**Содержание**

Введение

1. Основные положения о договоре социального найма жилого помещения

1.1 Понятие и содержание договора найма жилого помещения

1.2 Форма и срок договора найма. Плата за жилое помещение

2. Заключение договора социального найма. Пользование жилыми помещениями социального назначения

2.1 Порядок заключения договора социального найма

2.2 Права и обязанности членов семьи нанимателя

3. Изменение и прекращение договора социального найма жилого помещения.

3.1 Изменение договора социального найма жилого помещения

3.2 Расторжение договора социального найма. Выселение из жилых помещений

Заключение

Список литературы

**Введение**

Интерес к исследованию темы «Договор социального найма жилого помещения» закономерен. Жилище является одним из важнейших материальных условий жизни людей. Потребность человека в жилье возникает с момента рождения и сохраняется на протяжении всей его жизни.

В нашей стране жилищный вопрос стоит особо остро. С переходом к рыночным отношениям жилищная проблема решена только для богатевшей прослойки общества; у основной части населения «жилищный вопрос» остается нерешенным. Приходится констатировать, что этот вопрос бессмертен, он будет актуальным всегда.

Существовавшая много лет в России распределительная система удовлетворения жилищной потребности граждан не дала ожидаемых результатов, миллионы семей нуждались и продолжают нуждаться в улучшении жилищных условий.

Первый Жилищный Кодекс России 1983 года безнадежно устарел. Со времени его принятия прошло не мало времени, изменилась социально экономическая обстановка и политическая ситуация в стране – был взят курс на формирование рыночных отношений. Жилищная реформа, появление рынка жилья стала важнейшим фактором перехода к новым социально-экономическим условиям жизни, от их осуществления и функционирования во многом зависят успехи Российского государства, его развитие, повышение жизненного уровня населения.

Теперь жилищное законодательство основывается на признании права частной собственности на жилище в структуре жилищного фонда и землю на равных условиях с публичными формами собственности, приватизации государственного и муниципального жилья, перехода к рынку жилья и земли, демонополизации жилищного хозяйства, утверждения инициативного удовлетворения жилищных потребностей на рынке жилья.

Происходит постепенное расширение сферы действия договора коммерческого найма жилого помещения и сужение сферы действия договора социального найма жилого помещения, а также постепенный переход на полную оплату проживающими затрат на содержание и ремонт жилья и соответственно принятие мер, гарантирующих обеспечение жилищных прав социально незащищенным гражданам.

Но, не смотря ни на что, договор социального найма жилого помещения не потерял своей актуальности и продолжает оставаться самым распространенным договором, регулирующим жилищные правоотношения, поскольку целью жилищной реформы на первом этапе является обеспечение доступности улучшения жилищных условий для семей со скромным и средним достатком, сохранение бесплатного предоставления жилья малоимущим гражданам. Уровень благосостояния большинства населения таков, что для многих из них получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора социального найма является единственной возможностью улучшить свои жилищные условия.

Целью настоящей работы является раскрытие понятия и особенностей договора социального найма жилого помещения в сегодняшних условиях путем анализа действующего законодательства и научной литературы посвященной этому вопросу. Ставится задача рассмотреть и отразить существенные условия договора, а также основания и порядок его заключения.

**1. Основные положения о договоре социального найма жилого помещения**

**1.1 Понятие и содержание договора найма жилого помещения**

Анализ положений Конституции Российской Федерации (ст. 40)[[1]](#footnote-1), Гражданского кодекса Российской Федерации[[2]](#footnote-2) (ст. ст. 671 – 672), Жилищного кодекса Российской Федерации (ст. ст. 49 – 91)3[[3]](#footnote-3) и других нормативных правовых актов, в том числе субъектов Российской Федерации, позволяет выделить следующие основные формы реализации гражданами Российской Федерации права на жилище в современных условиях:

а) предоставление жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования на условиях договора социального найма в пределах нормы жилой площади;

б) предоставление жилых помещений на условиях договора коммерческого найма в домах государственного, муниципального и частного жилищного фонда без ограничения размера площади;

в) приобретение или строительство жилья за собственные средства без ограничения размера площади;

г) приобретение в собственность жилого помещения с использованием безвозмездных субсидий, банковского ипотечного кредита, ссуд на возвратной основе и по другим законным основаниям (наследование, дарение);

д) в иных формах (например, предоставление служебного жилого помещения или жилого помещения в специализированных домах (общежития, дома маневренного фонда, дома – интернаты для инвалидов, ветеранов и др., предоставление жилого помещения по договору безвозмездного пользования).

Одной из самых распространенных на практике форм реализации гражданами права на жилище является договор социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования.

Понятие договора найма жилого помещения содержится в ст. 671 Гражданского кодекса РФ и носит общий характер.

Однако, давая общее определение договора найма жилого помещения, Гражданский кодекс исходит из подразделения такого найма на наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования (договор социального найма) и наем жилого помещения в домах (квартирах) граждан и организаций, осуществляемый, как правило, на коммерческих началах (договор коммерческого найма). И такую разновидность договора найма, как договор социального найма жилого помещения, Гражданский кодекс выделяет в ст. 672.

Договор социального найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования не нов и давно известен жилищному праву как договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Гражданский кодекс не содержит норм, детально регулирующих правоотношения в сфере социального найма жилья, отдавая приоритет нормам действующего жилищного законодательства, базирующегося в настоящее время на Жилищном кодексе РФ.

Статья 672 Гражданского кодекса определяет, что договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Общие положения Гражданского кодекса применяются к данному договору лишь постольку, поскольку иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Понятие договора социального найма жилого помещения в полной мере раскрывает Жилищный кодекс РФ. Договор социального найма жилого помещения определен как соглашение, по которому собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда либо управомоченное им лицо (наймодатель) предоставляет во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение.

Жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и относящимся к кругу лиц, имеющих право в соответствии с законодательством Российской Федерации получить жилье в государственном или муниципальном фонде социального использования. В него входят жилые помещения в домах государственного, муниципального и бывшего общественного фонда, заселенные уже на условиях договора жилищного найма, которые определены Жилищным кодексом РФ, жилые помещения, предоставляемые гражданам в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

Основания, условия и порядок заключения договора социального найма жилого помещения, а также права и обязанности, проживающих в нем лиц, регулируются Жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами. Нормы Гражданского кодекса применяются к договору социального найма ограниченно. Во-первых, в указанных в самом Гражданском кодексе случаях. Имеются в виду форма договора, сохранение договора найма при смене собственника жилого помещения, обязанности нанимателя жилого помещения, положения о временных жильцах, ремонте жилого помещения, договоре поднайма. Во-вторых, нормы главы 35 Гражданского кодекса регулируют отношения по договору социального найма также и в случаях, если иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Договор найма жилого помещения – договор консенсуальный (права и обязанности сторон договора возникают с момента его заключения), возмездный, двусторонний (двусторонность предполагает наличие прав и обязанностей у каждой стороны в договоре найма жилого помещения).

Жилое помещение социального использования, предоставляемое гражданам для проживания, должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Соответствие жилого помещения определенным санитарным и техническим требованиям – необходимое условие, обеспечивающее нормальное проживание, нормальную жизнедеятельность человека. Жилище должно обеспечивать поддержание надлежащей температуры окружающей среды, иметь чистый воздух, должно обладать определенной звуконепроницаемостью, иметь надлежащее естественное освещение, быть безопасным в противопожарном отношении. Таким образом предметом договора найма может быть только изолированное жилое помещение – дом, квартира, часть дома или квартиры.

Дома (помещения) после их строительства либо переоборудования регистрируются именно как жилые дома (помещения) уполномоченными на то органами. В настоящее время такими органами являются бюро технической инвентаризации. Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть изолированным, состоящим из квартиры либо одной или нескольких комнат. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения.

Также не может быть объектом договора жилищного найма помещение, не признанное жилым.

Жилое помещение, предоставляемое в порядке улучшения жилищных условий (по действующему законодательству – по договору социального найма жилой площади), должно отвечать санитарным и техническим требованиям и быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта. В тоже время при выселении граждан по основаниям ст. 90 Жилищного кодекса РФ с предоставлением другого помещения, это помещение должно отвечать только санитарным и техническим требованиям, то есть быть пригодным для проживания.

Сторонами в договоре социального найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель. Согласно нормам Гражданского кодекса наймодатель – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо. Жилищный кодекс, в качестве наймодателя при социальном найме жилого помещения называет жилищно-эксплуатационную организацию.

По вопросу о том, кто является наймодателем по договору социального найма жилого помещения, в юридической литературе нет единого мнения. П.В. Крашенинников, полагает, что данный договор заключается государственной или муниципальной организацией либо органом местного самоуправления[[4]](#footnote-4). Ю.К. Толстой предлагает еще более общий вариант: он считает, что договор социального найма заключается «соответствующей организацией», которую в дальнейшем именует «жилищно-эксплуатационной или иной организацией», и указывает, что именно с ней заключается договора социального найма»[[5]](#footnote-5).

Статья 60 Жилищного кодекса РФ определяет нанимателя жилого помещения, как гражданина, с которым заключается договор социального найма. Пункт 1 ст. 677 Гражданского кодекса устанавливает, что нанимателем может быть исключительно гражданин. Юридическому лицу жилое помещение может быть передано только по договору аренды с обязательным условием использования этого жилого помещения для проживания граждан.

Одним из существенных условий договора социального найма по жилищному законодательству является положение, в соответствии с которым проживающие совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

Таким образом, договор социального найма жилого помещения характеризуется множественностью субъектов на стороне нанимателя. При этом Жилищный кодекс уточняет, что к членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы. Права и обязанности данной категории граждан основаны не на формальном участии в договоре социального найма, а на родстве с нанимателем или на юридическом составе, включающим в себя факты: вселения с согласия нанимателя и других совершеннолетних членов семьи, совместном проживании и ведении совместного хозяйства.

Анализ ст. ст. 69, 70 Жилищного кодекса РФ показывает, что субъектный состав в договоре социального найма может быть изменен нанимателем в одностороннем порядке, без согласия наймодателя. Речь идет о праве нанимателя на вселение других граждан в качестве членов семьи. Граждане, вселенные нанимателем, приобретают равное с нанимателем и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если эти граждане являются или признаются членами его семьи.

В договоре найма жилого помещения описываются все права и обязанности сторон. А также ответственность за неисполнение своих обязательств.

Жилищный кодекс дает достаточно обширный перечень прав и обязанностей наймодателя и нанимателя, однако он не является исчерпывающим. Стороны могут иметь иные права, предусмотренные Жилищным кодексом, другими федеральными законами и договором социального найма.

**1.2 Форма и срок договора найма. Плата за жилое помещение**

Договор социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда заключается на основании решения (постановления) о предоставлении жилого помещения.

Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме. Форма данной сделки относится к простой письменной форме, т. к. в Законе прямо не сказано, что несоблюдение письменной формы договора социального найма влечет его недействительность.

Как указал Верховный Суд РФ в решении от 07.09.2001 г. по делу по жалобе Грязнова А.П. о признании недействительным подпункта «д» пункта 9 «Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР», утвержденных Постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.85 №415 договор социального найма жилого помещения является договором публичным. Наймодатель обязан заключить договор социального найма жилого помещения с гражданином.

В силу п. 4 ст. 426 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, Правительство Российской Федерации может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров.

Согласно ст. 683 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

Если в договоре найма срок не определен или установлен большим пяти лет, договор считается заключенным на пять лет.

Правило о предельном пятилетнем сроке договора найма не применяется в отношении договора социального найма.

Жилищным кодексом РФ установлено, что договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока действия. Это значит, что в договоре отсутствует период, на который он заключается, т.е. договор социального найма жилого помещения является бессрочным и действует с момента его заключения до момента его расторжения на основаниях, предусмотренных законом или договором.

На срок до одного года может быть заключен договор краткосрочного найма.

В договоре определяются права и обязанности сторон по пользованию жилым помещением.

Гражданский и Жилищный кодексы содержат основные положения, определяющие права и обязанности наймодателя и нанимателя по договору социального найма жилого помещения. Помимо их, к документам, регулирующим взаимоотношения сторон по договору социального найма, следует отнести Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденные Постановлением Совета Министров РСФСР от 25.09.85 N415[[6]](#footnote-6) Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N1099[[7]](#footnote-7).

В домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования, где в основании возникновения жилищных правоотношений лежит индивидуальный административный акт – решение (постановление), которому стороны на практике придают значение акта, заменяющего письменную форму договора, как правило, и происходит нарушение простой письменной формы. Несмотря на то, что законодатель предложил типовую форму договора социального найма жилого помещения (Приложение №1).

Нарушение простой письменной формы не влечет в данном случае недействительность договора (ст. 167 ГК), но лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, не лишая их права приводить и другие доказательства (ст. 162 ГК).

В соответствии с договором социального найма жилого помещения жилые помещения находятся у граждан в бессрочном пользовании (а не на определенный срок). Поэтому одной из особенностей отношений пользования жилищем по договору социального найма является то, что они носят, по общему правилу, длящийся, стабильный характер, даже не смотря на то, что рано или поздно наступают обстоятельства, с которыми закон связывает их прекращение.

Договор социального найма возмездный. Возмездность договора предполагает обязанность внесения платы за пользование жилым помещением и коммунальными услугами. Наниматель обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Однако наймодатель, помимо предоставления нанимателю жилого помещения, обязан обеспечить бесперебойную подачу проживающим в жилом помещении коммунальных услуг. Предоставление коммунальных услуг является неотъемлемой частью договора социального найма жилого помещения. Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая, тепловая энергия и другие услуги) взимается помимо платы за жилое помещение по утвержденным в установленном порядке тарифам.

В настоящее время по вопросу оплаты за жилье и коммунальные услуги следует руководствоваться ст. ст. 153–160 Жилищного кодекса РФ.

Новая система оплаты жилья предусматривает поэтапный переход к полному возмещению издержек наймодателя (жилищно-эксплуатационной организации и др.) на содержание и ремонт жилья, а также на коммунальные услуги.

Оплата жилья в государственном и муниципальном жилищном фондах и коммунальных услуг, оказываемых гражданам, проживающим в жилых помещениях в жилищном фонде независимо от форм собственности, осуществляется в порядке и на условиях, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Оплата жилья включает в себя внесение платы за содержание жилья, платы за ремонт жилья и наем жилого помещения.

Плата за содержание и ремонт жилья – плата, взимаемая с нанимателя жилого помещения по договору социального найма, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе, подвала, чердака, подъезда, крыши) и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и инженерных сооружений жилого дома. капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилого фонда.

Плата за наем жилого помещения – плата, взимаемая собственником жилья с нанимателя жилого помещения и являющаяся доходом собственника жилья от предоставления жилого помещения в наем.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма жилого помещения осуществляют оплату жилья и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг по установленным в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг ценам и тарифам в размерах, не превышающих установленной федеральным стандартом максимально допустимой доли расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Сумма превышения максимально допустимых размеров таких расходов должна компенсироваться предоставлением гражданину субсидии.

За нарушение нанимателем обязанности вносить оплату, предусмотрена ответственность. Так, в случае если оплата по договору социального найма жилого помещения не осуществляется в течение более шести месяцев без уважительных причин, наниматель и проживающие с ним члены семьи подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением им жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Также за нарушение обязанности вносить оплату с нанимателя может быть взыскана неустойка (пени), предусмотренная договором социального найма либо действующим законодательством.

2. Заключение договора социального найма. Пользование жилыми помещениями социального назначения

**2.1 Порядок заключения договора социального найма**

По договору социального найма одна сторона – наймодатель (орган государственной власти, орган местного самоуправления, государственное унитарное предприятие, государственное учреждение) обязуется передать другой стороне – нанимателю (гражданину) жилое помещение по договору социального найма за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Право пользования жилым помещением в домах государственного и муниципального жилищных фондов социального использования возникает из нескольких юридических фактов, одни из которых являются административными актами (решения органов местного самоуправления о принятии гражданина на учет, о предоставлении жилого помещения и др.), другие же юридические факты носят гражданско-правовой характер (договор найма жилого помещения).

Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока действия. И может быть, расторгнут по основаниям, предусмотренным законом или договором.

Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения. Данные обстоятельства влекут изменение условий оплаты жилого помещения (ст. 60 ЖК РФ).

Решение о предоставлении жилого помещения предоставляет собой административный акт (документ), который выдается органом местной администрации. Для жилищно-эксплуатационной организации, выступающей Наймодателем, заключение договора социального найма является обязанностью, вытекающей из факта выдачи решения о предоставлении жилого помещения.

В законе не установлен срок, в течение которого должен быть заключен договор социального найма жилого помещения между наймодателем и нанимателем.

Гражданину органами местного самоуправления выдается решение (постановление) о предоставлении жилой площади. В этом решении (постановлении) указывается размер предоставляемого жилого помещения и точный адрес его местонахождения. Кроме этого в решении (постановлении) должны быть указаны члены семьи, которые будут проживать вместе с нанимателем на данной жилой площади.

Для заключения договора социального найма жилого помещения гражданин должен обратиться в организацию выступающую наймодателем с решением (постановлением) о предоставлении ему жилой площади.

На основании этого решения заключается письменный договор социального найма, в который вносятся подробные данные предоставляемого жилого помещения, паспортные и иные данные нанимателя, а также члены семьи нанимателя, которые будут проживать совместно с ним в данном жилом помещении.

В договоре предусматриваются права и обязанности сторон, порядок расчетов и оплаты по договору, ответственность за невыполнение сторонами своих обязанностей.

Договор социального найма жилого помещения составляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается у наймодателя, а другой – у нанимателя.

Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью договора найма.

**2.2 Права и обязанности членов семьи нанимателя**

В договоре социального найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилым помещением. Договор социального найма жилого помещения, как уже отмечалось, заключается с нанимателем – гражданином, на имя которого выдано решение о предоставлении жилого помещения. Наравне с нанимателем члены его семьи, проживающие совместно с ним, также имеют право на жилое помещение. В ст. 69 ЖК РФ определено, что члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора социального найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

В Жилищном кодексе РФ не содержится определения понятий «семья» и «член семьи» ст. 69 лишь называет категории граждан и условия, при которых они могут быть признаны членами семьи нанимателя.

В семейном праве семьей считается основанная на родстве и браке ячейка общества, построенная на взаимной любви, на равноправии мужчины и женщины, на единстве интересов личности и общества и выполняющая функции продолжения рода, воспитание и взаимопомощи.

Характеризуя понятие «семья» с точки зрения жилищного права, можно назвать ее определенной группой лиц, общностью людей, построенной (основанной) на браке, родстве или свойстве, совместном проживании, как правило, в одном жилище и ведущей с собственником (нанимателем) этого помещения совместное хозяйство (общий бюджет, общие расходы по оплате жилища и др.).

В жилищных отношениях семья в ряде случаев выступает как особый коллективный субъект права (например, право семей погибших или пропавших без вести воинов на первоочередное получение жилого помещения; право на вселение в занимаемое жилое помещение других лиц с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи; солидарная имущественная ответственность совершеннолетних членов семьи по обязательствам, вытекающим из договора социального найма). Семья выступает как особый коллектив, особая социальная общность, носитель коллективных прав и обязанностей ее членов.

Права членов семьи признаются равными с правами нанимателя; однако в некоторых случаях они производны от прав нанимателя. Например, на служебные жилые помещения выдается решение органов местного самоуправления нанимателю, являющемуся рабочим или служащим данного предприятия (учреждения, организации); прекращение им трудовых отношений с организацией может повлечь за собой выселение не только его, но и членов его семьи из жилого помещения с предоставлением или без предоставления другого жилого помещения. Права членов семьи, проживающих в общежитиях, также производны от прав нанимателя жилого помещения. Только наниматель имеет право требовать предоставления ему жилого помещения меньшего размера в замен занимаемого. В жилищных правоотношениях наниматель выступает в качестве активного субъекта права, тогда как члены семьи проявляют себя в качестве субъектов права обычно путем дачи устного или письменного согласия на совершение нанимателем от имени семьи (либо от своего имени) тех или иных действий, участия в несении расходов по обязательствам, вытекающим из договора социального найма, и т.д.

К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство. Если названные граждане перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи (ч. 4 ст. 69 ЖК РФ).

**Право нанимателя на вселение других граждан.**

Согласно ст. 70 Жилищного кодекса РФ вселение других граждан нанимателем в занимаемое жилое помещение производится в установленном законом порядке.

Наниматель с согласия в письменной форме членов своей семьи, включая временно отсутствующих, вправе вселить в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей либо, с согласия в письменной форме членов своей семьи, включая временно отсутствующих, и наймодателя, других граждан в качестве постоянно проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве постоянно проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласия остальных членов семьи нанимателя и наймодателя.

Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет за собой изменение соответствующего договора социального найма жилого помещения в части необходимости указания в данном договоре нового члена семьи нанимателя.

На сегодняшний день вопрос о соответствии приведенного выше положения ст. 70 ЖК РФ Конституции РФ не ставился. Однако соответствие положений ст. 54 ранее действовавшего ЖК РСФСР Конституции РФ было предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ по жалобе гр. Ситаловой Л.Н. в 1995 году.

По делу было установлено, что Л.Н Ситалова в течение пяти лет находилась в фактических брачных отношениях с гражданином В.Н. Кадеркиным и проживала в его квартире, оставаясь прописанной в другом жилом помещении вместе с дочерью и зятем. После смерти родителей В.Н. Кадеркина поставила вопрос о прописке в его квартире, на что согласия не получила. В жалобе Л.Н. Ситаловой был поставлен вопрос о нарушении ее конституционного права на жилище законом, примененным в ее деле (ст. 54 ЖК РСФСР), (70 ЖК РФ).

В Постановлении Конституционного Суда РФ по данному делу говорится, что предметом рассмотрения по данной жалобе не являются нормативные акты о прописке. Заключением Комитета конституционного надзора СССР от 26 октября 1990 года было признано, что положения о прописке ограничивают право граждан на свободу передвижения и свободу выбора местожительства и должны быть устранены из законодательства путем его пересмотра с целью замены разрешительного порядка прописки регистрационным. В Заключении «О разрешительном порядке прописки граждан» от 11 октября 1991 года Комитет конституционного надзора СССР признал нормативные правовые акты о прописке, в части, ограничивающей права граждан, неконституционными[[8]](#footnote-8).

Далее в Постановлении указывается: «Законодатель, осуществляя регулирование этого конституционного права (права на жилище), обязан следовать требованию ст. 55 (ч. 2) Конституции Российской Федерации о недопустимости умаления законами прав и свобод человека и гражданина». Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. «Противоречива, – говорится далее в Постановлении Конституционного Суда РФ, – судебная практика применения ч. 1 ст. 54 ЖК РСФСР (ст. 70 ЖК РФ). При юридически сходных обстоятельствах дела этой категории разрешаются судами по-разному, что влечет для граждан неодинаковые правовые последствия».

Возможность произвольного применения закона является нарушением провозглашенного Конституцией РФ равенства всех перед законом и судом (ч. 1 ст. 19).

«…Из Конституции Российской Федерации и Закона Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбора места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», следует, что регистрация, заменившая институт прописки, или отсутствие таковой не могут служить основанием ограничения или условием реализации прав и свобод граждан (ст. 3 Закона), в том числе права на жилище.

Таким образом, положение ч. 1 ст. 54 ЖК РСФСР (ст. 70 ЖК РФ) как в его буквальном истолковании, так и в том смысле, который ему придается сложившейся правоприменительной практикой, приводит к нарушению ст. 18, 19 (ч. 1), также основных прав и свобод граждан, предусмотренных ст. 27 (ч. 1), 40 (ч. 1), и не согласуется с основаниями и условиями их ограничения, закрепленными в ст. 55 Конституции РФ. Вместе с тем часть вторая ст. 54 ЖК РСФСР (ст. 70 ЖК РФ) пользование жилым помещением, не противоречит указанным конституционным нормам!»[[9]](#footnote-9).

Тем самым, закон связывает жилищные права и обязанности только с фактом совместного проживания членов семьи, ведения ими общего хозяйства, но отнюдь не с пропиской (или регистрацией), которая в жилищном законодательстве как категория вообще не фигурирует.

**Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами.**

Жилые дома и другие жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, поэтому наниматель и члены его семьи должны использовать жилое помещение в соответствии с его назначением.

В случае выбытия нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилого помещения на другое постоянное место жительства они утрачивают право на жилое помещение. В случае временного отсутствия нанимателя либо члена его семьи (либо всех членов семьи) право на жилое помещение сохраняется и на время их отсутствия.

Вопросы сохранения жилой площади за временно отсутствующими регламентируются ст. 71 Жилищного кодекса РФ. Предусматривается, что Временное отсутствие нанимателя жилого помещения, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет изменения их прав и обязанностей по договору социального найма.

Конституционный Суд РФ признал, что временное отсутствие нанимателя или членов его семьи само по себе не может служить основанием лишения их права пользования жилым помещением. Ограничения права пользования жилым помещением могут повлечь за собой такие действия нанимателя или членов его семьи, которые со злоупотреблением ими своими правами или невыполнением возложенных на них обязанностей и при этом непосредственно нарушают права и законные интересы других лиц.

Наниматель или член его семьи, не проживающий в жилом помещении свыше шести месяцев, теперь не может быть только по этому основанию признан утратившим право на жилое помещение. В случае спора дело подлежит разрешению в суде по иску об утрате им права на жилое помещение либо по другому основанию. В случаях временного отсутствия нанимателя (одного из членов семьи) или всех членов семьи временно отсутствующие сохраняют права и несут обязанности по договору социального найма (ст. 71 ЖК РФ).

Жилые помещения сохраняются за временно отсутствующими гражданами и в случаях: призыва на военную службу – течении всего времени прохождения военной службы по призыву; поступления на военную службу по контракту – в течение первых пяти лет прохождения военной службы по контракту (не считая времени обучения в военных образовательных учреждениях профессионального образования); временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских экспедиций и т.п.), в связи с командировкой за границу либо с обучением (студенты, аспиранты и т.п.) – в течение всего времени выполнения данной работы или обучения; помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам или опекунам (попечителям) – в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников или опекунов (попечителей), если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи. Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать члены их семьи и помещение предоставлено другим гражданам или вселение в это помещение невозможно по иным причинам, то по окончании срока пребывания детей в государственном детском учреждении, а также по достижении совершеннолетия детей, возвратившихся от родственников или опекунов (попечителей), они обеспечиваются жилой площадью органами местной администрации; выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) – в течение всего времени выполнения этих обязанностей; выезда для лечения в лечебно-профилактическом учреждении – в течение времени пребывания в нем; помещение в лечебно-трудовой профилакторий – течении всего времени нахождения в нем; заключения под стражу – течение всего времени нахождения под следствием и судом; осуждения к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке – до приведения приговора в исполнение. Законодательством устанавливаются также другие условия и случаи сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок.

В случае временного отсутствия право на пользование жилым помещением должно сохраняться за нанимателем и членами его семьи при условии, что наниматель и члены его семьи добросовестно выполняют свои обязанности по договору найма, не злоупотребляют своими и не нарушают жилищные права других граждан. Следует согласиться с мнением тех авторов, которые считают, что ограничение (лишение) права пользования жилым помещением может повлечь только «такие действия нанимателя или членов его семьи, которые сопряжены со злоупотреблением ими своими правами или не выполнением возложенных на них обязанностей и непосредственно нарушают при этом права и законные интересы других лиц»[[10]](#footnote-10).

Жилищным кодексом РФ предусмотрено сохранение жилых помещений за гражданами, временно отсутствующими по условиям и характеру работы, в связи с командировкой или обучением. Наниматель или члены его семьи могут временно выехать в другую местность в связи с заключением трудового договора (контракта), который по закону (ст. 58 ТК РФ) может быть заключен на неопределенный срок либо на определенный срок не более пяти лет.

За нанимателем и членами его семьи жилое помещение сохраняется в случае выезда в командировки, на время выполнения государственных и общественных обязанностей, связано с временным отсутствием в жилом помещении (например, выезда в суд, органы дознания, следствия и прокуратуры другого города для участия в качестве свидетеля, народного заседателя и присяжного заседателя, эксперта и т.д.), а также в связи с обучением и др.

**Право на обмен жилыми помещениями.**

Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на другое жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю (ст. 72 ЖК РФ).

Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи вправе требовать от нанимателя обмена занимаемого ими жилого помещения.

Если соглашение не достигнуто любой из них вправе требовать осуществления принудительного обмена жилого помещения в судебном порядке.

Обмен жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, допускается с предварительного согласия органов опеки и попечительства.

Обмен жилыми помещениями, предоставленными по договорам социального найма, может быть осуществлен между гражданами, проживающими в жилых помещения, расположенных как в одном, так и в разных населенных пунктах ан территории РФ.

**Право нанимателя сдавать жилое помещение в поднаем.**

Наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда все жилое помещение в поднаем (ст. 76 ЖК РФ).

Договора поднайма может быть заключен при условии – если после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире – не менее нормы предоставления.

**Право нанимателя на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого.**

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, общая площадь которого на одного члена семьи превышает норму предоставления, с согласия совместно с ним проживающих членов семьи, в том числе временно отсутствующих, вправе обратиться к наймодателю с просьбой о предоставлении ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (ст. 81 ЖК РФ).

Наймодатель на основании заявления нанимателя жилого помещения о замене жилого помещения обязан предоставить нанимателю по согласованию с ним другое жилое помещение в течение трех месяцев со дня подачи соответствующего заявления.

Надо заметить, что в условиях сегодняшней рыночной экономики и острой проблемы обеспечения граждан жильем, на практике такие случаи практически не встречаются. Разве что только по причине невозможности внесения нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в связи с его материальным положением.

**3. Изменение и прекращение договора социального найма жилого помещения**

**3.1 Изменение договора социального найма жилого помещения**

Жилищные отношения, являются устойчивыми стабильными, подвергаются изменениям главным образом вследствие перемен, которые происходят в семье. Семья, как известно, на протяжении своего жизненного цикла изменяется как в количественном, так и в структурном, половозрастном отношении. Отношения найма жилого помещения могут изменяться в связи с выбытием нанимателя и заменой его новым нанимателем, выделом и разделом жилой площади, объединением граждан в одну семью и в других случаях.

Жилищный кодекс РФ устанавливает, что договор найма жилого помещения может быть изменен только согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя. Из этого правила возможны исключения, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации.

В Жилищном кодексе РФ регламентируется следующие случаи изменения договора найма.

Статья 82 Жилищного кодекса РФ «Изменение договора социального найма жилого помещения», граждане, поживающие 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.

Дееспособный член семьи нанимателя с согласия остальных членов своей семьи и нанимателя вправе требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случаи смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего.

Предмет договора найма жилого помещения имеет две главные взаимосвязанные особенности. Во-первых, жилое помещение должно быть изолированным и, во-вторых, отвечать предъявляемым к нему санитарным и техническим требованиям.

Статьей 82 ЖК РФ предусмотрены условия, при которых возможно заключение отдельного договора найма на жилое помещение в квартире.

**Изменение договора найма жилого помещения может иметь место вследствие** **признания нанимателем другого члена семьи**. Этому основанию изменения договора найма жилого помещения посвящена статья 686 Гражданского кодекса РФ. Такая замена одного нанимателя другим возможна при условиях: предъявления совершеннолетним членом семьи нанимателя соответствующего требованиям к наймодателю о признании его нанимателем по ранее заключенному договору найма вместо первоначального нанимателя; согласия нанимателя и остальных членов семьи на признание члена семьи нанимателем. Требуется исключительная взаимная согласованность сторон на перемену нанимателя: первоначального нанимателя, совершеннолетних лиц, совместно с ним проживающих, с одной стороны, и наймодателя с другой.

Изменение договора найма в случае смерти нанимателя или его выбытия осуществляется независимо от возражений наймодателя по поводу замены нанимателя. В данном случае решающее значение имеет единодушное согласие всех постоянных пользователей, проживавших с умершим или выбывшим нанимателем.

Если согласие между членами семьи не достигнуто, то нанимателем, как правило, становится самый старший член семьи, который был указан в решении (постановлении) о предоставлении жилой площади.

По закону в этих случаях договор продолжает действовать на тех же условиях с учетом внесенных изменений.

Возникающие споры в связи с признанием члена семьи нанимателем разрешаются в судебном порядке.

**Изменение договора найма жилого помещения возможно также при объединении граждан, проживающих в одной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам социального найма, в одну семью.** Согласно ст. 82 Жилищного кодекса РФ указанные граждане в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемое ими помещение. Чаще всего такого рода требования предъявляют объединившиеся в одну семью супруги, родители и дети и т.д. Такое требование может быть заявлено как в том случае, когда семья уже сложилась, так и тогда, когда граждане, проживающие в одной квартире, в совместном заявлении только выразили намерение объединиться в одну семью. Важно, чтобы волеизъявление граждан об объединении в одну семью было не фиктивным (например, с целью незаконности переуступки жилой площади), а действительным, соответствовало их намерению заключить единый договор социального найма жилого помещения.

Отказ наймодателя в заключении единого договора социального найма может быть оспорен в судебном порядке. В этом случае в суде рассматриваются доказательства, подтверждающие родственные отношения, наличие одной семьи или намерение совместно проживающих и ведущих совместное хозяйство лиц об образовании единой семьи (копии свидетельства о браке, рождении, письма, акты комиссий, и др.).

**3.2 Расторжение договора социального найма. Выселение из жилых помещений**

Договора социального найма расторгается по основания, предусмотренным законом либо договором.

В соответствии со ст. 83 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма жилого помещения.

Это право вытекает из сущности жилищной потребности гражданина: при отпадении надобности в данном жилом помещении (например, в связи с переездом на постоянное место жительство в другую местность) расторгается и договор найма жилого помещения. Тем самым закон предоставляет нанимателю и членам его семьи возможность односторонними действиями отказаться от своего права на пользование жилым помещением, причем без предварительного предупреждения об этом наймодателя.

В отличие от порядка, установленного статьей 83 Жилищного кодекса РФ, ст. 687 ГК РФ предусмотрена обязанность нанимателя по договору коммерческого найма письменно (за три месяца) предупреждать об этом наймодателя.

Расторжение договора социального найма жилого помещения по инициативе нанимателя не влечет никаких неблагоприятных для него правовых последствий. Иногда наниматели, переезжая на новое место жительства, оставляют ранее занимаемое жилое помещение в состоянии, не пригодном для проживания без его предварительного ремонта.

**Расторжение договора найма по инициативе наймодателя**. В соответствии со ст. 3 ЖК РФ закреплен принцип, согласно которому никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом.

Расторжение договора найма жилого помещения не всегда связано с выселением из жилого помещения, это не тождественные понятия. Например, при выезде или смерти одиноко проживающего нанимателя жилого помещения, действие договора найма прекращается без необходимости выселения. Вместе с тем выселение лица из жилого помещения, в которое он самовольно вселился, не связано с расторжением договора найма жилого помещения, так как в данном случае этот договор не заключался.

Расторжение договора найма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда по требованию наймодателя допускаетсяв судебном порядке в случаях: невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев; разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает; систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении; использования жилого помещения не по назначению.

Согласно ст. 84 Жилищного кодекса РФ выселение производится в судебном порядке. Допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом.

Судебный контроль представляет собой дополнительную гарантию проверки законности и обоснованности вынесенного постановления о выселении в административном порядке. Исключение же возможности судебной проверки административных решений представляет собой существенное ограничение прав граждан, что не допустимо в демократическом обществе, и противоречит Конституции Российской Федерации.

Конституционный суд отметил, что «договор найма жилого помещения при отсутствии согласия нанимателя может быть расторгнут только судом. Следовательно, исключена возможность административного порядка расторжения договора найма жилого помещения и выселение лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом, с санкции прокурора».

Жилищный кодекс предусматривает два вида выселения:

– с предоставлением другого жилого помещения ст. 90 ЖК РФ.

– без предоставления другого жило помещения ст. 91 ЖК РФ.

Рассмотрим подробно все случай выселения.

**Выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения.**

Жилищный кодекс РФ предусматривает в качестве основного вида выселения выселение с предоставлением другого жилого помещения. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, за исключением случаев указанных в Жилищном Кодексе. Таким образом, выселение без предоставления другого благоустроенного жилого помещения является исключением из общего правила.

В ЖК РФ закреплено не только общее правило, но и наиболее важные основания выселения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения.

Граждане выселяются из жилых домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, если:

– дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

– жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение;

– жилое помещение признано непригодным для проживания;

– в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшиться, в результате чего, проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличиться, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (ст. 85 ЖК РФ).

Снос жилых домов или переоборудование их в нежилые, обычно, связано с осуществлением плановой застройки городов и других населенных пунктов или с необходимостью передачи их для государственных, муниципальных или общественных нужд. Как известно, промышленное и жилищное строительство нередко связано со сносом небольших жилых домов или домов устаревших типов.

Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных нужд, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием (учреждением, организацией), которому отводится земельный участок. В иных случаях сноса дома (например, в связи с его непригодностью) гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное помещение предоставляется предприятием (учреждением, организацией), которому принадлежит дом, либо органом местного самоуправления.

Необходимость переоборудования жилого помещения в нежилое возникает, например, в связи с размещением в некоторых помещениях служебных, бытовых, торговых организаций, жилищно-эксплуатационных и специализированных служб и т.д. Жилищный кодекс РФ устанавливает, что в случае выселения в связи с переоборудованием жилого дома в нежилой, нанимателю и членам его семьи предоставляется другое благоустроенное жилое помещение той государственной (муниципальной), кооперативной, общественной организацией, которой передается переоборудованное жилое помещение (дом).

Предоставление другого жилого помещения нередко связано с угрозой обвала жилого дома. Как известно, жилые помещения под влиянием времени, природных условий и в результате их использования постепенно изнашиваются и могут придти в состояние, не пригодное для проживания.

В этом случае следует руководствоваться Положением по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утв. Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 05.11.85 №529.

Непригодные к постоянному проживанию жилые дома по этому Положению делятся на две категории: пригодные для постоянного проживания в результате проведения капитального ремонта, модернизации или реконструкции; дефекты которых не могут быть устранены технически или их устранение экономически нецелесообразно. Непригодное помещение – не то же самое, что аварийное помещение или дом. Аварийное состояние грозит обвалом.

Названное Положение по степени износа основных конструкций дома не устанавливает критерии аварийности его технического состояния, указывая лишь на случай аварийной ситуации или обнаружения факторов, особо опасных для здоровья людей, когда расселение проживающих в доме «необходимо оформлять в день получения акта комиссии или протокола обследования строительных конструкций». Комиссия, о которой идет речь в Положении, назначается исполнительной властью и состоит из заместителя руководителя органа местной исполнительной власти (председатель комиссии), представителей жилищно-эксплуатационных организаций, районного или городского архитектора, БТИ, санитарного надзора, управления пожарного надзора. При необходимости в состав комиссии могут быть введены технические эксперты. Решение комиссии подлежит утверждению органом местной исполнительной власти.

Если жилое помещение (дом) признано непригодным и грозящим обвалом, то договор найма расторгается и нанимателю вместе с членами его семьи по решению органа местного самоуправления предоставляется другое благоустроенно жилое помещение за счет муниципального жилищного фонда или соответствующей государственной организации, которым принадлежит дом, грозящий обвалом.

**В Жилищном кодексе РФ предусматриваются случаи выселения с предоставлением другого (не обязательно благоустроенного) жилого помещения** (ст. 90).

Если наниматель и совместно с ним проживающие члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилье 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.

**Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения**. Действующее законодательство предусматривает выселение без предоставления другого жилого помещения либо в качестве санкции (ответственности) за ненадлежащее исполнение жилищных обязанностей и иное виновное поведение нанимателя (членов его семьи), либо в целях предоставления наймодателю возможности использовать помещение по специальному назначению.

Такое выселение допускается только при виновном поведении нанимателя (членов его семьи или других совместно проживающих с ним лиц). Причем все случаи выселения без предоставления гражданам другого жилого помещения точно перечислены непосредственно в Жилищном кодексе.

Выселение без предоставления жилого помещения производится, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ними лица систематически разрушают или портят жилое помещение. Это вытекает из обязанности граждан использовать предоставленное им жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования им, бережно относиться к санитарно-техническому и ному оборудованию (ст. 91 ЖК РФ). Подавляющее большинство нанимателей добросовестно относиться к исполнению своих жилищных обязанностей, поэтому в судебной практике выселение по указанному выше основанию встречается редко.

С иском о выселении по указанному основанию имеют право обратиться наймодатель, собственник жилого помещения и заинтересованные лица. К ним относятся, например, жильцы, проживающие с нанимателем в одном доме.

Условия применения такой санкции как выселение к лицу, разрушающему или портящему помещение общие для применения любой ответственности: наличие противоправного деяния; наличие вреда; причинной связи между ними; вины.

Но существуют еще и специфические условия применения такой ответственности, указанные непосредственно в ст. 91 ЖК РФ: систематичность противоправных действий; применение к ранее совершенным противоправным деяниям мер предупреждения и общественного воздействия.

Под систематичностью следует понимать совершение лицом противоправных действий два и более раза. Каким бы серьезным ни было нарушение, но если оно было единственным, оно не влечет выселение по ст. 91 ЖК РФ.

Кроме того, должны быть применены к нарушителям меры предупреждения или общественного воздействия (например, его поведение было предметом рассмотрения органов милиции, прокуратуры, суда или административной комиссии). Если такие меры не были приняты (причем они должны оказаться безрезультатными, т.е. лицо новым противоправным деянием должно показать, что оно не собирается исправляться), то выселение по данному основанию невозможно.

Виновное поведение лица может выразиться не только в активных действиях, но и в форме бездействия, неисполнения каких-либо обязанностей. Разумеется, необходимым условием для применения ст. 91 ЖК РФ является наличие причинной связи между поведением лица и наступившими вредными последствиями.

Порча или повреждение жилого помещения может выразиться в разных формах: в повреждении стен, полов, оборудования дома, жилых комнат и мест общего пользования и т.д. Имеют место случаи сдачи занимаемых жилых помещений в аренду производственным и торговым фирмам, самоуправного переустройства квартир, содержание в них животных и т.п.

Выселение без предоставления другого жилого помещения производится также в случае, если наниматель, и члены его семьи или другие совместно проживающие вместе с ним лица используют жилое не по назначению. Жилые помещения предназначены для постоянного проживания в них (ст. 17 ЖК РФ). Закон требует, чтобы граждане использовали жилое помещение в соответствии с его назначением.

Использование жилого помещения не по назначению – самостоятельное основание для выселения и не может сводиться к систематическому нарушению правил общежития или разрушению помещения. Следовательно, хотя бы от этого не страдали соседи или проживающие с ответчиком лица либо помещение не подвергалось разрушению или порче, лицо, использующее жилое помещение не по назначению, подлежит выселению.

Использование жилого помещения не по назначению может выразиться в различных формах. Прежде всего, это организация в нем производства, опасного для жизни и здоровья других граждан, проживающих совместно с ним или по соседству. Кроме этого, может выразиться в превращение жилого помещения в подсобное, в место для содержания животных, использование жилого помещения в качестве овощехранилища, и т.п., т.е. фактически, превращение жилого помещения в нежилое, что возможно только в специальном порядке (Глава 3 ЖК РФ).

Выселение без предоставления другого жилого помещения возможно также в случае, если наниматель, члены его семьи или другие проживающие с ним лица систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными. Выселение по данному основанию, в принципе, не так часто применяется, поскольку граждане обычно добросовестно относятся к своим обязанностям по соблюдению правил общежития.

Нарушение правил общежития может выражаться в: оскорблении других жильцов квартиры или дома, унижении их человеческого достоинства, хулиганских выходках, драках, повреждении мебели и пр.

Выселению подлежит совершеннолетнее лицо, которое своим поведением создает невозможность совместного проживания с ним. Кроме того, такая невозможность должна быть не субъективной, а объективной, т.е. должно быть установлено, что другие жильцы не могут проживать с ответчиком не в силу своих субъективных качеств, свойств характера или повышенных требований к соседям, а именно в силу невыносимых действий лица, нарушающего правила общежития.

Ссылка на неуживчивость характера без наличия серьезных нарушений правил общежития не является основанием для выселения.

Семейный кодек РФ (ст. 71), предусматривая последствия лишения родительских прав, устанавливает, что вопрос о дальнейшем совместном проживании ребенка и родителей (одного из них), лишенных родительских права, решается судом в порядке, установленном жилищным законодательством.

Согласно ст. 91 Жилищного кодекса РФ лица, лишенные родительских прав, если совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения. Приведенное правило впервые включено в закон, и очень важно для защиты прав несовершеннолетних. Основная его задача состоит в том, чтобы уберечь детей от пагубного влияния лица, лишенного родительских прав (или ограниченного в родительских правах), создать им надлежащие условия для проживания.

Для удовлетворения требования о выселении таких лиц необходимы два условия: 1) суд должен принять решение о лишении родительских прав по отношению к совместно проживающим с ним; 2) должно быть признано невозможным совместное проживание родителей с детьми в жилом помещении. Доказательства в подтверждение невозможности совместного проживания могут быть представлены органами опеки и попечительства, жилищными органами, опекуном (попечителем), родственниками и т.д. либо получены судом при рассмотрении дела о выселении путем допроса свидетелей, исследования других доказательств.

С учетом довольно широко распространенной практики принудительного обмена жилыми помещениями, в целях ликвидации жилищных конфликтов закон (ст. 72 ЖК РФ), исходя из гуманных соображений, предусматривает, что взамен выселения без предоставления другого жилого помещения суд может обязать соответствующие лица произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое помещение, указанное заинтересованной стороной. Эта норма имеет весьма важное значение для разрешения жилищных конфликтов, так как позволяет судам в определенных случаях не прибегать к такой крайней мере воздействии, как выселение.

Принудительный обмен возможен с соблюдением общего порядка обмена, установленного законом.

При отказе лица, виновного в создании обстановки невозможности совместного проживания, от обмена оно может быть выселено без предоставления другого жилого помещения.

**Заключение**

Конституция Российской Федерации (ст. 40) провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище. Одной из самых распространенных на практике форм реализации гражданами права на жилище это – получение жилья по договору социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда социального использования. Практически каждый гражданин России на протяжении своей жизни сталкивается с жилищной проблемой, и получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора социального найма для многих является единственной возможностью улучшить свои жилищные условия.

Важнейшие положения о договоре социального найма жилого помещения урегулированы в настоящее время нормами Гражданского и Жилищного кодексов.

В настоящее время у государства отсутствуют реальные финансовые возможности по бесплатному обеспечению жильем всех, кто формально не имеет определенной законом нормы площади жилья. Складывается ситуация, при которой гражданин может иметь в собственности жилые дома, квартиры, однако, будучи «прописанным» в коммунальной квартире – состоит на очереди граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и имеет право получить от государства бесплатно квартиру.

Ранее жилые помещения из фонда социального использования предоставлялись исключительно тем, кто реально нуждался в жилье и не имел иных возможностей, кроме получения квартиры бесплатно, для улучшения своих жилищных условий. В настоящее время в законодательстве оснований, условий обеспечения граждан Российской Федерации жильем по договору социального найма. Четко определены категории населения, имеющие право на получение жилья по договору социального найма. Основным условием предоставления жилых помещений из фонда социального использования по договору социального найма стало материальное положение гражданина, а не обеспеченность жилой площадью по месту регистрации.

Договор социального найма жилого помещения – договор возмездный. Наниматель обязан оплачивать жилье и коммунальные услуги. Однако действующее законодательство недостаточно подробно регулирует вопросы оплаты жилья. На практике, у большинства граждан, занимающих жилые помещения по договору социального найма, постоянно возникает вопрос: «За что мы платим?».

Органами, устанавливающими ставки и тарифы оплаты жилья и коммунальных услуг в жилых помещениях, занимаемых по договору социального найма, являются органы местного самоуправления. До сегодняшнего времени не существует единой утвержденной методики определения размеров ставок и тарифов по оплате жилья и коммунальных услуг. В соседних муниципальных образованиях, при абсолютно одинаковых экономических условиях могут существовать ставки и тарифы по оплате жилья и коммунальных услуг, значительно отличающиеся друг от друга.

Жилищный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ предусматривают, что договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Тем не менее на протяжении всего времени действия данного положения письменная форма договора социального найма так и не получила распространения на практике. Письменную форму договора по-прежнему заменяет решение (постановление), которое де-факто предоставляет гражданину право на вселение в жилое помещение по договору социального найма.

Согласно требованиям гражданского законодательства несоблюдение простой письменной формы сделки не влечет её недействительность, если законом не установлено иное. Считаю, что для договора социального найма жилого помещения должны быть законом установлены правила, при которых несоблюдение простой письменной формы договора социального найма жилого помещения, влечет его недействительность. Такой подход позволил бы, в первую очередь, защитить права и законные интересы нанимателей и членов их семей, которые получили бы возможность подробно ознакомиться со своими правами и обязанностями по договору. Наличие письменного договора помогло бы жилищно-эксплуатационным организациям и органам местного самоуправления усилить управленческий контроль в жилищной сфере, повысило взаимную ответственность сторон при использовании жилищного фонда социального использования.

Договор социального найма обычно характеризуется множественностью субъектов на стороне нанимателя, имеются ввиду проживающие совместно с нанимателем члены его семьи. Статья 69 Жилищного кодекса предоставляет нанимателю право в установленном порядке вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и иных лиц, получив на это письменное согласие всех совершеннолетних членов своей семьи. Зачастую на практике возникает вопрос о том, что предполагает этот «установленный порядок». И, как правило, он получает однобокое толкование, связывающее его с соблюдением режима прописки (регистрации) в жилом помещении.

На практике возникает еще множество проблем и вопросов по применению положений о договоре социального найма жилого помещения.

Это лишь часть проблем современного жилищного законодательства, которые требуют скорейшего решения для повышения эффективности жилищной политики государства и реализации конституционных прав граждан на жилище.

Предстоит огромная работа, по приведению жилищного законодательства в соответствие с современной действительностью и возможностями государства и органов местного самоуправления.

**Список литературы**

1. Гаджиев Г.А., Пепелев С.Г. Предприниматель. Налогоплательщик. Государство. Правовые позиции Конституционного Суда РФ. М., 1998.
2. Жилищное законодательство. Сборник нормативных актов и документов // Сост. П.В. Крашенинников, Г.А. Славинская, Е.Г. Федосова. М., 1996.
3. Конституция Российской Федерации. Комментарий. // Под ред. Б.Н. Топорника, Ю.М. Батурина, Р.Г. Орехова. М. Юрид. лит. 1994. С. 223.
4. Корнеев С.М. Основные тенденции развития жилищного права в условиях становления рыночной экономики // Гражданское право России при переходе к рынку. М., 1995.
5. Крашенинников П.В. Российское жилищное законодательство. М., Норма. 1996.
6. Крашенников П.В. Жилищный кодекс РФ. Постатейный комментарий. // Издательство «Библиотечка «Российской газеты» // 2005 г.
7. Литовкин В.Н. Жилищное законодательство. М. Профиздат, 1998.
8. Литовкин В.Н. Право на жилище // Право и экономика, 1994. №11/12. С. 159–161.
9. Потеркин Д. «Договор найма жилого помещения» // «Российская юстиция», 1998, N1, №2.
10. Седугин П.И. практика Конституционного Суда Российской Федерации по жилищным делам // Жилищное право. 1999. №3.
11. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – 2-е изд., переаб. и доп. М. Издательство НОРМА. 2002.
12. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Учебник по гражданскому праву. Часть 2. М., 1998
13. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебное пособие. М., 1996
14. Толстой Ю.К. Советское жилищное право. Л., 1967
15. Эрделевский А.М. Гражданский кодекс РФ. Постатейный комментарий. // Издатель «Библиотечка «Российской газеты» // 2005 г.
1. Конституция РФ. М.: Издательство «Ось-89», 2001. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс РФ с изм. и доп. на 01.02.2005г. Постатейный комментарий Д.Ю.Н., профессора А.М. Эрделевского. [↑](#footnote-ref-2)
3. Жилищный кодекс РФ. – М.: Частное право, 2005 [↑](#footnote-ref-3)
4. Крашенинников В.П. Российское жилищное законодательство. М., 1996, С 41. [↑](#footnote-ref-4)
5. Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 1996, С. 28-30. [↑](#footnote-ref-5)
6. Собрание постановлений Правительства РСФСР. 1986. №2, Ст.10. [↑](#footnote-ref-6)
7. Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №26. Ст. 2795 [↑](#footnote-ref-7)
8. Российская газета. 1991. 15. окт. [↑](#footnote-ref-8)
9. ВКС РФ. 1995. №2/3. С. 32; Российская газета. 1995. 5 мая. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гаджиев Г.А., Пепелев С.Г. Предприниматель. Налогоплательщик. Государство. Правовые позиции Конституционного Суда РФ. М. 1998.С. 153 [↑](#footnote-ref-10)