой сфере с позиции социальной справедливости // Журнал российского права. 2018. N 3. С. 28 - 38. . — Режим доступа: DOI: 10.12737/art_2018_3_3 (www.doi.org). (дата обращения 18.02.2019)

¹⁶ Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Российская газета. 27.05.2005. № 112. 27

ГК РФ о возмездных и безвозмездных договорах. Если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное, договор предполагается возмездным (п. 3 ст. 423 ГК РФ)¹⁷.

Следовательно, договор социального найма жилого помещения, как правило, носит возмездный характер, т.е. наниматель по такому договору обязан вносить плату за пользование жилым помещением, за содержание и ремонт этого помещения, а также за коммунальные услуги по правилам раздела VII ЖК РФ¹⁸.

Между тем расходы нанимателя на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги существенно ниже, чем по договору коммерческого найма¹⁹.

Элементами цены договора социального найма жилого помещения являются:

1. платы за пользование жилым помещением (плата за наем) - наймодателю этого жилого помещения;

2. платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3. платы за коммунальные услуги²⁰.

¹⁷ Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. 621 с.

¹⁸ Бойцов Г.В., Долгова М.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - ГроссМедиа, 2006. 352 с.

¹⁹ Богданов, Е.В. Проблема выравнивания (сглаживания) фактического неравенства в гражданско-правовой сфере с позиции социальной справедливости // Журнал российского права. 2018. N 3. С. 28 - 38. . — Режим доступа: DOI: 10.12737/art_2018_3_3 (www.doi.org). (дата обращения 18.02.2019)

²⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. ФЗ 03.08.2018 № 341-ФЗ)// СПС КонсультантПлюс.2018

При этом важно обратить внимание на то, что размер платы за пользование жилым помещением определяется на основании соответствующих региональных и муниципальных нормативно-правовых актов принятых в соответствии с жилищным законодательством и устанавливающие тарифы на коммунальные услуги непосредственно в том или ином субъекте Российской Федерации и конкретном муниципальном образовании²¹.

Несмотря на то, что традиционно наём как правовая категория отождествляется с передачей имущества на срочной основе для целей пользования, характерной особенностью договора социального найма жилого помещения является то, что жилое помещение предоставляется нанимателю на бессрочной основе.

Иншакова О.А. с соавторами отмечает, что «в отличии от договора коммерческого найма, договор социального найма бессрочный (ч.2 ст. 60 ЖК РФ), т.е. жилое помещение предоставляется гражданину в постоянное (пожизненное) владение и пользование. В бессрочном характере договора социального найма выражается стабильность жилищных правоотношений и гарантированность государством права граждан на жилище. Бессрочный характер данного договора отражает не только его потребительскую, но и социальную направленность (предоставление жилья малоимущим слоям населения)»²².

²¹Постановление Правительства РФ от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации» (вместе с «Основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации») (в ред. от 12.09.2017 № 1097); постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)» (вместе с «Порядком расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда») (в ред. от 16.12.2016); тарифы на услуги в сфере водоснабжения и водоотведения, оказываемые АО «Амурские коммунальные системы», утв. приказом управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 20.12.2017 № 166-пр/в «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения на 2018 год»; тариф на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения утв. приказом управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 20.12.2017 № 168-пр/в «Об установлении тарифов на горячую воду (закрытая система горячего водоснабжения) на 2018 - 2019 гг.»; тариф на тепловую энергию утв. приказом управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 20.12.2017 № 170-пр/т «Об установлении тарифов в сфере теплоснабжения на 2017 - 2022 гг. О внесении изменений в приказы управления государственного регулирования цен и тарифов области; норматив потребления тепловой энергии на отопление жилого помещения установлен постановлением мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4034 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг» // СПС КонсультантПлюс.2018

²² Иншакова А. О., Филиппов П. М., Балтутите И. В. Коммерческий найм как разновидность договора найма жилого помещения / Н. Иншакова, П.М. Филиппов, И.В. Балтутите. – Государство и право., 2016. - № 1. – С. 54-58

Как указано выше, наймодателем по договору социального найма может быть: уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации или орган государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо иное управомоченное собственником (Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием) лицо, действующее от имени собственника жилого помещения.

В свою очередь нанимателем по договору социального найма жилого помещения жилищного фонда социального использования могут быть лица, отвечающие одновременно следующим характеристикам:

1. гражданство РФ. Конституция РФ не ограничивает жилищные права рамками российского гражданства, вместе с тем в силу ЖК РФ субъектом правоотношений при заключении договоров социального найма жилых помещений может являться только гражданин Российской Федерации;

2. являются малоимущими и признаны нуждающимися²³.

Согласно ст. 52, ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения по договорам социального найма предоставляются малоимущим гражданам, которые приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Малоимущими гражданами в целях ЖК РФ являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Жилые помещения предоставляются указанным гражданам в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет.

1.3 Содержание договора социального найма жилого помещения

В предыдущем разделе мы указывали, что характерной особенностью договора социального найма является то, что на основании ст. 63 ЖК РФ, Правительством РФ утверждается типовая форма (типовой договор) социального найма жилого помещения. В свою очередь Правительство РФ своим Постанов-

²³ Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с.

лением от 21.05.2005г. № 315²⁴ утвердило Типовой договор при этом установлено, что договора заключенные до вступления в силу данного Постановления переоформлению не подлежат.

В силу законодательной определенности содержание договора социального найма жилого помещения являются конструктивно выстроенным и включает в себя:

1. преамбула;
2. предмет договора;
3. обязанности сторон;
4. права сторон;
5. порядок изменения, расторжения и прекращения договора;
6. прочие условия.

В преамбуле договора социального найма жилого помещения указывается наименование муниципального образования, в котором заключается данный договор, дата его заключения, наименование уполномоченного органа государственной власти РФ, органа государственной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления либо иного уполномоченного собственником лица, который действует от имени собственника жилого помещения, и на основании правоустанавливающего документа с указанием реквизитов этого документа, который в дальнейшем именуется как Наймодатель. Указывается Ф.И.О. нанимателя и реквизиты решения о предоставлении жилого помещения на условиях социального найма.

Раздел «Предмет договора» включает в себя сведения о передаваемом нанимателю и членам его семьи в бессрочное пользование изолированном жилом помещении, которое находится в государственной или муниципальной собственности. К этим сведениям относится количество комнат в квартире(доме) их общая площадь в квадратных метрах, в том числе жилой в квадратных метрах, адрес местонахождения передаваемого помещения, а также указы-

²⁴ Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Российская газета. 27.05.2005. № 112. 27

вается какие виды коммунальных услуг, за плату, будут предоставлены нанимателю.

Пункт 2 раздела «Предмет договора» декларирует, что характеристики передаваемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указаны в техническом паспорте жилого помещения.

Пункт 3 раздела «Предмет договора» очерчивает круг лиц, которые вселяются совместно с нанимателем в жилое помещение. При этом указывается не только Ф.И.О. члена семьи, но и степень родства с нанимателем жилого помещения.

Раздел «Обязанности сторон» договора включает в себя обязанности нанимателя и обязанности наймодателя. При этом в договоре обязанности нанимателя и наймодателя трактуются гораздо шире чем в ЖК РФ, так как согласно п.4 ст.67 ЖК РФ и п.3 ст.65 ЖК РФ наниматель и наймодатель соответственно, помимо указанных в ЖК РФ обязанностей несут иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, другими федеральными законами и договором социального найма жилого помещения.

Так в договоре помимо стандартных обязанностей закрепленных ЖК РФ, конкретизируются сроки (не превышающие 10 дней со дня подписания договора) в которые наниматель обязан принять от наймодателя, по акту, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт (за исключением вновь построенного жилья). Соответственно наймодатель обязан в эти же сроки передать нанимателю, по акту, свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии отвечающим требованиям. Если же обратиться к «Правилам пользования жилыми помещениями» утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года №25²⁵, то в совокупности с обязанностями нанимателя закрепленными в ЖК РФ и Типовом договоре, у нанимателя возникает еще ряд обязанностей. Эти

²⁵ Правила пользования жилыми помещениями», утвержденному Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 <http://base.garant.ru/12144571/> (дата обращения 12.12.2018)

дополнительные обязанности носят вспомогательный характер и заключаются в том, что наниматель обязан:

1. обеспечивать содержание в чистоте и порядке общее имущество в многоквартирном доме (лестничные клетки, подъезды, детские площадки, урны, кабины лифтов и т.д.);
2. не нарушать права и законные интересы проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
3. без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством не производить перепланировку или переустройство жилого помещения;
4. не нарушать правила пользования жилыми помещениями;
5. на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает, переселиться с членами своей семьи в предоставленное наймодателем жилое помещение;
6. для выполнения необходимых ремонтных работ и осмотра жилого помещения допускать, в заранее установленное время, представителей государственных органов и представителей наймодателя, а в случае необходимости ликвидации аварий – без согласования времени.

Обязанность нанимателя по проведению текущего ремонта жилого помещения в договоре, по сравнению со ст.67 ЖК РФ, трактуется более широко и с определением видов работ, к которым относятся: ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (газоснабжения, теплоснабжения, электропроводки, холодного и горячего водоснабжения), замена оконных и дверных приборов, а также побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, радиаторов отопления. При этом в договоре указывается, что эти работы проводятся за счет нанимателя, и в случае если эти работы не проводились в связи с неисправностью общедомового имущества или оборудования в нем, либо связано с капитальным ремонтом дома. В таком случае расходы по осуществлению текущего ремонта несет наймодатель.

Как отмечает А.В. Мыскин: «необходимо понимать, что грань между такими конструкциями, как текущий и капитальный ремонт, весьма условна, расплывчата и субъективна. Однако для целей жилищно-правового регулирования проведение четкого водораздела между данными конструкциями имеет принципиальное значение. Именно по этой причине в жилищном законодательстве установлен точный, закрытый и исчерпывающий перечень видов работ, которые отнесены к текущему ремонту и которые, соответственно, должен выполнять наниматель. Следовательно, виды работ, которые прямо не названы в данном перечне, относятся к работам капитальным и должны производиться за счет наймодателя. В частности, наймодатель за свой счет должен производить такие работы, как замена дверей и окон, ремонт полов, замена плиты, ванны, раковины, усиление несущих конструкций»²⁶.

Необходимо отметить, что перечень видов работ проводимых при текущем ремонте жилого помещения, которые наниматель обязан проводить за свой счет был оспорен в судебных инстанциях, и по этому спору Кассационной коллегией Верховного Суда РФ было вынесено Определение²⁷ № КАС 06-368 от 03.10.2006г. о том, что перечень работ по текущему ремонту указанный в Типовом договоре социального найма жилого помещения не относится к работам по капитальному ремонту жилого помещения и должен осуществляться нанимателем за свой счет, как текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

В целом перечень обязанностей нанимателя и наймодателя, перечисленный в Типовом договоре социального найма жилого помещения, достаточно обширный и не носит закрытого характера в силу того, что п.п.Н п.4 Типового договора гласит, что наниматель несет иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами, а наймодатель в силу п.п.М п.5 Типового

²⁶ Мыскин, А. В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса [Электронный ресурс] : монография / А. В. Мыскин. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 72 с. — 978-5-8354-1358-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/65899.html> (дата обращения 28.02.2019)

²⁷ Определение Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 3 октября 2006 г. N КАС06-368// [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <http://base.garant.ru/1780382/> (дата обращения: 12.01.2019)

договора также несет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

Раздел «Права сторон» договора включает в себя права нанимателя и права наймодателя. Как и обязанности права нанимателя и наймодателя, в Типовом договоре, трактуются шире чем в ст.67 и ст.65 ЖК РФ.

Так права нанимателя по Типовому договору включают в себя следующее:

1. пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
2. вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения. При этом на вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и наймодателя не требуется;
3. сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;
4. требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;
5. требовать с письменного согласия проживающих совместно с нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;
6. расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с нанимателем членов семьи.

Крашениников П.В. в своей работе отмечает что «важно отметить, что при неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, нанима-

тель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателем».²⁸

Список прав нанимателя является открытым, так как п.п.Ж п.6 Типового договора гласит, что наниматель вправе осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные ЖК РФ и федеральными законами. Дополнительно оговаривается, что члены семьи нанимателя, проживающие вместе с ним, имеют равные права с нанимателем и что дееспособные члены семьи несут солидарную ответственность по обязательствам с нанимателем, вытекающим из действующего договора.

Права наймодателя, согласно Типового договора, выглядят так:

1. требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
2. 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;
3. 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.

²⁸ Крашенинников, П. В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 149 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66006.html> (дата обращения 17.01.2019)

Других прав у наймодателя, предоставляющего жилое помещение по договору социального найма, Типовым договором не предусмотрено.

В Разделе «Порядок изменения, расторжения и прекращения договора» содержатся фрагменты двух статей: ст. 82, 83 ЖК РФ.

Раздел «Порядок изменения, расторжения и прекращения договора» дает понимание в каких случаях наймодатель имеет право обратиться в суд с требованием о расторжении ранее заключенного договора и в целом соответствует ст.83 ЖК РФ. Более подробно вопросы изменения, расторжения и прекращения договора социального найма жилого помещения будут рассмотрены во второй главе этой работы.

Заключительный раздел «Прочие условия» Типового договора определяет порядок разрешения споров, которые могут возникнуть у сторон договора и устанавливает, что договор составляется в двух экземплярах, которые находятся у нанимателя и наймодателя. В заключении договор подписывается сторонами и заверяется печатью уполномоченного органа.

Глава 2. Возникновение, изменение и прекращение социального найма жилого помещения

2.1 Основания и порядок предоставления жилья по договору социального найма

Выше мы уже отметили, что конституционное право на жилище предполагает обязанность создания органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для его осуществления, при этом законодатель в рамках своих полномочий вправе определять категории граждан, нуждающихся в жилище, а также конкретные формы, источники и порядок обеспечения их жильем с учетом реальных финансово-экономических и иных возможностей, имеющихся у государства.

П.В. Крашениников подчеркивает, что «в соответствии со ст. 49 ЖК РФ малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых помещениях, жилые помещения предоставляются в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению»²⁹.

Малоимущие и нуждающиеся в жилых помещениях граждане имеют право на получение социального жилья. П.В. Крашениников утверждает, что «именно эти два юридических факта дают возможность встать на учет (в очередь) и далее заключить договор социального найма»³⁰.

Имеют право на получение жилых помещений по договору социального найма граждане, которые:

²⁹ Крашениников, П. В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П. В. Крашениников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 126 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66006.html> (дата обращения 17.01.2019)

³⁰ Там же. 135с.

1. имеют доход, приходящийся на каждого члена семьи не выше установленного предела;

2. имеют имущество, подлежащее налогообложению, стоимость которого не превышает установленных пределов (это относится и к имуществу, находящемуся в собственности членов семьи малоимущего);

3. признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта РФ.

Постановка на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, на территории муниципального образования города Благовещенска осуществляется в соответствии с Законом Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» (далее – Закон № 38-ОЗ)³¹ и Законом Амурской области от 23.11.2012 № 119-ОЗ «О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и о порядке признания граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда» (далее – Закон № 119-ОЗ).

Перечень документов для принятия гражданина на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма (далее – на учет), предусмотрен статьей 10 Закона № 38-ОЗ, пунктом 2.12. Административного регламента по предоставлению муниципальным казенным учреждением «Благовещенский городской архивный и жилищный центр» муниципальной услуги «Принятие на учет или отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма», утвержденного Постановлением администрации города Благовещенска от 16.11.2012 № 5092.

³¹ Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» (принят Амурским областным Советом народных депутатов 19.08.2005) в ред. от 22.12.2017 № 165-ОЗ// Амурская правда.– 06.09.2005. – № 175//Амурская правда.- 26.12.2017.-№ 150.

Согласно статье 6 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»³² граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма.

Согласно части 1 статьи 57 ЖК РФ, жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет. Однако в качестве исключения законодатель предусматривает ряд категорий граждан, которые наделяются правом на внеочередное получение жилья.

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

1. гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонта или реконструкции не подлежат. Непригодными для проживания жилые помещения признаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»;

2. гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном п. 4 ч. 1 ст. 51 ЖК РФ перечне. Перечень соответствующих заболеваний утвержден приказом Министерства здравоохранения РФ от 29.11.2012 № 987н.

Например, С.Е.В. обратилась с иском к администрации города Благовещенска, указав, что является нанимателем жилого помещения на условиях социального найма, расположенного в Благовещенске, в виде двух отдельных комнат общей жилой площадью в размере 32,6 кв.м. Так же в вышеуказанном жилом помещении проживают и являются нанимателями ее супруг С.О.Н., дочь

³² Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ред. от 28.02.2015) // Российская газета. 12.01.2005. № 1.

– С.П.О.; сын – С.В.О. Заключение межведомственной комиссии жилые помещения в указанном доме признаны непригодными для постоянного проживания и подлежат сносу. Во исполнении Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Постановлением Правительства Амурской области от 12.04.2013 № 157 их жилой дом включен региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» (далее – адресная региональная программа), установлен срок переселения жильцов дома - 20 августа 2017 года. Однако до настоящего времени они не переселены из занимаемого аварийного жилого помещения, и проживание в указанном доме является небезопасным и нарушающим их права. Уточнив иски требования, истец просила признать незаконным бездействие администрации города Благовещенска, связанное с не переселением из аварийного жилого дома в рамках адресной региональной программы; возложить обязанность на администрацию города Благовещенска предоставить на условиях договора социального найма благоустроенное жилое помещение в виде отдельной квартиры, отвечающее установленным требованиям, общей жилой площадью не менее 32,6 кв.м, состоящее не менее чем из 2-х жилых комнат, расположенное в границах города Благовещенск, взамен признанного аварийным в рамках названной адресной региональной программы. Решением Благовещенского городского суда от 30.10.2017 г. на администрацию города Благовещенска возложена обязанность предоставить С.Е.В. с составом семьи 4 человека на условиях договора социального найма взамен признанного аварийным благоустроенное жилое помещение в виде отдельной квартиры отвечающее установленным требованиям, общей площадью не менее 32,6 кв.м, состоящее не менее, чем из двух жилых комнат, расположенного в границах города Благовещенск. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано³³.

Целесообразно привести еще один пример из судебной практики.

³³ Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 30.10.2017 г. по гражданскому делу № 2-8241/2017 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://blag-gs--amr.sudrf.ru/>(дата обращения: 22.01.2019)

Ш.О.П. обратилась в суд с иском к администрации города Благовещенска, указав, что является инвалидом II группы с детства по заболеванию, входящему в Перечень тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 16.06.2006 № 378 (действующий на момент обращения Ш.О.П. с заявлением). Жилое помещение, в котором истец зарегистрирована и проживает, расположено в многоквартирном жилом доме, признанном аварийным и подлежащим сносу заключением межведомственной комиссии от 15.01.2016 г. Постановлением администрации от 21.03.2016 г. № 800 Ш.О.П. отказано в принятии на учет нуждающихся в жилых помещениях в связи с представлением документов, не подтверждающих, что размер дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимость имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, ниже величины пороговых значений, установленных соответствующим органом местного самоуправления, и в связи с непредставлением предусмотренных частью 4 статьи 52 Жилищного кодекса Российской Федерации документов Истец полагала, что имеет право на внеочередное предоставление жилого помещения как лицо, страдающее хроническим заболеванием.

С учетом изменений исковых требований истец просила признать незаконным Постановление администрации № 800, признать за ней право состоять на учете в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом во внеочередном порядке по договору социального найма в связи с заболеванием, и возложить на администрацию обязанность предоставить вне очереди на условиях договора социального найма жилое помещение.

Решением Благовещенского городского суда Амурской области от 02.08.2016 исковые требования удовлетворены частично, постановление администрации № 800 признано незаконным, за Ш.О.П. признано право состоять на учете в качестве нуждающейся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма. На администрацию возложена обязанность предоставить Ш.О.П. вне очереди жилое помещение на условиях социального найма на

территории муниципального образования город Благовещенск, отвечающее санитарным и техническим требованиям, общей площадью не менее 18 кв. м, с дополнительной жилой площадью в виде отдельной комнаты площадью не более 15 кв. м. В остальной части иска отказано.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что у Ш.О.П. отсутствует реальная возможность улучшить свои жилищные условия самостоятельно в силу характера заболевания и инвалидности, невозможности трудоустройства, размера пенсии по инвалидности и пенсии по случаю потери кормильца. Признав Ш.О.П. малоимущей и нуждающейся в жилом помещении, суд пришел к выводу о том, что она имеет право на предоставление жилого помещения во внеочередном порядке.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 31.10. 2016 г. решение суда оставлено без изменения. Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Определением Верховного Суда РФ от 18.07.2017 № 59-КГ17-7 решение Благовещенского городского суда Амурской области от 02.08.2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 31.10.2016 г. отменены с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Верховный Суд РФ счел выводы судов первой и апелляционной инстанций существенно нарушившими нормы материального права, без учета того, что наличие заболевания, входящего в установленный Правительством Российской Федерации Перечень, не является достаточным основанием для внеочередного обеспечения жилым помещением по договору социального найма по правилам пункта 3 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации. Право Ш.О.П. быть принятой на учет в качестве нуждающейся в жилом помещении для обеспечения жилым помещением вне очереди подлежит реализации в случае признания ее малоимущей и нуждающейся в жилом помещении. Порядок признания граждан малоимущими в целях применения ЖК РФ на тер-

ритории Амурской области установлен Законом Амурской области № 119-ОЗ, в силу части 1 статьи 6 которого граждане признаются малоимущими в случае, если их доход, приходящийся на каждого члена семьи, или доход одиноко проживающего гражданина не превышает величины порогового значения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина, а стоимость имущества, находящегося в собственности гражданина или членов семьи и подлежащего налогообложению, не превышает величины порогового значения стоимости имущества.

Величина порогового значения дохода, приходящегося на каждого члена семьи, или дохода одиноко проживающего гражданина и величина порогового значения стоимости имущества, находящегося в собственности гражданина или членов семьи и подлежащего налогообложению, устанавливаются нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления с учетом социально-экономического положения муниципального образования, бюджетных возможностей, состояния жилищного фонда (абз. второй части 1 статьи 6 Закона Амурской области № 119-ОЗ).

Пунктом 1 решения Благовещенской городской Думы от 31.01.2013 № 53/01 «Об установлении пороговых значений размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда» установлено пороговое значение размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина, в размере 1,5 величины прожиточного минимума в расчете на душу населения в зависимости от принадлежности к социально-демографической группе, официально установленной на территории Амурской области, за квартал, предшествующий дате подачи заявления о признании гражданина нуждающимся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма из муниципального жилищного фонда. Пунктом 2 названного решения городской Думы установлено пороговое значение стоимости

имущества, находящегося в собственности гражданина и собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в размере ста тысяч рублей.

Как установлено судом, величина порогового значения размера дохода в соответствии с решением Благовещенской городской Думы № 53/01 с учетом сведений о величинах прожиточного минимума, содержащихся в постановлениях губернатора Амурской области от 04.06.2015 № 153, от 28.09.2015 № 243, от 30.12.2015 № 324 и от 24.02.2016 № 38, составила 155 664 рубля, в то время как согласно представленным в администрацию документам доход Ш.О.П. в расчетном периоде составил 212 122,12 рубля, что превышает величину порогового значения, установленную в целях признания граждан малоимущими.

Вместе с тем требования приведенных выше правовых норм судами не учтены, а вывод суда о том, что истец является малоимущей и нуждающейся в жилом помещении, основан на неправильном толковании норм материального права. Документы, подтверждающие право Ш.О.П. состоять на учете в качестве нуждающейся в жилом помещении по договору социального найма истцом представлены не были, малоимущей Ш.О.П. в установленном законом порядке не признана, в связи с чем вывод суда о наличии оснований для принятия Ш.О.П. на соответствующий жилищный учет не основан на законе.

В связи с чем решение суда первой инстанции, апелляционное определение были отменены, дело направлено на новое рассмотрение³⁴.

Данные выводы Верховного Суда РФ подтверждают тот факт, что решение о принятии гражданина на учет (как нуждающегося и малоимущего) является основанием, для заключения договора социального найма жилого помещения.

Основаниями для заключения договора социального найма также могут быть ранее возникшие между гражданином и соответствующим органом отношения, соответствующие условиям договора социального найма.

³⁴Определение Верховного Суда РФ от 18.07.2017 № 59-КГ17-7// [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <http://legalacts.ru/>/(дата обращения: 22.01.2019)

2.2 Основания и правовые проблемы изменения договора социального найма жилого помещения

Беря во внимание тот факт, что рассматриваемый договор заключается на неопределенный срок т. е. является бессрочным, условия при которых может возникнуть необходимость его изменения могут проявиться в любой момент существования правоотношений между нанимателем и наймодателем.

Статьей 82 Жилищного Кодекса РФ предусмотрено только две ситуации при которых договор социального найма жилого помещения подлежит изменению.

Первый случай - это когда произошло объединение в одну семью нанимателей жилых помещений в одном жилом помещении.

Второй случай – это замена нанимателя дееспособным членом семьи нанимателя.

В первом случае, согласно ч. 1 ст. 82 ЖК РФ граждане, проживающие в одной квартире, пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма и объединившиеся в одну семью, вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений.

В этом случае должны быть соблюдены следующие условия:

1. понятие «семья» соответствует ст. 69 ЖК РФ и Семейному Кодексу РФ и факт объединения в одну семью уже свершился;
2. получено согласие от всех членов семьи нанимателя, на изменение договора, даже временно отсутствующих;
3. при выполнении первых двух условий наймодатель обязан удовлетворить требования нанимателя.

Так комментируя данную норму В.В. Андропов с соавторами разъясняют, что «обращение к наймодателю об объединении договоров найма производится с согласия всех членов семьи нанимателей по договорам социального найма, включая временно отсутствующих. Несмотря на то что в комментируемой ста-

тье не говорится о получении согласия членов семьи, для такого рода изменения договора социального найма оно носит обязательный характер. В данном случае должен быть заключен новый договор социального найма и члены семьи прежних нанимателей будут проживать одной семьей по одному договору. Им не безразлично, с кем проживать в одном жилом помещении, с кем придется вести общее хозяйство и нести солидарную ответственность, вытекающую из договора социального найма. В одну семью объединяются наниматели своей волей. Отказ члена семьи нанимателя от объединения договоров в этом случае не может быть оспорен в судебном порядке. Исходя из равенства прав нанимателя и членов его семьи их согласие при объединении договоров социального найма в один самостоятельный договор обязательно»³⁵.

Характеризуя роль наймодателя, в этом случае, Титов А.А. подчеркивает, что «при социальном найме согласие наймодателя по договору не требуется, если имеют место следующие условия: граждане, не являющиеся членами одной семьи, объединившиеся в одну семью, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями на основании отдельных договоров социального найма, требуют заключения с кем-либо из них одного договора социального найма всех занимаемых ими жилых помещений»³⁶.

Более внимательно рассмотрев данную норму, мы приходим к выводу, что в данном случае речь идет об изменении двух действующих договоров путем их расторжения-прекращения и заключении нового договора социального найма жилого помещения с одним из бывших нанимателей.

В втором случае, согласно ч. 2 ст. 82 ЖК РФ дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и наймодателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадле-

³⁵ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс] / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгало [и др.] ; под ред. П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2012. — 315 с. — 978-5-8354-0860-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/29328.html> (дата обращения 14.12.2018)

³⁶ Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. / А.А. Титова. - М.: Юрайт, 2015. - 476 с

жит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя.

В этом случае должны быть соблюдены следующие условия:

1. лицо, требующее признать себя новым нанимателем, должно быть членом семьи старого нанимателя;
2. лицо, требующее признать себя новым нанимателем, должно быть дееспособным;
3. получено согласие от всех членов семьи на замену нанимателя;
4. получено согласие от наймодателя на замену нанимателя;

Так комментируя данную норму В.В. Андропов с соавторами разъясняют, что «если наниматель выехал в другое постоянное место жительства, то любой дееспособный член его семьи, оставшийся проживать в этом жилом помещении, вправе с согласия других дееспособных членов семьи требовать признания его нанимателем. В случае не достижения согласия между членами семьи нанимателя признание нанимателем по ранее заключенному договору социального найма происходит в судебном порядке»³⁷. В случае смерти нанимателя порядок изменения договора социального найма аналогичен вышеуказанным правилам. Также необходимо отметить, что даже длительное отсутствие нанимателя не дает права никому из членов семьи выступать с требованием о замене нанимателя так как, в соответствии со ст. 71 ЖК РФ временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

Имеются и другие основания изменения договора, которые прямо не указаны в ст. 82 ЖК РФ и содержаться в нормах Жилищного Кодекса РФ. К таким основаниям можно отнести случаи:

1. изменение состава членов семьи нанимателя (ч. 2 ст. 70 ЖК РФ);

³⁷ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс] / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгало [и др.] ; под ред. П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2012. — 315 с. — 978-5-8354-0860-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/29328.html> (дата обращения 14.12.2018)

2. если нанимателю предоставляется освободившееся жилое помещение (еще одно или нескольких) в коммунальной квартире в которой он уже проживает по договору социального найма (ст. 59 ЖК РФ);
3. выселение нанимателя или члена семьи нанимателя в судебном порядке (ч. 2 ст. 91 ЖК РФ)
4. изменение параметров жилого помещения произошедших в результате переустройства, капитального ремонта, которые существенным образом повлияют на характеристики жилого помещения.

Так, Р.Т.И. обратилась в суд с иском к МКУ «Комитет имущественных отношений г. Белогорска» (далее – Комитет) об оспаривании отказа внести изменения в договор социального найма, указав, что 31.03.2015 года она обратилась в Комитет о внесении изменений в договор социального найма, включив в договор социального найма в качестве члена семьи нанимателя ее совершеннолетнюю дочь. Отказ Комитета был мотивирован тем, что после вселения Б.Е.В. общая площадь жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы. Решением Белогорского городского суда Р.Т.И. было отказано в удовлетворении исковых требований. Судебная коллегия Амурского областного суда подтвердила законность решения суда первой инстанции³⁸.

Это решение суда основано на том, что для вселения в жилое помещение необходимо помимо прочих условий, чтобы общая площадь жилого помещения на одного члена семьи не была менее учетной нормы и только для вселения несовершеннолетних детей нанимателя и несовершеннолетних детей членов семьи нанимателя такое правило не действует, а вселение детей происходит без получения согласия на это наймодателя.

Изменение договора возможно в результате принятия судебного решения по различным основаниям. Одним из оснований является выселение нанимателя или членов его семьи, которые лишены родительских прав. При этом суд

³⁸ Решение Белогорского городского суда Амурской области от 02.06.2015 по гражданскому делу № 2-1199/2015 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://belogorskiygs--amr.sudrf.ru/> (дата обращения: 12.12.2018)

должен признать, что совместное проживание этих лиц, с детьми в отношении которых они лишены родительских прав, невозможно.

Эта норма была введена Федеральным законом от 29.07.2018 № 267-ФЗ³⁹, который вступил в силу 01.01.2019 года, так часть 2 статьи 91 излагается в новой редакции, возлагая обязанность обратиться с данным иском как на законных представителей несовершеннолетних или прокурора, так и на орган опеки и попечительства. Этим же законом ст. 90 ЖК РФ дополнена ч. 2 которая, также говорит о выселение нанимателя или членов его семьи, которые лишены родительских прав, но только с другими правовыми последствиями.

Также изменение договора возможно в результате предоставления нанимателю другого жилого помещения взамен занимаемого по договору социального найма.

Целесообразно привести пример из судебной практики. Муниципальное казенное учреждение «Благовещенский городской архивный и жилищный центр» обратилось в суд с иском к Г.Г.С., Г.Е.Е., МО МВД России «Благовещенский» о расторжении договора социального найма, выселении из жилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, с предоставлением другого жилого помещения, возложении обязанности произвести определённые действия. В обоснование заявленных требований истец ссылался на то, что заключением городской межведомственной комиссии по признанию помещения муниципального жилищного фонда жилым помещением пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу от 01 ноября 2006 г. жилой дом в котором в квартире проживают ответчики, признан аварийным, подлежащим сносу. Указанный дом включен в региональную программу по переселению из ведомственного жилья, из программы не исключался. После принятия постановления администрации от 04.10.2017 г. о предоставлении иного

³⁹ Федеральный закон от 29.07.2018 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»// Собрание законодательства РФ. 30.07.2018. № 31. ст. 4856.

жилого помещения, взамен утраченного ответчикам было предложено расторгнуть договор социального найма жилого помещения, в отношении квартиры, расположенной в аварийном доме, и заключить договор социального найма в отношении предоставленного взамен утраченного жилого помещения. Вместе с тем ответчики отказываются от заключения договора социального найма, проживают в спорном жилом помещении. Решением Благовещенского городского суда Амурской области от 14.06.2018 г. постановлено расторгнуть договор социального найма жилого помещения, заключенный МУ «БГАЖЦ» и Г.Г.С. в отношении жилого помещения, выселить Г.Г.С., Г.Е.Е. из квартиры, обязать Г.Г.С., Г.Е.Е. передать ключи от входной двери в жилое помещение, вселить на условиях договора социального найма Г.Г.С., Г.Е. Е. в жилое помещение, обязать МО МВД России «Благовещенский» снять сведения о регистрации в отношении Г.Г.С., Г.Е.Е.⁴⁰.

Однако, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 12.09.2018 г. решение суда отменено с вынесением нового решения⁴¹. Суд апелляционной инстанции принял во внимание, что в силу изменений, внесенных в Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, пунктом 7(1) Постановления предусмотрено, что «в случае необходимости оценки и обследования помещения в целях признания жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение 5 лет со дня выдачи разрешения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию такие оценка и обследование осуществляются комиссией, созданной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с абзацем вторым пункта 7 настоящего Положения.»⁴².

⁴⁰ Гражданское дело № 2-5238/2018 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL <https://blag-gs--amr.sudrf.ru/> (дата обращения: 18.02.2019)

⁴¹ Гражданское дело № 33АП-3321/2018 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL:<https://oblsud--amr.sudrf.ru/> (дата обращения: 18.12.2018)

⁴² Постановление Правительства РФ от 02.08.2016 № 746//Собрание законодательства РФ, 08.08.2016, № 32, ст. 5123.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что требование истца подлежит удовлетворению, в связи с непригодностью для проживания, занимаемого ответчиками жилого помещения, указав на соответствие предоставляемого жилого помещения нормам. Однако судебная коллегия не согласилась с данным суждением суда, находя его преждевременным, постановленным при неполном установлении обстоятельств. Орган местного самоуправления создает в установленном им порядке комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 (1) Положения № 47. Судом первой инстанции в нарушение указанной нормы принято во внимание заключение в отношении жилого помещения, представленного для переселения ответчиков, межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления.

Важная социальная норма содержится в ст. 64 ЖК РФ. По этому поводу Крашенинников П.В. подчеркивает, что «на основании указанной статьи переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения»⁴³.

Частью 1 статьи 157 ЖК РФ предусмотрено, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

⁴³ Крашенинников, П. В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 144 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66006.html>(дата обращения 17.01.2019)

Необходимо отметить отсутствие в ЖК РФ нормы, позволяющей члену семьи нанимателя (бывший член семьи нанимателя) требовать изменения договора социального найма путем заключения отдельных договоров социального найма, то есть раздела жилой площади, лицевого счета.

Определение порядка пользования квартирой с выделением в пользование членов семьи (бывших членов семьи) соответствующих комнат в квартире представляет собой изменение договора социального найма жилого помещения и заключение отдельного договора социального найма на соответствующие комнаты, что также не предусмотрено ЖК РФ.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 31 Постановления от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснил, что требование члена семьи нанимателя о заключении с ним отдельного договора найма жилого помещения (в том числе с учетом положений статьи 5 Вводного закона и в отношении жилого помещения, предоставленного по договору социального найма до 1 марта 2005 года), исходя из объема жилищных прав нанимателя и членов его семьи, определенных статьей 67 ЖК РФ и пунктом 6 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315, удовлетворению не подлежит.

Данный пробел в жилищном законодательстве в скором будущем будет устранен.

19.10.2018 депутатами Государственной Думы ФС РФ С.М. Мироновым, Г.П. Хованской, И.А. Ананских, и другими в Государственную Думу ФС РФ внесен проект Федерального закона № 569230-7 «О внесении изменений в статью 82 Жилищного кодекса Российской Федерации», в котором предлагается дополнить статью 82 ЖК РФ частью 3 следующего содержания: «3. Дееспособный член семьи нанимателя (бывший член семьи нанимателя) вправе с согласия проживающих с ним членов семьи, а при отсутствии такого согласия в судебном порядке требовать заключения с ним отдельного договора социального

найма, если в соответствии с приходящейся на него долей общей площади жилого помещения либо с учетом соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено жилое помещение, удовлетворяющее требованиям статьи 62 настоящего Кодекса».

Авторы проекта поясняют, что после прекращения семейных отношений лица, проживающие или зарегистрированные в жилом помещении, являются разными семьями. Надлежащее исполнение обязанностей и несение ответственности каждого из них за их неисполнение невозможны без установления отдельных жилищных правоотношений для проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении и существование одного (единого) договора для разных семей юридически представляется абсурдным.

Кроме того, наличие отдельных договоров социального найма будет способствовать повышению платежной дисциплины со стороны нанимателей и членов их семей. Как показывает практика, в том числе и судебная, договорная процедура по порядку и размеру участия нанимателя и бывшего члена его семьи в расходах по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги не приносит положительных результатов ввиду невозможности достижения соглашения между сторонами⁴⁴.

2.3 Прекращение договора социального найма жилого помещения

Изменение договора социального найма следует отличать от его прекращения и заключения новых договоров социального найма в случаях, предусмотренных жилищным законодательством (пункт 5 статьи 74 ЖК РФ, статья 81 ЖК РФ).

Свит Ю.П. по этому поводу высказывает мнение о том, что «разграничение ситуаций, когда договор социального найма жилого помещения прекращается, а когда - изменяется, проводится, прежде всего, исходя из того, сохраняется ли право пользования изначально предоставленным жилым помещением

⁴⁴ Паспорт проекта Федерального закона № 569230-7 «О внесении изменений в статью 82 Жилищного кодекса Российской Федерации// <http://sozd.parlament.gov.ru/> по состоянию на 19.10.2018.

(пусть даже претерпевшим какие-либо преобразования), либо речь идет о предоставлении иного жилого помещения. Кроме того, договор прекратится, если изменится основание пользования жилым помещением, в частности, когда помещение переходит в собственность проживающих в нем лиц»⁴⁵.

Алексеева О.Г. подчеркивает, что «жилищное правоотношение социального найма носит длящийся характер. Тем не менее все равно рано или поздно наступают определенные обстоятельства, с которыми закон связывает прекращение жилищного правоотношения данного вида. Понятия "прекращение правоотношения, возникшего из договора социального найма жилого помещения", "расторжение договора социального найма жилого помещения" и "выселение из жилого помещения" по смыслу являются близкими и тесно связанными между собой. Тем не менее данные понятия отличаются друг от друга»⁴⁶.

Под прекращением правоотношения понимается окончание правовой связи, существовавшей между его участниками. Прекращение – более объемное понятие, чем расторжение.

Гришаев С.П. по этому вопросу обращает наше внимание на то, что «договор социального найма жилого помещения прекращается в силу его расторжения (в результате волеизъявления одной или обеих сторон) либо в силу событий, не зависящих от воли сторон, - утраты (разрушения) жилого помещения или смерти одиноко проживающего нанимателя»⁴⁷.

Специальные правила, относящиеся к прекращению правоотношения, прекращению правоотношения найма жилого помещения содержатся в Жилищном кодексе. Часть из них совпадает с предусмотренными в ГК РФ, который регламентирует договор найма в общем виде.

В силу части 1 статьи 83 ЖК РФ договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

⁴⁵ Свит, Ю.П. Основания и правовые проблемы изменения договора социального найма жилого помещения Жилищное право, 2006, № 12

⁴⁶ Алексеева О. Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. // СПС КонсультантПлюс: Комментарии законодательства (дата обращения: 28.02. 2019)

⁴⁷ Гришаев С.П. Постатейный комментарий к ЖК РФ, подготовлен для системы КонсультантПлюс, // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 11.01.2019)

Частью 2 статьи 83 ЖК РФ предусмотрено право нанимателя в любое время вправе расторгнуть договор социального найма жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи.

Договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства, если иное не предусмотрено федеральным законом (часть 3 статьи 83 ЖК РФ).

Случаи расторжения в судебном порядке договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя установлены частью 4 статьи 83 ЖК РФ:

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, 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.

Формакидов Д.А уточняет, что «в силу части 5 статьи 83 ЖК РФ договоры социального найма «прекращаются смертью одиноко проживавшего нанимателя или смертью нанимателя и всех граждан, проживавших совместно с ним. Кроме того, договор найма прекращается с прекращением существования самого жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав»⁴⁸.

Алексеева О.Г. разъясняет, что «расторжение договора найма жилого помещения является частным случаем прекращения правоотношения, так как в данном случае тоже имеет место разрыв правовой связи его участников. Однако

⁴⁸Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5. С. 55 - 63. DOI: 10.12737/article_58f48b495b3564.17769587 (www.doi.org). (дата обращения 15.01.2019)

в основе расторжения договора социального найма прежде всего лежит волевой фактор»⁴⁹.

Частью 1 статьи 83 ЖК РФ установлено право сторон договора расторгнуть его в любое время по соглашению сторон, что также соответствует общим положениям гражданского права.

Следует отметить, что применение нормы, установленной частями 1- 2 статьи 83 ЖК возможно только с согласия членов семьи, проживающих с нанимателем, которое должно быть выражено в письменной форме.

Добровольное согласие на расторжение договора и освобождение жилого помещения нанимателем и членами его семьи чаще напрямую зависит от получения жилья в другом месте, например - военнослужащими.

Применение нормы, установленной частью 3 статьи 83 ЖК РФ зависит от наличия в совокупности сразу нескольких фактов, в частности:

1. добровольного выезда из жилого помещения в другое место жительства;
2. длительного не проживания;
3. не выполнения обязанности нанимателя жилого помещения;
4. отсутствия препятствий в пользовании жилым помещением со стороны наймодателя и других лиц (членов семьи нанимателя).

Такая правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации изложена в п. 32 раздела «Социальный наем жилого помещения» Пленума ВС РФ № № 14⁵⁰.

В качестве примера следует привести ситуацию, когда предоставленное ранее жилое помещение продолжает сдаваться в населенном пункте в поднаем,

⁴⁹ Алексеева О. Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. // СПС КонсультантПлюс: Комментарии законодательства (дата обращения: 28.02. 2019)

⁵⁰ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08. 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: [http:// www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/) (дата обращения 18.12.2018)

а сам наниматель проживает на территории другого субъекта Российской Федерации.

Так, Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска обратился в Благовещенский городской суд с иском к О.Э.В., указав, что квартира, расположенная в г. Благовещенске, являющаяся в настоящее время муниципальной собственностью, была предоставлена ответчику по договору найма войсковой частью как служебное жилое помещение. В квартире ответчик до настоящего времени зарегистрирован по месту жительства, но не проживает, что подтверждается актом, выехал на постоянное место жительства в южные края, где проходит военную службу в войсковой части. Спорное жилое помещение ответчик после выезда не сдал балансодержателю. Учитывая, что ответчик добровольно выехал на другое постоянное место жительства, в спорном жилом помещении не проживает более 9 лет, его жилищные права в отношении этого жилого помещения прекращены.

Решением суда 10.04.2012 г. иск удовлетворен, О.Э.В. признан утратившим право пользования на условиях договора социального найма муниципальным жилым помещением⁵¹.

Для предупреждения в подобных случаях злоупотребления нанимателями своими правами и в целях защиты прав и законных интересов второй стороны считаем необходимым предложить законодателю предусмотреть в ЖК РФ норму об обязанности нанимателя предупредить наймодателя жилого помещения о своем намерении сменить место жительства и о расторжении в связи с этим договора в письменной форме.

При прекращении жилищного правоотношения, по договору социального найма, отпадает основание проживания, лицо подлежит выселению из квартиры. Алексеева О.Г. по этому вопросу высказывает мнение, что «однако отождествление выселения с прекращением жилищного правоотношения было бы неверным... Выселение - это следствие неправомерного (не имеющего под со-

⁵¹ Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 10.04.2012 г. по гражданскому делу № 2 – 1249/2012 // [электронный ресурс] – Режим доступа. - URL: <https://blag-gs--amr.sudrf.ru/> (дата обращения: 22.01.2019)

бой законного основания) проживания в квартире, принудительное удаление гражданина из помещения, которое он незаконно занимает. Это явление может наступить и тогда, когда основание проживания (а точнее вселения) вообще отсутствовало или когда такое основание существовало ранее, но затем было утрачено (аварийность жилого помещения, дома в котором оно расположено, изъятие земельного участка); в последнем случае выселение как раз и следует за прекращением жилищного правоотношения»⁵².

Следствием самоуправного занятия гражданами жилого помещения будет являться выселение граждан из жилого помещения.

Например, МУ «БГАЖЦ», наделенное полномочиями наймодателя жилых помещений муниципального жилищного фонда, в том числе по выселению из муниципальных жилых помещений граждан по основаниям не возникновения прав пользования жилым помещением, самовольного заселения, в силу Положения о разграничении полномочий между структурными подразделениями администрации города Благовещенска муниципальным учреждением и предприятием, осуществляющим деятельность в сфере жилищных правоотношений, утвержденного постановлением администрации города Благовещенска от 28.02.2011 № 860, обратилось в Благовещенский городской суд Амурской области с иском к Б.Т.В., Б.А.Ю. о выселении, возложении обязанности передать ключи. В иске истец указал, что 30.11.2017 г. Б.Т.В., Б.А.Ю. обратились к истцу с заявлением, просили предоставить жилье на условиях социального найма. Проверкой МУ «БГАЖЦ» установлено, что ответчики вселились и проживают самоуправно. После вручения предписания о выселении ответчики мер к освобождению жилого помещения не предприняли. Суд пришел к выводу о том, что поскольку жилищные правоотношения между сторонами по правилам, предусмотренным ст. 10 ЖК РФ, не возникли, на основании п.28 Пленума ВС РФ № 14 если на вселение лица в жилое помещение не было получено письменного согласия нанимателя и (или) членов семьи нанимателя, а также согла-

⁵² Алексеева О. Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. // СПС КонсультантПлюс: Комментарии законодательства (дата обращения: 28.02. 2019)

сия наймодателя, когда оно необходимо (часть 1 статьи 70 ЖК РФ), то такое вселение следует рассматривать как незаконное и не порождающее у лица прав члена семьи нанимателя на жилое помещение. В таком случае вправе предъявить к вселившемуся лицу требование об устранении нарушений их жилищных прав и восстановлении положения, существовавшего до их нарушения (пункт 2 части 3 статьи 11 ЖК РФ), на которое исходя из аналогии закона (часть 1 статьи 7 ЖК РФ) применительно к правилам, предусмотренным статьей 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется. При удовлетворении названного требования лицо, незаконно вселившееся в жилое помещение, подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

Решением Благовещенского городского суда Амурской области 03.02.2018 г. иск МУ «БГАЖЦ» был удовлетворен⁵³.

Частью 4 статьи 83 ЖК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию наймодателя, возможно расторжение договора социального найма, при этом процедура расторжения осуществляется исключительно в судебном порядке. К таковым относятся:

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, 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.

При этом, помимо принятия решения судом о расторжении договора по инициативе наймодателя, суд в обязательном порядке должен решить вопрос как выселяется наниматель, в отношении которого принято это решение, т.е.

⁵³ Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 10.04.2012 г. по гражданскому делу № 2 – 1249/2012 // [электронный ресурс] – Режим доступа. - URL: <https://blag-gs--amr.sudrf.ru/> (дата обращения: 22.01.2019)

с предоставлением другого жилого помещения или без предоставления такового.

Итак, согласно статье 84 ЖК РФ выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

1. с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
2. с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
3. без предоставления других жилых помещений.

Случаи выселения граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма предусмотрены статьей 85 ЖК РФ.

Граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если:

1. дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;
 - 1.1 жилое помещение подлежит изъятию в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд;
2. жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;
3. жилое помещение признано непригодным для проживания;
4. в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления;

5. жилое помещение подлежит передаче религиозной организации в соответствии с Федеральным законом «О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

В случаях, когда наниматель и члены его семьи не выселяются из занимаемых ими жилых помещений, то выселение происходит на основании решения суда, а помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя. На данное обстоятельство обратил внимание Верховный Суд РФ в Пленуме ВС РФ № 14, в п. 36 которого указывается, что при принятии искового заявления о выселении граждан из жилого помещения, занимаемого ими по договору социального найма, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения (ст. 85 ЖК РФ) или другого жилого помещения (ст. 90 ЖК РФ) по договорам социального найма судья должен проверить, указано ли в заявлении конкретное и свободное от прав других лиц жилое помещение, в которое могут быть выселены граждане. Как отмечает П.В. Крашенинников: «при отсутствии такого указания судья в соответствии со ст. 136 ГПК РФ выносит определение об оставлении заявления без движения, о чем извещает истца, и предоставляет ему разумный срок для исправления недостатка заявления. В случае неисполнения требования судьи заявление считается неподанным и возвращается истцу»⁵⁴.

Для точного понятия о том, когда договор социального найма жилого помещения расторгается судом по требованию наймодателя и граждане подлежат выселению без предоставления жилого помещения рассмотрим пример судебной практики. ООО «Архаринский заказчик» обратился в Архаринский районный суд Амурской области с иском к В.Н.П., В.П.А. о расторжении договора социального найма жилого помещения, выселении без предоставления другого жилого помещения и снятии с регистрационного учета, указав, что ответчик

⁵⁴ Крашенинников, П. В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 156 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66006.html>(дата обращения 17.01.2019)

В.Н.П. является нанимателем жилого помещения, совместно с ней в жилом помещении зарегистрирован В.П.А. - ее сын. За время проживания в указанном жилом помещении в течение нескольких лет в управляющую компанию поступали неоднократные жалобы от жильцов дома, с просьбой принять меры. Ответчики, проживая в квартире, злоупотребляли спиртными напитками, устраивали скандалы, драки, в квартире постоянно находились посторонние люди, которые шумели, скандалили, мешая нормальному отдыху жильцов. Соседи неоднократно вызывали правоохранительные органы, устно жаловались в соответствующие инстанции, в том числе и в ООО «Архаринский заказчик». ООО «Архаринский заказчик» на основании поступившего заявления произведено обследование жилого помещения ответчиков, в ходе которого было выявлено, что в указанном жилом помещении В.Н.П. не проживает, ответчики не поддерживают надлежащее состояние жилья, вследствие чего, в настоящее время оно не пригодно для проживания – окна выбиты, на кухне отсутствует пол, радиатор отопления на кухне срезан, то есть отопления к этой комнате нет, в квартире грязь, антисанитария, стойкий неприятный запах. Из-за того, что квартира находится в бесхозном состоянии, она стала местом пребывания для людей без определенного места, так как двери квартиры не закрываются, окна выбиты – в квартиру беспрепятственно можно проникнуть. Поэтому там постоянно собираются неизвестные люди, устраивают в квартире ночлежки, разжигают костры на полу, употребляют спиртное, шумят, подвергая опасности соседей. Решением суда от 22.08.2012 г. исковые требования ООО «Архаринский заказчик» к В.Н.П., В.П.А. о расторжении договора найма жилого помещения, выселении без предоставления другого жилого помещения и снятии с регистрационного учета удовлетворены⁵⁵.

Основания для расторжения договора социального найма жилого помещения, установленные пунктами 2-4 части 4 ст. 83 ЖК РФ и в случае совокуп-

⁵⁵ Решение Архаринского районного суда по делу №2-194/2012 год // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <http://sudact.ru/regular/doc/sJBh3XQdEUb/> (дата обращения: 28.12. 2018)

ности с требованием о выселении граждан рассматриваются судом по правилам, установленным статьей 91 ЖК РФ.

При этом п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 гласит, что «разрешая дела о выселении нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 91 ЖК РФ, суды должны исходить из того, что такое выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.»⁵⁶.

Семина Т.А. уточняет, что «без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены из жилого помещения граждане, лишенные родительских прав, если совместное проживание этих граждан с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным»⁵⁷.

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.

Еще раз хотелось бы отметить, что выселение применяется к нанимателю только в случае системности нарушений и доказана в судебном порядке его вина в этих нарушениях. Так Крашенинников П.В. подчеркивает, что «боль-

⁵⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/ (дата обращения: 28.01.2019)

⁵⁷ Семина Т.А. Право граждан на получение жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования как аспект права на жилище/ Т.А Семина // Жилищное право. - 2016. - № 2. - С.12.

шинство судов при рассмотрении дел о расторжении договоров жилищного найма создавали условия для исследования причин образовавшейся задолженности по оплате жилой площади, полагая, что они относятся к обстоятельствам, имеющим юридическое значение в соответствии с п. 2 ст. 687 ГК РФ. Уважительными причинами невнесения платы за жилье и коммунальные услуги суды признавали: длительные задержки выплаты заработной платы или пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей и др. В некоторых случаях ответчиками заявлялись встречные иски о перерасчете в связи с наличием льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг, установленных Законом о ветеранах. Установив, что наниматель имеет задолженность более чем за шесть месяцев по уважительной причине, суды отказывали в удовлетворении иска о расторжении договора найма, при этом требования о погашении задолженности удовлетворяли»⁵⁸.

Алексеева О.Г. разъясняет, что «как особая форма ответственности за нарушение гражданами своих жилищных обязанностей выселение из жилого помещения обладает следующими отличительными чертами. Прежде всего неправомерные действия, совершаемые нарушителем, своим результатом должны иметь серьезные негативные последствия, например, жилое помещение перестанет существовать в результате его систематического разрушения, порчи, использования не по назначению или его потребительские качества ухудшатся до такой степени, что жилое помещение не может быть использовано по прямому назначению, то есть станет непригодным для проживания в нем граждан. Неправомерные действия нарушителя совершаются им систематически. Систематичность предполагает неоднократность совершения неправомерных действий. Следовательно, отдельные нарушения, даже если они носят достаточно серьез-

⁵⁸ Крашенинников, П. В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 159 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66006.html>(дата обращения 17.01.2019)

ный характер, сами по себе не могут являться основанием для применения данной формы ответственности»⁵⁹.

Далее необходимо рассмотреть проблемы расторжения договора социального найма жилого помещения, правовым последствием которого является выселение нанимателя и членов его семьи с предоставлением им другого жилого помещения.

До недавнего времени Статья 90 ЖК РФ содержала единственный случай, когда граждане, договор социального найма жилого помещения с которыми расторгнут судом по требованию наймодателя, подлежал выселению с предоставлением другого жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. Эта норма применялась в случае 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.

Существование в ЖК РФ указанной нормы является не только отступлением от общих принципов ответственности субъекта за виновное неисполнение своих обязанностей в жилищной сфере. В данном случае законодатель отступает от указаний юридической логики. Как отмечает П.В. Крашенинников, «любой закон - это компромисс»⁶⁰.

Мы согласны с мнением Алексеевой О.Г. которая по этому вопросу высказывается следующим образом: «существование правовой конструкции, которая содержится в ст. 90 ЖК РФ, в настоящем виде прежде всего лишена эффективности. Граждане, выселяемые из жилого помещения по указанному основанию, должны быть обеспечены другим жилым помещением, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. При этом заблуждением является широко распространенное мнение, что указанных лиц можно просто переселить в общежитие. В соответствии

⁵⁹ Алексеева О. Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. // СПС КонсультантПлюс: Комментарии законодательства (дата обращения: 28.02. 2019)

⁶⁰Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации /под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2012. С. 70.

с положениями рассматриваемой статьи ЖК РФ жилое помещение предоставляется гражданам по договору социального найма. В соответствии со ст. 105 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях предоставляются из расчета не менее 6 кв. м жилой площади на одного человека. Таким образом, гражданин, не исполняющий одну из своих важнейших обязанностей по договору социального найма жилого помещения, причем не исполняющий систематически, без уважительных причин в течение продолжительного времени, будет гарантированно обеспечен жилым помещением в указанном размере с заключением с ним другого договора социального найма жилого помещения. Представляется, что такое переселение из одного жилого помещения в другое не дает гарантий, что в дальнейшем этот гражданин будет исправно исполнять свои обязанности по внесению платы за пользование жилым помещением. При этом возникает вопрос о дальнейшем применении к нему санкций за неисполнение своих обязанностей. Законодательство не содержит правового механизма дальнейшего воздействия, крайняя мера в качестве выселения с предоставлением другого жилого помещения уже применена, более суровых санкций в виде выселения без предоставления другого жилья не предусмотрено»⁶¹.

Анализируя практику Благовещенского городского суда, можно сказать, что иски МУ «БГАЖЦ» (ранее Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска) к гражданам о выселении с предоставлением другого жилого помещения по названным основаниям, которых в период с 2010 года по 2015 год подано более 150 исков, являлись лишь средством для временного устрашения граждан-должников по коммунальным платежам. Из названных дел были удовлетворены только 2 иска. Таким образом следует сделать вывод, что выселение виновных граждан не представляется возможным, так как это будет лишено элементарного смысла. Тем самым проблема неплатежей за пользование жилым помещением и коммунальные услуги указанной правовой нормой не решена и представляется целесообразным, на

⁶¹ Алексеева О. Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. // СПС КонсультантПлюс: Комментарии законодательства (дата обращения: 28.02. 2019)

наш взгляд, решить этот вопрос путем включения в ст. 91 ЖК РФ нормы о выселении этой категории граждан без предоставления другого жилого помещения.

С вступлением в силу Федерального закона от 29.07.2018 № 267-ФЗ, частью 2 статьи 90 ЖК РФ предусмотрен еще один случай, когда граждане подлежал выселению с предоставлением другого жилого помещения, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие. В том случае, если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным. При этом законом субъекта Российской Федерации должно быть предусмотрено выселение этих граждан в другое жилое помещение по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Заключение

Статья 40 Конституции Российской Федерации кроме гарантий прав каждого гражданина на жилище гарантирует, что малоимущим гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется из государственных жилищных фондов. В развитии норм Конституции, Жилищным кодексом Российской Федерации РФ, определены основания и порядок предоставления жилых помещений по договорам социального найма, а также раскрывается понятие договора социального найма и его составные части.

Актуальность выбранной темы заключается в том, что реализация прав граждан на жилище, в современных условиях, напрямую зависит от материального положения самих граждан и возможностью приобрести жилье в собственность на законных основаниях. Вместе с тем у огромного числа российских семей вопрос приобретения жилого помещения является неразрешимым в силу материального положения. Так, например, в муниципальном образовании город Благовещенск Амурской области включены в список в качестве нуждающихся в жилых помещениях, по состоянию на конец 2018 года 2329 человек, при этом за период с 2015 года по 2018 год этот список сократился только на 110 человек. Количество заключенных договоров социального найма жилого помещения в г. Благовещенск колеблется от 457 в 2015 году до 346 в 2018 году, при этом количество муниципальных жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма, сократилось с 5806 в 2015 году до 5629 в 2018 году. Эта статистика, предоставленная органами местного самоуправления г. Благовещенск, наглядно подтверждает тот факт, что без помощи органов государственной власти и органов власти местного самоуправления малоимущая часть россиян не сможет решить жилищный вопрос, а также указывает на востребованность и важность института договора социального найма жилого помещения.

В результате исследования нормативных правовых актов, регулирующих жилищное право, а преимущественно, договор социального найма, научных взглядов, представленных в литературе по вопросам социального найма жилого поме-

щения, нами были выявлены следующие проблемы и предложены пути их решения.

1. Частью 2 ст. 90 и частью 2 ст. 91 ЖК РФ к гражданам лишенных родительских прав могут быть применены меры направленные на защиту детей в отношении которых они лишены родительских прав, заключающиеся как в выселении из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения (ч.2 ст. 91 ЖК РФ), так и выселение в другое жилое помещение по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения установленному для вселения граждан в общежитие (ч.2 ст.90 ЖК РФ). При этом какая именно норма будет применена ставится в зависимость от принятия или непринятия соответствующего закона на уровне субъекта РФ, а также из этих норм ЖК РФ не следует, что такой закон обязателен для принятия на уровне субъекта РФ. Этот вопрос, на наш взгляд, требует более детальной проработки для четкого понимания правовых последствий при принятии решений, связанных с выселением нанимателя и расторжением договора социального найма.

2. Типовой договор социального найма жилого помещения, утвержденный Постановлением Правительства РФ в 2005 году, содержит перечень прав и обязанностей сторон договора, которые трактуются шире чем в ЖК РФ. Несмотря на то, что в нем есть отсылочные пункты на то, что стороны договора несут и иные обязанности, предусмотренные в ЖК РФ и законодательством РФ, мы приходим к выводу, что необходимо внести изменения в Типовой договор в части включения всех прав и обязанностей сторон договора, для более четкого понимания сторонами договора своих прав и обязанностей, и исключения случаев злоупотребления своим положением как нанимателями, так и наймодателями жилых помещений.

3. Учитывая тот факт, что в жилищном законодательстве и Типовом договоре не оговариваются сроки, в которые наниматель должен уведомить наймодателя о намерении расторгнуть договор мы считаем, что целесообразно дополнить ст. 83 ЖК РФ нормой о необходимости письменного уведомления наймодателя о расторжении договора и определить срок за который наймодатель должен быть уведом-

лен. Например, за один месяц, либо руководствоваться ст. 687 ГК РФ, т.е. за три месяца.

Список используемой литературы

I. Правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (ред. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ// Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ ред. от 03.08.2018 № 340-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.08.2018) // Российская газета. – 20.11.2002. – № 220// СПС Консультант-Плюс.2018.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ ред. от 03.08.2018 № 339-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.08.2018) // Российская газета. – 08.12.1994. – № 238-239// СПС Консультант-Плюс.2018.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ ред. от 03.08.2018 № 341-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Российская газета. – 12.01.2005. – № 1// СПС КонсультантПлюс.2018.
5. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ ред. от 03.08.2018 № 319-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018) // Российская газета. – 27.01.1996. – № 17// СПС КонсультантПлюс.2018.
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ ред. от 03.10.2018 № 352-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.10.2018)// Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2954// Собрание законодательства РФ. - 08.10.2018. - № 41. - Ст. 6192.
7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.07.2018) // Российская газета. – 12.01.2005. – № 1// СПС Консультант-Плюс.2018.
8. Федеральный закон от 29.07.2018 № 267-ФЗ «О внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»// Собрание законодательства РФ. 30.07.2018. № 31. ст. 4856.

9. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения» // Российская газета. – 27.05.2005. – № 112.

10. Постановление Правительства РФ от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации» (вместе с «Основаниями формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации») (в ред. от 12.09.2017 № 1097)// СПС КонсультантПлюс.2018.

11. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (ред. от 28.02.2018)// СПС КонсультантПлюс.2018.

12. Постановление Правительства РФ от 02.08.2016 № 746//Собрание законодательства РФ, 08.08.2016, № 32, ст. 5123.

13. Приказ Минздрава России от 29.11.2012 № 987н «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире» (зарегистрировано в Минюсте России 18.02.2013 № 27154)// Российская газета. – 25.02.2013. – № 40.

14. Приказ Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст (ред. от 08.05.2018) // СПС КонсультантПлюс. 2018.

15. Закон Амурской области от 01.09.2005 № 38-ОЗ «О жилищной политике в Амурской области» (принят Амурским областным Советом народных депутатов 19.08.2005) в ред. от 22.12.2017 № 165-ОЗ// Амурская правда.– 06.09.2005. – № 175//Амурская правда.- 26.12.2017.-№ 150.

16. Закон Амурской области от 23.11. 2012 № 119-ОЗ «О порядке опреде-

ления размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и о порядке признания граждан малоимущими в целях предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда» (принят Законодательным Собранием Амурской области 16.11.2012) в ред. от 02.02.2018 № 182-ОЗ// Амурская правда.– 04.12.2012. – № 225//Амурская правда.- 06.02.2018.-№ 13.

17. Приказ управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 20.12.2017 № 166-пр/в «Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения и водоотведения на 2018 год»// СПС КонсультантПлюс.2018.

18. Приказ управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 20.12.2017 № 168-пр/в «Об установлении тарифов на горячую воду (закрытая система горячего водоснабжения) на 2018 - 2019 гг.» //СПС КонсультантПлюс.2018.

19. Приказ управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 20.12.2017 № 170-пр/т «Об установлении тарифов в сфере теплоснабжения на 2017 - 2022 гг. О внесении изменений в приказы управления государственного регулирования цен и тарифов области //СПС КонсультантПлюс.2018.

20. Постановление мэра города Благовещенска от 12.04.2005 № 975 «О размере учетной нормы площади жилого помещения для принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях»//газета Благовещенск.- 15.04.2005.-№14.

21. Постановление мэра города Благовещенска от 12.04.2005 № 977 «О норме предоставления жилого помещения по договору социального найма»// газета Благовещенск.-, 15.04.2005.-№14.

22. Постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4034 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг» (ред. от 01.12.2014 № 4927)// СПС КонсультантПлюс.2018.

23. Постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)» (вместе с «Порядком расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда») (в ред. от 16.12.2016)// СПС КонсультантПлюс.2018.

24. Постановление администрации города Благовещенска от 16.11.2012 № 5092 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальным казенным учреждением «Благовещенский городской архивный и жилищный центр» муниципальной услуги «Принятие на учет или отказ в принятии на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма»// <http://admblag.ru>.

25. Постановление администрации города Благовещенска от 03.09.2014 № 3705 «Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальным казенным учреждением «Благовещенский городской архивный и жилищный центр» муниципальной услуги «Заключение договора социального найма жилого помещения или внесение изменений в договор социального найма жилого помещения»// <http://admblag.ru>.

26. Паспорт проекта Федерального закона № 569230-7 «О внесении изменений в статью 82 Жилищного кодекса Российской Федерации»// <http://sozd.parlament.gov.ru/> по состоянию на 19.10.2018.

II. Специальная литература

27. Алексеева О. Г. Прекращение жилищного правоотношения социального найма // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 1. // СПС КонсультантПлюс: Комментарии законодательства (дата обращения: 28.02. 2019)

28. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 160 с.

29. Беспалов Ю.Ф. Понятия "жилище" и "жилое помещение" по законодательству Российской Федерации: сравнительно-правовой анализ

// [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <http://xn----7sbabaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/24768> (дата обращения: 12.03.2019)

30. Бобровская О.Н. Система гражданско-правовых средств удовлетворения потребностей граждан в жилье// Гражданское право. 2012. № 6.

31. Богданов, Е.В. Проблема выравнивания (сглаживания) фактического неравенства в гражданско-правовой сфере с позиции социальной справедливости // Журнал российского права. 2018. N 3. С. 28 - 38. — Режим доступа: DOI: 10.12737/art_2018_3_3 (www.doi.org). (дата обращения 18.02.2019)

32. Бойцов Г.В., Долгова М.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации.- ГроссМедиа, 2006. 352 с.

33. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к ЖК РФ, подготовлен для системы КонсультантПлюс // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 11.01.2019)

34. Иншакова А. О., Филиппов П. М., Балтутите И. В. Коммерческий найм как разновидность договора найма жилого помещения / .Н. Иншакова, П.М. Филиппов, И.В. Балтутите. – Государство и право., 2016. - № 1. – С. 54-5830. Конституционное право: учебник для бакалавров / отв. ред. В.И. Фадеев. М.: Проспект, 2014. С.113. – 584 с.

35. Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., М.: Статут, 2016. С. 32.

36. Крашенинников, П. В. Жилищное право [Электронный ресурс] / П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 416 с. — 978-5-8354-1306-5. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/66006.html>(дата обращения 17.01.2019)

37. Мыскин, А. В. Собственник и социальный наниматель жилого помещения: сравнительный анализ гражданского и жилищно-правового статуса [Электронный ресурс] : монография / А. В. Мыскин. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2017. — 400 с. — 978-5-8354-1358-4. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/65899.html> (дата обращения 28.02.2019)

38. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Феде-

рации / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2012. – 620 с.

39. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс] / В. В. Андропов, Е. С. Гетман, Б. М. Гонгало [и др.] ; под ред. П. В. Крашенинников. — Электрон. текстовые данные. — М. : Статут, 2012. — 315 с. — 978-5-8354-0860-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/29328.html>(дата обращения 14.12.2018)

40. Пчелинцева Л. М. Проблемы исследования природы и содержания конституционного права граждан на жилище / Л.М. Пчелинцева // Конституционное и муниципальное право. – 2014. – №2. – С. 13-18.

41. Свит, Ю.П. Основания и правовые проблемы изменения договора социального найма жилого помещения // Жилищное право, 2006, № 12

42. Седугин П.И. Жилищное право: учебник. 3-е изд. М., 2004. 386 с.

43. Сергеев А.Г. Конституционное право на жилище. Теоретико-правовой аспект./ А..Г. Сергеев // Юридический мир. – 2009. – № 10. – С. 22-24

44. Семина Т.А. Право граждан на получение жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования как аспект права на жилище / Т.А Семина // Жилищное право. - 2016. - № 2.- С.12-65.

45. Сперанская Л.В. Право на жилище / Л.В.Сперанская. Материал подготовлен для системы КонсультантПлюс // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 23.02.2019)

46. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. / А.А. Титова. - М.: Юрайт, 2015. - 476 с

47. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. 621 с.

48. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство: практика применения, теоретические вопросы. М., 2010. 272 с.

49. Формакидов Д.А. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права.

2017. № 5. С. 55 - 63. DOI: 10.12737/article_58f48b495b3564.17769587 (www.doi.org). (дата обращения 15.01.2019)

III. Материалы юридической практики

50. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08. 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: [http:// www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89120/) (дата обращения 18.12.2018)

51. Определение Верховного Суда РФ от 18.07.2017 № 59-КГ17-7// [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-18072017-n-59-kg17-7/> (дата обращения: 22.01.2019)

52. Определение Кассационной коллегии Верховного Суда РФ от 3 октября 2006 г. N КАС06-368// [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <http://base.garant.ru/1780382/> (дата обращения: 12.01.2019)

53. Решение Белогорского городского суда Амурской области от 02.06.2015 по гражданскому делу № 2-1199/2015 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: https://belogorskiygs--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_uid=6C9E6478-02FF-4BD7-8490-39CC598DB1FF&_deloId=1540005&_caseType=&_new=0&_doc=1&srv_num=2 (дата обращения: 12.12.2018)

54. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 30.10.2017 г. по гражданскому делу № 2-8241/2017 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: https://blag-gs--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_uid=6F54BD38-7946-4122-81B3-3B53E4A1BCD4&_deloId=1540005&_caseType=&_new=0&srv_num (дата обращения: 22.01.2019)

55. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 10.04.2012 г. по гражданскому делу № 2 – 1249/2012 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: https://blag-gs--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_uid=F08D0579-864B-

4D26-BC25-F8193D7F187D&_deloId=1540005&_caseType=&_new=0&_doc
с=1&srv_num=1 (дата обращения: 22.01.2019)

56. Гражданское дело № 33АП-3321/2018 // <https://oblsud--amr.sudrf.ru/>[электронный ресурс] – Режим доступа. – URL:https://oblsud--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=521831&result=1&delo_id=5&new=5/(дата обращения: 18.12.2018)

57. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 03.02.2018 по гражданскому делу № 2 – 1883/2018 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL:https://blag-gs--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_uid=8362319E-0874-4B4F-A1D9-148C712668A5&_deloId=1540005&_caseType=&_new=0&_doc=1&srv_num=1 (дата обращения: 18.02.2019)

58. Решение Архаринского районного суда по делу №2-194/2012 год // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL:<http://sudact.ru/regular/doc/sJBh3XQdEUb/> (дата обращения: 28.12. 2018)

59. Гражданское дело № 2-5238/2018 // [электронный ресурс] – Режим доступа. – URL https://blag-gs--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_uid=74226725-A471-4D41-8E86-8713F72B09DF&_deloId=1540005&_caseType=&_new=0&_doc=1&srv_num=1(дата обращения: 18.02.2019)