Современная Гуманитарная Академия

Курсовая работа

Предмет: Жилищное право

Тема: Предоставление гражданам жилого помещения по договору

социального найма

Выполнила студентка:

Кириллова Елена Анатольевна

Брянск-2009г.

Содержание

Введение

1. Содержание договора социального найма жилого помещения

1.1 Понятие и предмет договора

1.2 Права и обязанности сторон договора социального найма

2 Изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения

2.1 Порядок изменения договора социального найма

2.2 Расторжение договора социального найма

Заключение

Глоссарий

Список использованных источников

Приложения

Введение

Конституционное право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества, то есть оно является сущностным правом, фундаментальным. От него зависит система конкретных жилищных прав граждан, и они должны соответствовать ему.

Надлежащее жилье входит составной частью в достойный жизненный уровень человека, провозглашенный Всеобщей декларацией прав человека от 10 декабря 1948 г.[[1]](#footnote-1) и Конвенцией Содружества Независимых Государств о правах и основных свободах человека от 26 мая 1995 года[[2]](#footnote-2).

С переходом нашей страны к рыночным отношениям обострилась жилищная проблема. Это объясняется множеством причин. Прежде всего - это существенное сокращение строительства государственного и муниципального жилья. Кроме того, к тем гражданам, которые состояли в очереди на улучшение жилищных условий, добавились сотни тысяч беженцев, вынужденных переселенцев, лиц, лишившихся жилого помещения в результате межнациональных конфликтов. Именно поэтому жилищная политика государства изменилась. Однако уже сегодня понятно, что государство экономически не в состоянии обеспечить всех нуждающихся граждан бесплатным жильем.

Следует отметить, что в жилищной сфере государством уже предприняты определенные шаги по осуществлению преобразований: наниматели жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда получили возможность бесплатно приобрести занимаемое жилье в порядке его приватизации; за членами жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые полностью выплатили паевые взносы, признано право собственности на жилые помещения; государством предусмотрены выпуск жилищных сертификатов, выдача субсидий на строительство и приобретение жилья, разрабатываются меры по развитию ипотечного кредитования. Однако указанные усилия по решению жилищной проблемы оказались недостаточно эффективными.

Проблема регулирования договорных отношений в сфере социального найма в изменившихся экономических условиях является актуальной для всех регионов Российской Федерации. Проведение государством жилищной политики осложнено как методами ее реализации, так и отсутствием единства правового регулирования в данной области правоотношений.

В соответствии со ст. 40 Конституции Российской Федерации, принятой всенародным голосованием, жилое помещение бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других фондов предоставляется малоимущим и иным указанным в законе гражданам.

Таким образом, как следует из Конституции РФ, бесплатное предоставление жилья государство гарантирует не всем, а только тем категориям граждан, которые, с одной стороны, прямо указаны в законе, а с другой - являются нуждающимися в улучшении жилищных условий. Жилищный Кодекс РФ гарантирует им такие права, обеспечив, таким образом, заключение договоров социального найма.

Объектом исследования являются жилищные правоотношения, возникающие при заключении, изменении и расторжении договора социального найма.

Цель данной работы – выявить правовые проблемы, возникающие при предоставлении гражданам жилого помещения по договору социального найма.

Для осуществления поставленной цели были поставлены следующие задачи:

- изучить понятие, предмет и форму договора социального найма;

-рассмотреть права, обязанности и ответственность сторон по договору социального найма;

- раскрыть условия и основания изменения договора социального найма;

- проанализировать условия и основания расторжения договора социального найма.

1 Содержание договора социального найма жилого помещения

1.1 Понятие и предмет договора

Договор найма жилого помещения является центральным институтом жилищного права.

По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем (п.1 ст. 671 ГК РФ). Нанимателем по такому договору может быть только физическое лицо (гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства).

Приведенное определение договора найма жилого помещения является универсальным и охватывает две разновидности такого договора.

Первая – договор коммерческого найма, предметом которого являются объекты жилищного фонда, находящиеся в частной, государственной или муниципальной собственности и относящиеся к жилищному фонду коммерческого использования (в соответствии с целевой классификацией видов жилищного фонда, установленной в ст. 19 ЖК РФ). Данному виду договора найма посвящены ст. 671, 673-688 ГК РФ.

Вторая разновидность указанного договора – договор социального найма, заключаемый в отношении только тех объектов, которые входят в состав государственного или муниципального жилищного фонда или относится к жилищному фонду социального использования (ст.19 ЖК РФ).

Договор социального найма жилого помещения это соглашение по которому наймодатель обязуется предоставить во владение и пользование или только в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение в жилищном фонде социального использования, как правило в виде отдельной квартиры. Договор социального найма жилого помещения – консенсуальный, двусторонний, возмездный[18].

Договор социального найма составляется в двух экземплярах, один из которых находится у наймодателя, другой - у нанимателя.

Договор социального найма подписывается сторонами или их уполномоченными представителями и скрепляется печатью наймодателя. С этого момента договор социального найма считается заключенным и вступившим в силу. Однако права и обязанности у нанимателя возникают только после подписания акта приема-передачи жилого помещения.[28] Несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность только в случаях, прямо указанных в законе или соглашении сторон (см. п. 2 ст. 162 ГК РФ). Поэтому при несоблюдении письменной формы договора социального найма действуют правила п 1 ст. 162 ГК РФ: в таком случае стороны лишаются права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но при этом вправе приводить письменные и иные доказательства.

Необходимо обратить внимание на то, что в практике применения жилищного законодательства, действовавшего до введения в действие ЖК РФ, были широко распространены случаи несоблюдения письменной формы договора социального найма. Такой договор и прежде заключался на основании административного акта (ордера), причем именно этому акту наймодатели жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде и правоприменительные органы нередко придавали значение документа, подтверждающего письменную форму соответствующего договора. Такому положению в немалой степени способствовало и содержавшееся в ст. 47 ЖК РСФСР правило, согласно которому ордер на жилое помещение признавался единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение[14].

Если ранее ордер – это документ, по которому гражданину предоставляется право пользования жилым помещением, а договор жилищного найма – это документ, в соответствии с которым должно осуществляться пользование жилым помещением [14], то теперь будет иметь место только последний. Основанием для заключения договора социального найма будет решение о предоставлении жилого помещения. Данное обстоятельство явилось поводом для ошибочного заключения "договор вместо ордера". Это заключение является неверным. Как отмечают практически все ученые-теоретики, ордер в настоящее время является документом, на основании которого заключается договор социального найма жилого помещения[27]. Ордер входит в сложный юридический состав, на основании которого у нанимателя и членов его семьи возникает право пользования жилым помещением, расположенным в государственном и муниципальном жилищном фонде. По своей юридической природе ордер - это приказ, то есть административно-правовой документ, в котором содержится распоряжение жилищно-эксплуатационной организации предоставить гражданину, которому выдан ордер, и членам его семьи конкретное юридически и фактически свободное жилое помещение. Таким образом, применительно к жилищным правоотношениям в сфере социального найма ордер на жилое помещение и договор социального найма находятся в тесном, неразрывном единстве и взаимодействии [33].

Между тем договор социального найма и решение о предоставлении жилого помещения - это документы, принципиально различные по своей юридической природе. Договор регулирует гражданско-правовые отношения сторон, а решение - это ненормативный (индивидуальный) правовой акт, принятый уполномоченным органом, влекущий обязательные последствия для указанных в нем лиц. Поэтому оформление договора социального найма в виде отдельного документа должно обязательно осуществляться на практике.

По договору социального найма, плата за наем жилья определяется органом местного самоуправления. Следовательно, договор социального найма жилого помещения 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.

Из данного правила ЖК РФ предусмотрено исключение: жилые помещения должны предоставляться на условиях социального найма без внесения платы за пользование занимаемым жилым помещением лицам, признанным малоимущими в установленном порядке (ст. 156 ЖК РФ). Указанное исключение применяется только в отношении тех жилых помещений, которые относятся к муниципальному жилищному фонду социального использования[32].

Нанимателем по договору социального найма является гражданин Российской Федерации, состоявший на жилищном учете по правилам, установленным гл. 7 ЖК РФ. По требованию нанимателя и членов его семьи договор социального найма может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении (п. 2 ст. 672 ГК РФ).

Договор социального найма заключается без установления срока.

Осуществляя правомочие пользования жилым помещением, предоставленным по договору социального найма, наниматель вправе не только сам проживать в таком жилом помещении, но также в установленном порядке вселять в помещение иных лиц, сдавать жилое помещение в поднаем, производить обмен жилого помещения и осуществлять иные права, предусмотренные ст. 67 и другими статьями ЖК РФ, а также заключенным с таким нанимателем договором социального найма.

В ч. 2 ст. 61 ЖК РФ установлена специальная норма, адресованная нанимателям жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирных домах. Такие наниматели вправе пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме наравне с лицами, имеющими доли в праве общей долевой собственности на указанное имущество. Общим имуществом в многоквартирном доме признаются помещения в таком доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (примерный перечень объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен в ст. 36 ЖК РФ). По договору социального найма жилое помещение предоставляется в пределах нормы жилой площади, а при коммерческом найме размер помещения не ограничивается. Следует обратить внимание, что закон, применительно к социальному найму, говорит именно о норме предоставления, но не пользования жильем[31].

Обязательное требование к помещению как к предмету найма: жилое помещение должно быть свободно от любых обязательств.

Предъявляемые к помещению различного рода технические и ряд других требований тесным образом связаны с возможностью постоянного в нем проживания. Только соответствующий уровень пригодности отличает жилое помещение от нежилого. Согласно ЖК РФ данные требования определяются Правительством РФ.

Если первые два критерия (соответствие требованиям и целевое использование – только для проживания) определяют помещение как жилое, то третий (изолированность) определяет жилое помещение именно как предмет договора найма.

Как следует из установленного ЖК РФ определения понятия «жилое помещение», помещение, предоставляемое на условиях социального найма, должно соответствовать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства (ст. 15 ЖК РФ).

При выработке условий конкретных договоров социального найма жилых помещений на практике целесообразно иметь в виду Типовой договор социального найма жилого помещения, который утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 года N 315 (Приложение А, Приложение Б).

1.2 Права и обязанности сторон договора социального найма

В качестве сторон договорных отношений непосредственно выступают стороны, между которыми данные отношения и складываются.

В рассматриваемых обязательствах они именуются как наймодатель и наниматель. Как следует, из ЖК РФ на стороне наймодателя при социальном найме выступает уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления (ст.60 ЖК РФ).

Второй стороной данного договора выступает наниматель - физическое лицо.

В ч. 2 ст. 65 ЖК РФ перечислены основные обязанности наймодателя. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;

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

-осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

-обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

-предоставить нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств наймодателя;

- информировать нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 30 дней до начала работ;

- принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

- обеспечивать предоставление нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

- контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом нанимателя;

- производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- принять в установленные сроки жилое помещение у нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения договора;

- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Независимо от того, предусмотрены ли указанные обязанности в конкретном договоре социального найма жилого помещения, наймодатель по такому договору не освобождается от их исполнения, поскольку эти обязанности установлены в императивных правовых нормах федерального закона.

Основанием ответственности наймодателя по договору социального найма является невыполнение наймодателем любой из его юридических обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством или договором социального найма жилого помещения (при наличии в соответствующем деянии (действии или бездействии) признаков состава правонарушения).

В ч. 1 ст. 66 ЖК РФ установил отсылочную норму, согласно которой наймодатель несет ответственность, предусмотренную законодательством. Имеется в виду, и частности, законодательство об административных правонарушениях. Например, КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами.

Если наймодатель не исполняет такие юридические обязанности, как своевременное проведение капитального ремонта переданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, находящихся в жилом помещении устройств, предназначенных для оказания коммунальных услуг, то ЖК РФ наделяет нанимателя правами, реализация которых повлечет негативные для наймодателя гражданско-правовые последствия имущественного характера.

В таких случаях наниматель вправе по своему выбору предъявить к наимодателю любое из требований, указанных в ч. 2 ст. 66 ЖК РФ. Наниматель может потребовать: а) уменьшения платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в многоквартирном доме; б) возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме; в) возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

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

Так, наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;

- сдавать жилое помещение в поднаем;

- разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;

- осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;

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

К данному перечню можно добавить право на пользование жилым помещением, право на изменение и расторжение договора.

Необходимо обратить внимание на то, что указанные в ч. 1 ст. 67 ЖК РФ права наниматель осуществляет не произвольно, а в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, иными актами жилищного законодательства, а также заключенным с ним договором социального найма жилого помещения. При реализации своих прав наниматель не вправе выходить за пределы тех требований, которые установлены в императивных нормах актов жилищного законодательства.

В соответствии с ч. 3 ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим Кодексом;

- обеспечивать сохранность жилого помещения;

- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

- проводить текущий ремонт жилого помещения;

- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

Выполнение нанимателем жилого помещения перечисленных в ч. 3 данной статьи обязанностей призвано обеспечивать возможность использования занимаемого им помещения в соответствии с функциональным назначением этого помещения и не допускать ущемления интересов третьих лиц, прежде всего соседей.

В том числе, согласно Постановлению Правительства РФ об утверждении Типового договора социального найма наниматель обязан:

а) принять от наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт;

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность;

д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет наймодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения нанимателя), в предоставляемое наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

Ответственность нанимателя жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, регулируется общими правилами ст. 68 ЖК РФ и другими нормативными правовыми актами, в частности, ГК РФ, КоАП РФ.

2 Изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения

2.1 Порядок изменения договора социального найма

Заключенные договоры должны исполняться на тех условиях, на которых было достигнуто соглашение сторон, и не должны изменяться. Такое общее правило придает устойчивость гражданскому обороту.

Вместе с тем может возникнуть и такая ситуация, когда интересы общества требуют изменения условий уже заключенных договоров. На этот случай рассчитано исключение из изложенного выше правила[16].

Изменение и расторжение договора социального найма жилого помещения производятся в соответствии с ст. 82, 83 ЖК РФ с учетом общих правил об изменении и о расторжении гражданско-правовых договоров, установленных в ст. 450 — 453 ГК РФ.

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

В случаях, когда договор подлежит изменению или расторжению в судебном порядке, необходимо иметь в виду, что требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии — в 30-дневный срок (п. 2 ст. 452 ГК РФ).

Изменение договора социального найма жилого помещения допускается при условиях, указанных в 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.

Основанием для предъявления требования об объединении самостоятельных договоров социального найма в один такой договор является именно факт объединения граждан в одну семью, которая с точки зрения жилищного права должна характеризоваться не только совместным проживанием, но и ведением общего хозяйства, наличием общих расходов и т.д. Граждане, которые только намереваются объединиться в одну семью, по смыслу ст. 82 ЖК РФ не вправе требовать такого объединения договоров найма[27]. Поэтому в настоящее время право требовать заключения одного договора социального найма принадлежит только тем, кто фактически сформировал новую семью и юридически оформил соответствующие отношения, а не тем, кто только выражает намерение создать семью[32].

Обращение к наймодателю с требованием об объединении договоров социального найма производится с согласия всех членов семьи нанимателя, включая временно отсутствующих. Несмотря на то, что в статье 82 ЖК РФ не говорится о необходимости получения согласия членов семьи нанимателя, для такого рода изменения договора социального найма оно носит обязательный характер, что вытекает, в том числе и из равенства прав нанимателя социального жилья и членов его семьи (ч. 2 ст. 69 ЖК РФ). Это связано с тем, что при объединении нескольких договоров должен быть заключен новый договор социального найма, по которому члены семьи прежнего нанимателя будут проживать одной семьей. При этом осуществление ряда их правомочий будет поставлено в зависимость от согласия других лиц, что немаловажно. То же касается несения солидарной ответственности, вытекающей из договора социального найма. Отказ члена семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма от объединения в одну семью с другими гражданами и последующего объединения договоров социального найма в один является безусловным и не может быть обжалован в судебном порядке.

Наймодатель не вправе отказать в объединении договоров социального найма в один самостоятельный договор при наличии обращения нанимателя и выраженного согласия членов его семьи. В противном случае спор подлежит разрешению в судебном порядке. В результате объединения договоров социального найма заключается один договор социального найма, предметом которого будут являться жилые помещения ранее действовавших договоров[27].

Следует учитывать и то существенное обстоятельство, что после объединения нескольких договоров в один нельзя будет потребовать изменения нового договора социального найма путем раздела жилого помещения и заключения отдельного договора найма с каким-либо членом семьи нанимателя.

В соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ договор может быть также изменен по требованию одной из сторон решением суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной стороной, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключений договора. В исключительных случаях договор может быть изменен по решению суда в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ).

При изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде. Обязательства считаются измененными с момента заключения соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении договора в судебном порядке — с момента вступления в законную силу решения суда об изменении договора (п. 1, 2 ст. 453ГК РФ)[32].

В отличие от ранее действовавшего ЖК РСФСР законодатель исключил возможность для дееспособного члена семьи нанимателя требовать заключения с ним отдельного договора социального найма в соответствии с приходящейся на него долей жилой площади (так называемый раздел жилого помещения). Это решение было обусловлено попыткой в законодательном порядке отказаться от превращения отдельных квартир в коммунальные квартиры, хотя целесообразность этого решения небесспорна. Представляется также, что потребовать раздела жилого помещения, апеллируя к ст. 11 ЖК РФ и такому предусмотренному ею способу защиты права, как изменение жилищного правоотношения, будет нельзя[27].

Основанием изменения договора социального найма жилого помещения ЖК РФ, как и действовавшие ранее правила ст. 88 ЖК РСФСР признает замену одного нанимателя другим. Правом требовать признания себя новым нанимателем по ранее заключенному договору социального найма жилого помещения обладает любой дееспособный член семьи нанимателя, который получил на это согласие как остальных членов своей семьи (включая несовершеннолетних и других лиц, не обладающих полной дееспособностью), так и наймодателя. Реализовать это право дееспособный член семьи может и в случае смерти первоначального нанимателя, и при его жизни (если первоначальный наниматель, как и другие члены семьи, выразит на это свое согласие)[27]. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя. Первое основание для изменения жилищных правоотношений путем замены нанимателя имеет место при наличии следующих условий:

1) граждане проживают на основании договоров социального найма в одной квартире, в том числе коммунальной;

2) они не являются членами одной семьи (не связаны узами родства, их отношения не основаны на иждивении или ведении общего хозяйства) и с ними заключены отдельные договоры социального найма;

3) граждане объединяются в одну семью (путем заключения брака, вступления в фактические брачные отношения, с ведением общего хозяйства и т.п.);

4) требование проживающих граждан заключения с ними одного договора социального найма.

Согласия наймодателя в этом случае не требуется.

Второе основание замены нанимателя базируется на следующих условиях:

1) заявление дееспособного члена семьи нанимателя о признании себя нанимателем;

2) согласие остальных членов семьи, в том числе прежнего нанимателя, за исключением случаев, когда он выбыл из занимаемого помещения и временно отсутствующих (согласия поднанимателей и временных жильцов не требуется);

3) согласие наймодателя.

2.2 Расторжение договора социального найма

Правила ГК РФ, касающиеся расторжения договора найма, призваны обеспечивать реализацию конституционного положения о том, что «никто не может быть произвольно лишен жилища»[26].

Сам наниматель с согласия других лиц, постоянно с ним проживающих, вправе в любое время расторгнуть договор найма. Единственное требование к этим лицам – в письменной форме проинформировать наймодателя за три месяца (ч.1 ст.687 ГК РФ). При этом в соответствии с п.1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении и расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или из обычаев делового оборота не вытекает иное. В ЖК РФ (ст. 82) данного требования нет, видимо ГК РФ в этом смысле является исчерпывающим.

Досрочное расторжение договора с нанимателем вправе требовать при определенных условиях в судебном порядке и наймодатель. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случаях:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги более шести месяцев подряд;

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.

Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя. (ч.4 ст. 83 ЖК РФ)[16]

По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок (не более года) для устранения нарушений, послужившим основанием для расторжения договора найма. Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

В судебном порядке наймодатель вправе расторгнуть договор еще в одном случае, когда наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают права и интересы соседей, наймодатель может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

Если наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей, наймодатель вправе в судебном порядке расторгнуть договор найма жилого помещения. В этом случае применяются правила, предусмотренные абзацем четвертым пункта 2 статьи 82 ЖК РФ.

По требованию любой из сторон в договоре, возможно, его расторжение: если помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния; в других случаях предусмотренных жилищным законодательством[26].

Расторжение договора найма жилого помещения приводит к тому, что наниматель и другие лица, проживающие в жилом помещении к этому моменту, подлежат выселению на основании решения суда (ст.688 ГК РФ).

Часть 1 ст. 83 ЖК РФ содержит общий гражданско-правовой принцип, согласно которому расторжение договора, как правило, возможно, по соглашению сторон (ст. 450 ГК РФ).

Вместе с тем словосочетание "может быть, расторгнут в любое время по соглашению сторон" применительно к договору социального найма имеет определенные особенности. Трудно себе представить, что наймодатель без какой-либо причины может обратиться к нанимателю, с предложением расторгнуть бессрочный договор социального найма, а тот в свою очередь примет это предложение. Механический перенос в ЖК РФ положений ГК РФ фактически привел к появлению в ст. 83 ЖК РФ неудачной нормы, которая была бы понятной только в том случае, если бы законодатель исключил из ее текста указание на возможность расторжения договора в "любое время". Расторгнуть договор социального найма в "любое время" может только наниматель. Это его исключительное право. У наймодателя право на расторжение договора обусловлено определенными условиями.[27]

Обязанности нанимателя осуществлять оплату жилья и коммунальных услуг корреспондирует право наймодателя требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленное ст. 65 ЖК РФ. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору социального найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, устанавливается статьей 154 Жилищного кодекса РФ и включает в себя следующие платежи:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В соответствии с п. 3 ст. 156 ЖК РФ размер платы за наем, за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органами местного самоуправления.

Основание расторжения договора социального найма в случае разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, базируется на п. 3 ст. 67 ЖК РФ, устанавливающем обязанность нанимателя (а также членов его семьи в силу ст. 69 ЖК РФ) обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его надлежащее состояние[16].

Использование жилого помещения в соответствии с его назначением закрепляется в ст. 17 ЖК РФ, п. 1 которой устанавливает, что жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Расторжение договора найма жилого помещения следует отличать от прекращения права пользования жилым помещением. С выбытием нанимателя договор социального найма не прекращается, его сторонами остаются оставшиеся участники, один из которых замещает нанимателя. Договор найма жилого помещения прекращается, если он перестает действовать в отношении и нанимателя, и всех членов его семьи одновременно.

Расторжение договора социального найма следует отличать и от признания его недействительным. Недействительный договор должен быть признан недействующим с момента заключения, а при расторжении договора он прекращает действие лишь с момента расторжения. Так, договор социального найма должен быть признан недействительным в случае признания недействительным решения органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения, на основании которого он заключен, либо при заключении договора без такого решения[27].

Расторжение договора социального найма жилого помещения следует отличать и от выселения. Во-первых, выселен, может быть один из участников договора на стороне нанимателя без расторжения договора. Во-вторых, выселяться может лицо, вообще не участвующее в договоре найма жилого помещения (самоуправно вселившиеся гражданин, поднаниматель, временный жилец). В-третьих, договор может расторгаться с лицом, не проживающим в жилом помещении (выехавшим на постоянное жительство в другое место), выселение которого вообще не требуется.

Последствием расторжения договора социального найма жилого помещения является утрата нанимателем и всеми членами его семьи одновременно права пользования жилым помещением, а при необходимости и выселение их из жилого помещения.

Закон предоставляет нанимателю право в любое время расторгнуть по своему усмотрению договор социального найма жилого помещения односторонним действием, не связывая его какими-либо основаниями. Мотивы такого расторжения, внутренние побуждения нанимателя не имеют значения, юридически безразличны. Разумеется, в этом случае требуется согласие всех членов семьи, в том числе временно отсутствующих, и при необходимости - представителя несовершеннолетних членов семьи.

Согласно ч. 2 ст.83 ЖК РФ на расторжение договора социального найма по инициативе нанимателя он должен получить согласие проживающих совместно с ним членов его семьи, включая временно отсутствующих, в письменной форме. Каково юридическое значение этого письменного документа? Наниматель и члены его семьи могут выехать из помещения, занимаемого по договору социального найма, расторгнув договор, и без обязательного оформления между собой этих отношений в письменном виде. Воля нанимателя и членов его семьи на расторжение договора может быть выражена не только путем прямого и явного волеизъявления в позитивной форме, но и в форме конклюдентного действия, когда воля выражается совершенным действием, а не прямым волеизъявлением. Например, одновременный выезд нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место. Кроме того, даже если на расторжение договора социального найма имелось письменное согласие члена семьи, но оно было дано, к примеру, под влиянием угрозы, такое согласие в случае спора будет признано судом ничтожным (ст. 179 ГК РФ). Следовательно, письменная форма согласия членов семьи на расторжение договора социального найма должна оцениваться в совокупности со всеми иными доказательствами намерения граждан расторгнуть этот договор.

Действующее законодательство не предусматривает обязательного совместного проживания членов семьи, даже супругов. Так, согласно ст. 31 Семейного Кодекса РФ каждый из супругов свободен в выборе мест пребывания и жительства. Поэтому выезд на постоянное жительство в другое место нанимателя или одного из членов его семьи не означает, что аналогичная воля выражена и остальными членами семьи. Если они не выразили волю в позитивной форме, необходимо в отношении каждого из них доказать совершение им конклюдентного действия. При этом возможно, что один член семьи выехал из помещения навсегда, а другой - временно, например, в качестве сопровождающего.

Члены семьи нанимателя не обязаны переезжать с ним в другой населенный пункт на постоянное жительство. В частности, члены семей офицеров, военнослужащих, проходящих службу по контракту, не обязаны сопровождать их при переводе в другой населенный пункт.

Особо стоит вопрос о возможности расторжения договора социального найма жилого помещения при получении нанимателем другого жилого помещения с точки зрения защиты прав членов его семьи. Член семьи нанимателя не обязан переселяться в предоставляемое нанимателю жилое помещение. Он вправе остаться в занимаемом помещении, даже если нанимателю будет в результате отказано в предоставлении нового жилого помещения. Переезд членов семьи и расторжение договора найма жилого помещения возможны только при выражении ими согласия на переезд. А это предмет соглашения между нанимателем и членами его семьи.

Приобретение гражданином в собственность квартиры и проживание в ней сами по себе не могут расцениваться как отказ этого гражданина и его членов семьи от прав на жилую площадь, занимаемую по договору социального найма.

Тем не менее, во избежание последующих судебных споров было бы целесообразно извещать наймодателя о выезде в другое постоянное место жительства.

При выезде нанимателя и членов его семьи из жилого помещения договор найма считается расторгнутым со дня выезда. Это правило имеет практическое значение при споре о том, имел ли место выезд или временное отсутствие.

В отличие от нанимателя, наймодатель может расторгнуть договор социального найма жилого помещения в одностороннем порядке только по установленному законом перечню оснований. Поскольку последствием такого расторжения договора является выселение, такие основания могут быть определены только федеральным законом - ЖК РФ или иными специальными законами (ч. 4 ст. 3 ЖК РФ).

Перечень оснований, по которым допускается расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя, сформулирован как исчерпывающий, но таковым на самом деле не является и, учитывая положение ч. 4 ст. 3 ЖК РФ, являться не должен.

Договор социального найма жилого помещения, может быть, расторгнут по требованию наймодателя также в случае, когда наниматель произвел самовольное переустройство или перепланировку занимаемого помещения и после предупреждения о необходимости приведения этого помещения в прежнее состояние не сделал этого (ст. 29 ЖК РФ).

Заключение

Договор социального найма жилого помещения является, по сути, уникальным институтом российского жилищного права. Институт социального найма жилого помещения является одним из правовых средств осуществления социальной политики государства, направленной на обеспечение достойных условий жизни и необходимого жилья определенным в законе категориям граждан.

Общие понятия, такие как предмет, под ним понимают жилое помещение, или форма, в данном случае письменная, зачастую встречаются и в других нормах гражданского законодательства. Но само понятие договора нам говорит о том, что одной из сторон (наймодателем) является собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, действующее от имени уполномоченного государственного органа или уполномоченного органа местного самоуправления. Другими словами одна из сторон – государство или муниципалитет. Государство обязывает себя и органы местного самоуправления содержать фонд социального назначения и с лицами, признанными нуждающимся, в порядке установленном ЖК РФ, заключать в обязательном порядке договор социального найма жилого помещения.

Права и обязанности нанимателя и наймодателя – основные условия договора социального найма. При этом ЖК РФ содержит существенный перечень таких обязанностей, например, вопросы, связанные с предоставлением услуг, с осуществлением капитального ремонта наимодателем. Типовой договор социального найма, уточняет условия, расширяет перечень при этом, не противореча ЖК РФ.

До вступления в силу нового Жилищного Кодекса РФ по договору социального найма жилое помещение в порядке установленной очереди мог получить любой нуждающийся в нем гражданин, независимо от своего имущественного положения. С введением в действие нового Жилищного кодекса РФ в 2005 году произошел переход от обеспечения всеобщего права граждан на получение жилого помещения по договору социального найма к обеспечению только двух категорий населения – малоимущих граждан и граждан, имеющих специально предусмотренное законом право на получение жилья в порядке социального найма.

Существенные изменения претерпели положения, связанные с очередностью предоставления жилых помещений по договору социального найма. ЖК РФ исключил первоочередное предоставление жилых помещений. Жилые помещения будут предоставляться в порядке очередности, исходя из времени принятия таких граждан на учет и включения в списки на предоставление жилых помещений по договору социального найма.

Следует отметить, что в жилищной сфере государством уже предприняты определенные шаги по осуществлению преобразований: наниматели жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда получили возможность бесплатно приобрести занимаемое жилье в порядке его приватизации; за членами жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые полностью выплатили паевые взносы, признано право собственности на жилые помещения; государством предусмотрены выпуск жилищных сертификатов, выдача субсидий на строительство и приобретение жилья, разрабатываются меры по развитию ипотечного кредитования. Однако указанные усилия по решению жилищной проблемы оказались недостаточно эффективными. А предоставление жилья по договору социального найма по-прежнему остается основной правовой формой обеспечения нуждающихся в жилье граждан.

Проблема регулирования договорных отношений в сфере социального найма в изменившихся экономических условиях является актуальной для всех регионов Российской Федерации. Постоянное увеличение числа судебных дел, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров социального найма жилых помещений по отношению к общему числу жилищных споров как ничто другое говорит об этом.

Глоссарий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Новое понятие | Содержание |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Договор | соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. |
| 2 | Договор социального найма жилого помещения | соглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить во владение и пользование или только в пользование нанимателю пригодное для постоянного проживания жилое помещение в жилищном фонде социального использования. |
| 3 | Обязательство | обязанность одного лица совершить в пользу другого лица определенное действие. |
| 4 | Субсидия | предварительная выплата бюджетных средств гражданину, имеющему на нее право, с целью использования гражданином этих средств в счет оплаты жилого помещения. |
| 5 | Социальная норма | Стандарт социальной нормы для расчета компенсаций по оплате жилья коммунальных услуг. |
| 6 | Недействительный договор | договор, не соответствующий требованиям закона или иных правовых актов |
| 7 | Договорные условия | способ фиксации взаимных прав и обязанностей. |
| 8 | Форма договора | согласование всех его существенных условий в требуемом законом порядке. |
| 9 | Исполнение договора | Совершение или воздержание от совершения действий, которые составляют предмет договора. |
| 10 | Договорная ответственность | Ответственность, наступающая в случаях неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательств, возникающих из договора |

Список использованных источников

1 Всеобщая декларация прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (111) от 10 декабря 1948 г.) [Текст] : Российская газета от 10.12.1998.

2 Конвенция Содружества Независимых Государств о правах и основных свободах человека (Минск, 26 мая 1995 г.)[Текст] : СЗ РФ, 1999, № 13, ст. 148.

1 Российская Федерация. Конституция (1993).Конституция РФ [Текст]: офиц. текст. – М.: Маркетинг, 2001. – 39 с. – ISBN 5-94462-025-0.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. № 51 – ФЗ с изм. 27.03.2009 г. // Cправочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Посл. Обновление 27.03.2009.

4 Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ с изм. 24.03.2009 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Посл. Обновление 24.03.2009.

5 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ с изм. 16.03.2009 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Послед. Обновление 16.03.2009.

6 Семейный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ с изм. 28.12.2008 г. [Текст] : СЗ РФ, 2008, №1, ст.16.

7 Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. № 63-ФЗ с изм. 19.12.2007 г. [Текст] : СЗ РФ, 2005, №52, ст.5574.

8 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ с изм. 11.02.2007 г. [Текст] : СЗ РФ, 2005, № 1 (часть 1), ст. 14.

9 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122- ФЗ с изм. 18.12.2006 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Посл. Обновление 18.12.2006.

10 О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ с изм. 31.12.2005 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Посл. Обновление 31.12.2006.

11 Об ипотеке (залоге недвижимости) Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ с изм. 30.12.2004 № 216 – ФЗ [Текст]: СЗ РФ, 2005, №1 (часть1), ст.42.

12 Об оценочной деятельности в Российской Федерации Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 122-ФЗ с изм. 22.08.2004 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Посл. Обновление 22.08.2004.

13 Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации Федеральный закон от 31.05.2002 г. № 163-ФЗ с изм. 20.12.2007 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Посл. Обновление 20.12.2007.

14 О техническом регулировании Федеральный закон от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ с изм. 09.05.2005 г. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» : [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – Посл. Обновление 09.05.2005.

15 Адрианов, И.И Жилищное законодательство [Текст] : практические вопросы / И.И.Адрианов. – М.: Юридическая литература, 1988. – 232 с.

16 Гетман, Е.С. Наем жилого помещения [Текст] : журнал Юрист. – М : Нома ИНФРА-М, 2006 – ISSN 1602-6580. 2006, №7.

17 Гражданское право России [Текст] : курс лекций / часть первая / Под ред. О.Н. Садикова – М.: Юридическая литература, 2004. – 424 с. – ISBN 5-238-00435-4.

18 Гражданское право [Текст] : учебник для вузов / в 2 т. / Под ред. доктора юр. наук, проф. Е. А. Суханова. - М.: Юрайт, 2004. – 510 с. – ISBN 5-234-00432-5.

19 Гражданское право [Текст] : учебник для вузов / часть I / Под ред. А. П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ТЕИС, 2004. – 448 с. – ISBN 5-9512-427-8.

20 Гражданское право [Текст]: учебник для вузов /часть 1 / Под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. - М.: Статут, 2001. – 436 с. - ISBN 5-8254-02356-7.

21 Гражданское право [Текст] : в 2 т./ Том II / учебник для вузов / Под ред. проф. Е.А. Суханова. – М.: БЕК, 2002. – 560 с. - ISBN 978- 5-222-11829-3.

22 Еремичев, И.А. Жилищное право [Текст] : схемы и комментарии / И.А.Еремичев, Э.Л. Страунинг. - М.: Юриспруденция, 2002.- 107 с. – ISBN 5-89123-088-6.

23 Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] : части первой / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: ПРИОР, 2004. – 462 с. – ISBN 978-5-328-7.

24 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] : часть первая / Под ред. О.Н. Садикова. - М.: ИНФРА М, 2002. – 654 с. – ISBN 5-7975-0593-0.

25 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации [Текст] : части второй / Под ред. проф. Т.Е. Абовой, проф. А.Ю. Кабалкина. – М.: Право и закон, 2004. – 788 с. – ISBN 1605-6590-067-0.

26 Крашенинников, П.В. Жилищное право [Текст] : учебное пособие / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2005. – 522 с. – 5-7749-0258-5.

27 Кудашкин, А.В. Что гарантирует новый типовой договор социального найма [Текст] : журнал Право в вооруженных силах. – М.: Норма, 2005 – ISSN 1203-4590. 2005, №10.

28 Литовкин, В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу РФ [Текст] / В.Н. Литовкин. – М.: Юнити, 2005. – 788 с. – ISBN 5-9512-0267-3.

29 Опарина, Л.О. Жилищное право [Текст] : учебное пособие / Л.О.Опарина. Сыкт.: КРАГСиУ, 2003. – 39 с. – ISBN 978-423-01.

30 Потяркин, Д. Договор найма жилого помещения [Текст] : журнал Российская юстиция. – М.: Нома ИНФРА-М, 1998. – ISSN 1232-6790. 1998, №2.

31 Тихомиров, М.Ю. Социальный наем жилых помещений [Текст] : новые правила / М.Ю.Тихомиров. – М.: Статут, 2005. – 33 с. - ISBN 5-9587-3421-0.

32 Седугин, П.И. Жилищное право [Текст] : учебник для вузов / П.И. Седугин. изд. 2-е, перераб. и доп. - М.: Норма, 2003.- 341 с. ISBN 5-83455-0234-7.

33 Стяжкина, Т.А. Сборник типовых договоров. Более 450 образцов [Текст] / Т.А. Стяжкина 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Экзамен, 2002.- 203 с. – ISBN 397-4432-0222-0.

Приложение А

Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 г. Москва об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения

Опубликовано 27 мая 2005 г.

Вступает в силу: 4 июня 2005 г.

Во исполнение статьи 63 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Типовой договор социального найма жилого помещения.

2. Установить, что договоры социального найма жилого помещения, заключенные до вступления в силу настоящего постановления, переоформлению не подлежат.

3. Признать утратившими силу: пункт 1 постановления Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. N 415 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР" (СП РСФСР, 1986, N 2, ст. 10) в части, касающейся утверждения Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР, и подпункт "б" пункта 2 этого постановления;

подпункт "д" пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 18 января 1992 г. N 34 "О внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых решений Совета Министров РСФСР по вопросам регулирования жилищных правоотношений" (СП РФ, 1992, N 6, ст. 31);

пункт 4 приложения N 2 к постановлению Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. N 726 "О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" (Собрание актов Президента и Правительства РФ, 1993, N 31, ст. 2860).

Председатель Правительства

Российской Федерации М. Фрадков

Приложение Б

Типовой договор социального найма жилого помещения

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля 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;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

5. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

III. Права сторон

6. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) 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.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) 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;

д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

8. Наймодатель вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) 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;

в) 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.

IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

11. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

12. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Прочие условия

13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Наниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (подпись)

Приложение В

Заявление о признании банкротом

Заявление о признании банкротом подписывается руководителем должника - юридического лица или представителем должника в случае, если такое полномочие прямо предусмотрено в доверенности представителя.

В заявлении должника о признании банкротом должны быть указаны:

- наименование арбитражного суда, в который подается указанное заявление;

- сумма требований кредиторов по денежным обязательствам, в том числе срок исполнения которых наступил на дату подачи в арбитражный суд заявления должника, в размере, который не оспаривается должником, с указанием причин возникновения задолженности;

- сумма задолженности по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью граждан, оплате труда работников должника и выплате им выходных пособий, сумма вознаграждения авторов результатов интеллектуальной деятельности;

-размер задолженности по обязательным платежам;

- обоснование невозможности удовлетворить в полном объеме требования кредиторов или существенного осложнения хозяйственной деятельности при обращении взыскания на имущество должника либо иных действий, явившихся основанием для подачи заявления в соответствии с Законом о банкротстве;

- сведения о принятых к производству судами общей юрисдикции, арбитражными судами, третейскими судами исковых заявлениях к должнику, об исполнительных документах, а также об иных документах, предъявленных для списания денежных средств со счетов должника в безакцептном порядке;

- сведения об имеющемся у должника имуществе, в том числе о денежных средствах, и о дебиторской задолженности;

- регистрационные данные должника - юридического лица (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);

- номера счетов должника в банках и иных кредитных организациях, адреса банков и иных кредитных организаций;

- кандидатура временного управляющего (фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой он является, или наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден временный управляющий);

- перечень прилагаемых документов.

В заявлении должника о признании банкротом могут быть указаны иные имеющие отношение к рассмотрению дела о банкротстве сведения.

Также к заявлению должника о признании банкротом прилагаются документы, подтверждающие:

- наличие задолженности, а также неспособность должника удовлетворить требования кредиторов в полном объеме;

- основание возникновения задолженности;

- иные обстоятельства, на которых основывается заявление должника;

- учредительные документы должника - юридического лица, а также свидетельство о государственной регистрации юридического лица или документ о государственной регистрации индивидуального предпринимателя;

- список кредиторов и должников заявителя с расшифровкой кредиторской и дебиторской задолженностей и указанием адресов кредиторов и должников заявителя;

- бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату или заменяющие его документы либо документы о составе и стоимости имущества должника-гражданина;

- решение собственника имущества должника - унитарного предприятия или учредителей (участников) должника, а также иного уполномоченного органа должника об обращении должника в арбитражный суд с заявлением должника при наличии такого решения;

- решение собственника имущества должника - унитарного предприятия или учредителей (участников) должника, а также иного уполномоченного органа должника об избрании (назначении) представителя учредителей (участников) должника или представителя собственника имущества должника - унитарного предприятия;

- протокол собрания работников должника, на котором избран представитель работников должника для участия в арбитражном процессе по делу о банкротстве, если указанное собрание проведено до подачи заявления должника;

- отчет о стоимости имущества должника, подготовленный оценщиком, при наличии такого отчета.

Указанные выше документы прилагаются к заявлению должника в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копиях.

Кроме того, к заявлению должника о признании банкротом прилагаются документы в соответствии с перечнем документов, прилагаемых к исковому заявлению в соответствии с требованиями, установленными Арбитражным процессуальным кодексом.

1. Всеобщая декларация прав человека (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (111) от 10 декабря 1948 года) // Российская газета от 10 декабря 1998 года. [↑](#footnote-ref-1)
2. Конвенция Содружества Независимых Государств о правах и основных свободах человека (Минск, 26 мая 1995 г.) // СЗ Российской Федерации. 1999, № 13. - С.148. [↑](#footnote-ref-2)