Оглавление

Введение

Глава I. Суть понятий договора социального найма жилого помещения и его прекращения

§1. Понятие договора социального найма жилого помещения

§2. Понятия прекращения договора найма жилого помещения

Глава II. Основания и порядок прекращения договора социального найма жилого помещения

§1. Классификация оснований прекращения договора социального найма жилого помещения

§ 2. Порядок расторжения договора социального найма жилого помещения по соглашению сторон, инициативе нанимателя и в случае выезда его и членов семьи на другое место жительства

§ 3. Прекращение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя и по обстоятельствам не зависящим от воли сторон

3.1 Общие положения

3.2 Выселение нанимателя жилого помещения по договору социального найма с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения

3.3 Выселение нанимателя жилого помещения по договору социального найма с предоставлением другого жилого помещения

3.4 Выселение граждан без предоставления другого жилого помещения

Заключение

Список использованных источников

# Введение

Конституция Российской Федерации провозгласила в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище.

Право на жилище - одно из важных социально-экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает основы жизни людей.

Но, предоставляя нанимателям право пользования жилым помещением, государство возлагает на них и ряд обязанностей по соблюдению жилищных законов, заключенных договоров жилищного найма, правил пользования и сохранения жилых помещений и т.д.

Поэтому в жилищном праве установлена ответственность нанимателей за нарушение своих обязательств по договору найма жилого помещения в виде привлечения к судебной ответственности, когда при наличии оснований, предусмотренных законом, суд может вынести решение о расторжении договора жилищного найма и выселении виновного с прекращением всех субъективных прав и обязанностей сторон по договору.

Однако расторжение договора жилищного найма - это весьма острая и значительная по своим последствиям мера, которая предусмотрена жилищным законодательством и применяется на практике лишь в случаях злостного нарушения нанимателем своих обязательств по договору или тогда, когда этого требуют какие-либо серьёзные общественные интересы.

Поэтому государство также обеспечивает и защиту прав и интересов нанимателей и членов их семей при необоснованности требований истца либо угрозе ухудшения жилищных условий переселяемых лиц.

В целях повышения устойчивости и повышения гарантии жилищных прав граждан в Жилищном законодательстве закреплен принцип, согласно которому никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом.

договор найм жилое помещение

Актуальность данной работы состоит в том, что эти основания и порядок прекращения права на жилое помещение, используются как средства обеспечения конституционного права граждан на жилище.

В курсовой работе проанализирована литература по вопросу прекращения жилищных правоотношений и расторжения договора социального найма жилого помещения, актуальным вопросам данного вида договоров, что отразилось в виде использования различных точек зрения по определенным вопросам, их сопоставлении, анализе. Также изучена и проанализирована практика судебных органов.

В курсовой работе использованы также различные научные труды: монографии, авторефераты диссертаций, учебная литература.

Целью данной работы будет являться формирование понятия договора данного вида и определение оснований и порядка его прекращения.

Для достижения поставленной, формулируем задачи:

во-первых, уяснение смысла договора социального найма через формулировку его понятия;

во-вторых, выделением такого понятия, как его прекращение помогающего выделить и подготовить основные моменты и положения, необходимые для основного исследования;

в-третьих, логически отразить в основной части работы основания и порядок прекращения договора социального найма жилого помещения.

# Глава I. Суть понятий договора социального найма жилого помещения и его прекращения

# §1. Понятие договора социального найма жилого помещения

В соответствии с пунктом первым статьи 672 ГК РФ[[1]](#footnote-1) в государственном и муниципальном жилищных фондах социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

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, в пределах нормы жилой площади либо сохранить за нанимателем право проживания по договору найма в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это помещение по назначению, своевременно производить оплату помещения и коммунальных услуг.

Основанием заключения договора социального найма является принятое с соблюдением требований ЖК РФ решение органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения гражданину, состоящему на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении.

Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Также жилые помещения по договорам социального найма могут предоставляться и вне очереди.

Договор социального найма жилого помещения заключается только в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 был утвержден Типовой договор социального найма жилого помещения[[2]](#footnote-2). В данном документе зафиксированы основные положения, касающиеся прав и обязанностей сторон, порядка изменения, расторжения и прекращения договора и прочие условия. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

Согласно договору социального найма жилого помещения наймодатель передает нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение. При этом, как следует из ч.2 ст.69 ЖК РФ, члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности независимо от того, вселялись ли они в жилое помещение одновременно с нанимателем или были вселены в качестве членов семьи нанимателя впоследствии.

Данный положения выведены, из обобщения основных черт и существенных условий договора социального найма жилого помещения, которые установлены в гражданском и жилищном законодательстве.

В соответствии с этим договором 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.

Но не смотря на это, рано или поздно наступают обстоятельства, с которыми закон связывает их прекращение. По мнению Ю.К. Толстого прекращение жилищных правоотношений влекут обстоятельства, которые именуются юридическими фактами и в соответствии с общепринятой классификацией подразделяются на события и действия[[3]](#footnote-3). То есть совокупность юридических фактов, с наступлением которых закон связывает прекращение договора жилищного найма, образует основание прекращения этого договора[[4]](#footnote-4).

# §2. Понятия прекращения договора найма жилого помещения

Какое содержание нужно вкладывать в понятие прекращение договора жилищного найма? Здесь нужно отметить, что к понятию прекращения договора жилищного найма не относятся случаи изменения содержания этого договора.

Частичное изменение этого договора иногда может быть связано с прекращением договора в результате изменения сторон в договоре. Так, например, в случае раздела жилого помещения между членами семьи, если семья состоит из нескольких человек и из её состава отделяется один член семьи с открытием самостоятельного лицевого счета, то у оставшихся членов семьи договор лишь изменяется, а у вышедшего из состава семьи участие в прежнем договоре прекращается и возникает новый договор[[5]](#footnote-5).

В научной и учебной литературе даются разные определения понятия расторжения договора найма жилого помещения. Б.К. Комаров отмечает, что под расторжением договора жилищного найма следует понимать полное прекращение сторонами всех прав и обязанностей по договору. Наймодатель освобождается от обязанности предоставления жилого помещения и прекращает взимать квартплату, а наниматель лишается права пользования жилым помещением, освобождается от обязанности внесения квартплаты и т. д[[6]](#footnote-6).

В.А. Золотарь, П. Н Дятлов дают такое определение как расторжение договора найма жилого помещения рассматривается как прекращение того правового основания, из которого вытекает право нанимателя на пользование жилым помещением и другие его права, обусловленные договором[[7]](#footnote-7). Если исходить из данного определения, то получается, что здесь отождествляются понятия "расторжения договора найма жилого помещения" и "прекращения" этого договора, так как" правовым основанием, из которого вытекает право нанимателя на пользование жилым помещением и другие его права", о котором говорится в данном определении, как раз и является договор найма жилого помещения и названные авторы считают, таким образом, что расторжение договора найма жилого помещения - это прекращение этого договора.

Также договор социального найма может быть прекращен как по воле сторон, так и по обстоятельствам, не зависящим от желания сторон.

В любом случае, договор социального найма обладает существенной спецификой по сравнению с другими гражданско-правовыми договорами, в том числе и так называемым договором коммерческого найма. Таким образом, определенные особенности имеют основания и последствия прекращения данного договора, которые будут нами рассмотрены в следующей главе.

# Глава II. Основания и порядок прекращения договора социального найма жилого помещения

# §1. Классификация оснований прекращения договора социального найма жилого помещения

Данная классификация будет установлена исходя из положений статьи 83 ЖК РФ, которая устанавливает порядок и основания расторжения и прекращения договора социального найма жилого помещения[[8]](#footnote-8).

В пункте один данной статьи сторонам этого договора предоставляется право расторгнуть его в любое время по соглашению сторон. А также указывается на то, что причины такого расторжения законодателем не оговорены, следовательно, при наличии соглашения сторон они не имеют значения.

Во втором пункте законодатель предоставляет нанимателю право одностороннего расторжения договора социального найма в любое время. Это означает, что наниматель с письменного согласия всех членов его семьи вправе без объяснения причин и согласия наймодателя расторгнуть договор социального найма и выселиться из занимаемого жилого помещения.

Пункт три статьи содержит норму о расторжении договора социального найма на случай выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства. И указывает, что в этом случае договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда указанных лиц.

Наймодателю же предоставляется право потребовать расторжения договора социального найма в строго определенных Жилищным Кодексом РФ обстоятельствах, к которым относятся:

невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

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

использование жилого помещения не по назначению.

Также указано, что при наличии данных обстоятельств наймодатель обязан обратиться в суд с соответствующим заявлением. Договор социального найма в данном случае расторгается исключительно по решению суда.

В пятом пункте статьи законодатель предусмотрел два основания прекращения договора социального найма по обстоятельствам, которые не зависят от воли сторон. К ним он отнес:

утрата (разрушение) жилого помещения;

смерть одиноко проживающего нанимателя.

Следовательно, прекращение договора социального найма жилого помещения может быть произведено по различным основаниям, установленным жилищным законодательством РФ. Именно поэтому следующие параграфы нашей работы будут посвящены определению особенностей каждого из оснований.

Также предлагается для большего удобства в понимании основании и порядка прекращения договора социального найма, вытекающих из инициативы наймодателя и обстоятельств не зависящих от воли сторон, классифицировать их по следующим основаниям:

прекращение договора с предоставлением для проживания другого благоустроенного жилого помещения;

прекращение договора с предоставлением для проживания другого жилого помещения;

прекращение договора без предоставления для проживания другого жилого помещения.

# § 2. Порядок расторжения договора социального найма жилого помещения по соглашению сторон, инициативе нанимателя и в случае выезда его и членов семьи на другое место жительства

Прекращение договора социального найма по воле сторон включает в себя его расторжение по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон.

По взаимному согласию договор социального найма может быть расторгнут в любое время (пункт 1 статьи 83 ЖК РФ). Поскольку договор социального найма заключается в письменной форме (статья 63 ЖК РФ), соглашение о его расторжении должно также оформляться письменно[[9]](#footnote-9). В данном случае, поскольку специальные нормы жилищного законодательства отсутствуют, следует руководствоваться пунктом 1 статьи 452 ГК РФ[[10]](#footnote-10).

Если с нанимателем проживают члены его семьи, расторжение договора социального найма по воле сторон возможно только при наличии согласия постоянно проживающих в жилом помещении лиц.

Возможность одностороннего расторжения договора социального найма предусмотрена как для нанимателя, так и для наймодателя. Однако если первый может отказаться от договора, известив об этом наймодателя, без объяснения причин, то второй может требовать расторжения договора только в судебном порядке, причем в строго определенных случаях. Подобное неравенство обусловлено стремлением законодателя защитить интересы нанимателя.

Как указывалось выше, наниматель может в любой момент отказаться от договора социального найма. При этом не устанавливается даже обязанности предварительно уведомить наймодателя за определенный срок, как это имеет место в договоре коммерческого найма (пункт 1 статьи 687 ГК РФ). Исходя из существа договора социального найма наймодатель не нуждается в предварительном уведомлении, так как на получение социального жилья есть очередь, и сложностей с заключением нового договора не возникнет. К тому же наймодатель заключает договор социального найма не с целью извлечения прибыли, а дабы решить социальную проблему.

Вместе с тем отсутствие срока предварительного уведомления не означает, что правоотношения сторон прекращаются по получении наймодателем сообщения нанимателя о расторжении договора. Согласно подпункту "к" пункта 4 Типового договора социального найма жилого помещения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315, при расторжении договора социального найма наниматель должен 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. Наймодатель, в свою очередь, обязан в установленный срок принять жилое помещение[[11]](#footnote-11). Указанные сроки законодательством не предусмотрены и должны определяться исходя из момента, с которого наниматель желает прекратить договор. Таким образом, между волеизъявлением нанимателя и прекращением договора проходит определенное время. Исходя из Типового договора перечисленные выше обязанности должны быть исполнены до расторжения договора и прекращения вытекающих из него обязательств. В отличие от Типового договора ЖК РФ не связывает право нанимателя расторгнуть договор с исполнением каких-либо обязанностей. В связи с этим возникает вопрос о моменте прекращения договора социального найма.

Жилищный кодекс устанавливает, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи в иное место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда (пункт 3 статьи 83 ЖК РФ). Однако данное положение нельзя рассматривать как норму, направленную на установление момента прекращения договора социального найма. Скорее это положение указывает на то, что смена места жительства является основанием прекращения правоотношений сторон, даже если наниматель об этом не заявил. В последнем случае наймодатель может признать в судебном порядке нанимателя утратившим право пользования жилым помещением.

В данном случае часто возникают некоторая проблематика в отношений прекращения права на жилое помещение бывших членов семьи нанимателя не проживающих с ним, которая прямо не разрешается в законе, а вытекает из его смысла. Так в соответствии с ч.4 ст.69 ЖК РФ если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма[[12]](#footnote-12).

Часть 3 ст.83 ЖК РФ предусматривает, что в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда.

Следовательно, бывший член семьи нанимателя может быть признан утратившим право на проживание в жилом помещении только на основании ч.3 ст.83 ЖК РФ в том случае, если он выехал на иное постоянное место жительства и тем самым добровольно отказался от своих прав и обязанностей, предусмотренных договором социального найма[[13]](#footnote-13).

Подводя итог вышесказанному, следует также отметить, что касается момента прекращения отношений по договору социального найма, то он должен быть связан с погашением всех обязанностей нанимателя, в том числе по оплате текущего ремонта, жилого помещения и коммунальных услуг. С точки зрения гражданского законодательства отношения сторон по договору социального найма могут быть прекращены до исполнения всех обязанностей, если наличествует соглашение о новации обязательства (например, обязательство по оплате жилья и коммунальных услуг может превратиться в заемное, статья 818 ГК РФ), предоставлении отступного, прощении долга, либо в случае осуществления зачета. Однако, учитывая особенности субъектного состава (с одной стороны - публичное образование), а также строгую регламентацию отношений сторон законодательством, такие основания прекращения обязательств, как новация, отступное, прощение долга, вряд ли найдут применение.

Свобода нанимателя расторгнуть договор социального найма ограничивается необходимостью получения письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов семьи (пункт 2 статьи 83 ЖК РФ). Требование о получении согласия членов семьи нанимателя объясняется тем, что они обладают относительно самостоятельным правом пользования жилым помещением, которое не может быть прекращено по соглашению между нанимателем и наймодателем. При отсутствии согласия членов семьи на расторжение договора наниматель может отказаться от своего права пользования жилым помещением. При этом договор социального найма не прекратится, а лишь изменится - нанимателем станет кто-либо из дееспособных членов семьи выбывающего нанимателя (пункт 2 статьи 82 ЖК РФ) [[14]](#footnote-14).

# § 3. Прекращение договора социального найма жилого помещения по инициативе наймодателя и по обстоятельствам не зависящим от воли сторон

# 3.1 Общие положения

По инициативе наймодателя договор социального найма может быть расторгнут только в судебном порядке, и только при наличии обстоятельств, исчерпывающий перечень которых содержится в Жилищном Кодексе. Основаниями для расторжения договора социального найма по инициативе наймодателя являются:

1) невнесение нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

2) разрушение или повреждение жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

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

4) использование жилого помещения не по назначению.

Как видно, право наймодателя предъявить требование о расторжении договора связывается с существенным нарушением договора социального найма нанимателем. Приведенный перечень оснований расторжения договора схож с перечнем оснований расторжения договора коммерческого найма жилого помещения, установленным в статье 687 ГК. Однако условия и последствия расторжения договора имеют определенные отличия.

Договор социального найма может прекратиться в связи с невозможностью дальнейшего использования жилого помещения по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает. Перечень оснований прекращения договора и выселения нанимателя в связи с невозможностью дальнейшего использования определен в статье 85 ЖК. Это случаи, когда:

1) дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

2) жилое помещение подлежит переводу в нежилое;

3) жилое помещение признано непригодным для проживания;

4) после проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления[[15]](#footnote-15).

Порядок выселения зависит от порядка разрешения жилищных споров, поэтому решение о выселении (принудительном выселении) принимается судом, за исключением случаев, установленных законом.

Таким образом, как было уже отмечено выше, при расторжении договора социального найма жилого помещения в судебном порядке его последствиями является выселение нанимателя и членов его семьи. Законодательством предусмотрены два варианта выселения граждан: с предоставлением другого жилого помещения (ст. ст.92, 93, 94, 95 ЖК[[16]](#footnote-16)) и без предоставления другого жилого помещения (ст. ст.98 и 99 ЖК). При этом следует обратить внимание, что в одних случаях предоставляемое жилое помещение в связи с выселением должно быть благоустроенным (ст.91-94 ЖК), а в других случаях оно не обязательно должно быть таковым (ст. ст.95, 100, 108, ч.2 ст.110 ЖК).

# 3.2 Выселение нанимателя жилого помещения по договору социального найма с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения

По делам о выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным ст.86 - 88 ЖК РФ, то есть в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению (дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате реконструкции или капитального ремонта жилого дома жилое помещение не сохраняется или уменьшается, в результате чего граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях или увеличивается, в результате чего общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления[[17]](#footnote-17).

Для примера приведем материал из судебной практики.

У., В. и Д. с 1981 г. проживали по договору социального найма в квартире, находящейся в муниципальной собственности. С 1984 г.У. состоял на очереди для получения жилой площади в связи с ветхостью жилья. Согласно письму Государственной жилищной инспекции Кировской области физический износ дома, в котором проживают истцы, в 2004 г. составлял 65%, состояние конструкций, инженерных коммуникаций и кровли дома ветхое, неудовлетворительное, капитальный ремонт дома не проводился, в планы текущего и капитального ремонта указанный дом не включен. По заключению экспертов, в 2006 г. износ здания составил 75%, состояние его аварийное, здание подлежит сносу. В 2007 г. межведомственной комиссией администрации города указанный дом признан аварийным и подлежащим сносу, однако вопрос о расселении жильцов не решен.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истцы обратились в суд к администрации города с иском о предоставлении жилого помещения.

Руководствуясь положениями ст.86, 89 ЖК РФ, суд исковые требования удовлетворил, возложил на администрацию города обязанность предоставить истцам по договору социального найма благоустроенное жилое помещение, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, в пределах данного населенного пункта, отвечающее санитарным и техническим требованиям [[18]](#footnote-18).

Как отмечает И.Б. Марткович, по существу речь идет о переселении граждан в другое жилое помещение, поскольку занимаемые ими должны быть освобождены по причинам, предусмотренным законом[[19]](#footnote-19). Но могут быть случаи, например, при капитальном ремонте дома, когда дело касается переселения только на временное жительство с обязательным возвращением отремонтированного жилого помещения. В рассматриваемом же нами случае граждане безотлагательно получают другое постоянное жилье. Оно должно быть предоставлено гражданам к моменту требования о выселении, а не позже. Обязательства предоставить квартиру в будущем должны признаваться недействительными как противоречащие требованию закона об одновременном с выселением предоставлении другого жилого помещения[[20]](#footnote-20).

Законом установлен не только судебный порядок выселения, но и ряд обязательных требований, предъявляемых к благоустроенному жилому помещению.

Помещение, предоставляемое нанимателю в связи с обстоятельствами, предусмотренными статьей 85 ЖК РФ, должно быть благоустроенным. Причем помещение должно быть благоустроено применительно к условиям данного населенного пункта. Общие требования к благоустройству жилого помещения содержатся в Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу"[[21]](#footnote-21). Субъекты РФ и муниципальные образования не обязаны устанавливать собственные требования к уровню благоустройства жилого помещения. Требования, предусмотренные на федеральном уровне, носят императивный характер, субъекты РФ и муниципальные образования не могут их снизить. Однако они могут повысить собственные требования к благоустройству с учетом своих возможностей. Если же таких повышенных требований не предусмотрено, следует руководствоваться требованиями, закрепленными в федеральном законодательстве.

Предоставление жилого помещения в случаях выселения по обстоятельствам, не связанным с действиями нанимателя и лиц, за которых он отвечает, осуществляется в пределах населенного пункта, где находилось жилое помещение, подлежащее освобождению. Общая площадь нового жилья должна быть равнозначной общей площади ранее занимаемого жилого помещения (статья 89 ЖК). При этом важно учитывать, что федеральное законодательство не обязывает предоставить жилое помещение в том же районе или административном округе городов, имеющих территориальное деление. Однако нормативными актами отдельных субъектов РФ предусматриваются подобные гарантии. Например, статья 3 Закона г. Москвы от 31 мая 2006 г. "Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве" [[22]](#footnote-22) устанавливает, что гражданам, освобождающим жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма, предоставляются благоустроенные жилые помещения в районе проживания. Районом проживания считается территория, ограниченная внешней границей районов города Москвы, прилегающих к району города Москвы, в котором расположен жилой дом, подлежащий освобождению. При этом данные районы города Москвы должны находиться в одном административном округе города Москвы.

# 3.3 Выселение нанимателя жилого помещения по договору социального найма с предоставлением другого жилого помещения

При рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (п.1 ч.4 ст.83, ст.90 ЖК РФ) суд должен будет установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. По смыслу п.1 ч.4 ст.83 и ст.90 ЖК РФ обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно в течение более чем шести месяцев подряд[[23]](#footnote-23).

К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др. Заявленный иск не будет удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более чем шести месяцев подряд[[24]](#footnote-24).

При расторжении договора социального найма в связи с невнесением нанимателем платы за жилье или коммунальные услуги нанимателю должно быть предоставлено другое жилое помещение, размер которого определяется по нормам общежития, то есть не менее 6 квадратных метров на человека (пункт 1 статьи 105 ЖК). При этом законодательство не предусматривает, что предоставляемое жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта и находиться в его пределах; также не определена фондовая принадлежность указанных помещений. Уровень благоустройства таких жилых помещений должен соответствовать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. То есть предоставляемое при выселении жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания, относиться к недвижимому имуществу (пункт 1 статьи 15 ЖК РФ) [[25]](#footnote-25). Отсутствие указания на предоставление жилого помещения в пределах населенного пункта не означает, что жилое помещение может быть предоставлено за его пределами. Во-первых, такое толкование нарушало бы право гражданина на выбор места жительства. Во-вторых, обеспечить переселение нанимателя в жилое помещение должен наймодатель, который может распорядиться только фондом социального использования, находящимся в его ведении. Поскольку в роли наймодателя выступает орган местного самоуправления либо уполномоченная им организация, жилое помещение предоставляется в пределах того же территориального образования.

Указание статьи 90 ЖК РФ на то, что жилое помещение предоставляется по нормам общежития, то есть из расчета не менее 6 квадратных метров жилой площади на одного человека, определяет лишь норму предоставления, но не означает, что переселение должно осуществляться в помещения, имеющие статус общежития. Общежития как разновидность специализированного фонда предназначены для иных целей, они предполагают проживание в течение определенного времени в связи с работой (службой) или учебой (пункт 2 статьи 105 ЖК РФ). Что касается выселения в связи с неоплатой жилья или коммунальных услуг, то в данном случае прекращение одного договора социального найма предполагает заключение такого же договора, но уже в отношении иного жилого помещения. Следовательно, помещения для выселения за неуплату должны составлять часть социального жилищного фонда[[26]](#footnote-26).

Данные выводы подтверждаются судебной практикой. Согласно разъяснениям, содержащимся в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ от 1 марта 2006 г. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2005 г.", в случае невнесения без уважительных причин платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда на условиях договора социального найма в черте того же населенного пункта, пригодного для постоянного проживания и соответствующего норме предоставления из расчета не менее 6 квадратных метров жилой пощади на одного человека[[27]](#footnote-27).

Следует отметить, что правило о выселении в связи с невнесением платы за жилье и коммунальные услуги получило неоднозначную оценку. Так, в письме Роспотребнадзора от 8 февраля 2006 г. N 0100/1260-06-32 "О повышении эффективности работы, связанной с обеспечением защиты прав потребителей в сфере жилищного строительства и при предоставлении жилищно-коммунальных услуг" указывается на то, что положения Жилищного кодекса РФ о выселении из жилого помещения за невнесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги не способствуют защите интересов граждан. Кроме того, в данном документе отмечено противоречие положений пункта 1 части 4 статьи 83 ЖК РФ и статьи 90 ЖК РФ, определяющих последствия расторжения договора по рассматриваемому основанию. В статье 83 ЖК РФ предусматривается возможность выселения за невнесение платы за жилье и (или) коммунальные услуги. В статье 90 ЖК РФ присутствует только соединительный союз "и", свидетельствующий о том, что основанием выселения может явиться только невнесение в течение установленного срока двух видов платежей.

Следует отметить, что Закон РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики"[[28]](#footnote-28) разграничивал ответственность за неоплату жилья и коммунальных услуг. Выселение с предоставлением другого жилого помещения по нормам общежития в соответствии со статьей 15.5 Основ допускалось только в случае невнесения платежей за жилое помещение.

Представляется, что невнесение платы за жилое помещение в течение установленного срока должно признаваться основанием для выселения из жилого помещения при отсутствии уважительных причин подобных неплатежей. При этом возможность выселения не должна ставиться в зависимость от внесения или невнесения платы за коммунальные услуги.

Невнесение платы за коммунальные услуги может повлечь приостановление или ограничение их предоставления (подпункт "д" пункта 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307). Выселение как мера воздействия на лиц, не вносящих плату за коммунальные услуги, должно допускаться только в случаях, когда невозможно приостановить или ограничить предоставление соответствующих услуг (пункт 86 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам) [[29]](#footnote-29). Также выселение может допускаться, если соответствующие меры воздействия не дали положительного результата, а использование жилого помещения без получения неоплаченной нанимателем услуги может привести к порче жилого помещения (например, если помещение не отапливается в зимнее время).

Срок, дающий основания для предъявления требований о выселении нанимателя по договору социального найма, исчисляется иначе, нежели это предусмотрено для договора коммерческого найма жилого помещения. Если согласно статье 687 ГК РФ достаточно невнесения платы за жилое помещение в течение шести месяцев, то Жилищный кодекс устанавливает, что срок неплатежей должен превысить шесть месяцев.

Кроме того, для предъявления требования о расторжении договора коммерческого найма достаточно самого факта невнесения платы за установленный период. Причина неплатежей не влияет на возможность расторжения договора, она может быть учтена только при решении вопроса о предоставлении срока на устранение нарушений или отсрочки исполнения решения суда о выселении. Выселение же будет невозможным, если будет установлена просрочка кредитора, в частности его поведение, препятствовавшее своевременной оплате (статья 406 ГК РФ). В соответствии со статьей 83 ЖК РФ расторжение договора социального найма в связи с невнесением платы за жилье и (или) коммунальные услуги возможно только при отсутствии уважительных причин у нанимателя. Наличие уважительной причины, то есть фактически отсутствие вины нанимателя, препятствует принятию решения о выселении. При этом к уважительным причинам можно отнести: длительные задержки выплаты заработной платы и пенсии, безработицу, тяжелое материальное положение в связи с болезнью, наличием в составе семьи инвалидов, детей и др. [[30]](#footnote-30) Не может считаться уважительной причиной длительное отсутствие в связи с командировкой, отпуском и т.п., когда у нанимателя присутствовала возможность осуществить платежи предварительно.

# 3.4 Выселение граждан без предоставления другого жилого помещения

Выселение в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения является исключением из принципа непрекращаемости права пользования жилым помещением по договору социального найма (нерасторжимости жилищного правоотношения) и допускается только в случаях, специально и исчерпывающее перечисленных в законе (ст.98 ЖК РФ[[31]](#footnote-31)).

Соответсвующие нормы закона не подлежат распространительному толкованию, предусматривают конкретные виды злостных жилищных правонарушений и выступают в качестве мер гражданско-правовой ответственности[[32]](#footnote-32). Такие основания расторжения договора найма жилого помещения и выселения без предоставления другого жилого помещения, которые являются санкцией (ответственностью) за ненадлежащее исполнение жилищных обязанностей и иное виновное поведение нанимателя (членов его семьи) можно отнести к первой группе оснований лишения права пользования жилым помещением.

Ко второй группе оснований лишения права пользования жилым помещением можно отнести случаи, когда выселение не является санкцией за правонарушение, а речь идет о применении меры государственной или общественной необходимости или иной меры, перед которой интересы проживающего в данном помещении лица отступают на задний план[[33]](#footnote-33), то есть в целях предоставления наймодателю возможности использовать помещение по специальному назначению. В соответствии с действующим законодательством эту группу составляют основания, связанные с определенными обстоятельствами, которые относятся к области трудовых правоотношений (ст.107 и ст.110 ЖК РФ).

Вначале остановимся на случаях судебного выселения без предоставления другого жилого помещения, которые могут быть отнесены к мерам гражданско - правовой ответственности. Они предусмотрены статьей 98 ЖК. Такое выселение допускается только при виновном поведении нанимателя или членов его семьи.

Выселение производится без предоставления другого жилого помещения, если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение. Это вытекает из обязанности граждан бережно относиться к предоставленному им жилищу.

Граждане обязаны использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования им, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию (ст.10 и 142 ЖК РФ).

Подавляющее большинство нанимателей добросовестно относятся к исполнению своих жилищных обязанностей, поэтому в судебной практике выселение по указанному выше основанию встречается редко.

В.Ф. Маслов считает, что норма, регулирующая данный вид выселения, имеет по существу превентивное значение[[34]](#footnote-34). На этом основании некоторые авторы предлагают отказаться от такой нормы, заменив её возмещением причиненного ущерба[[35]](#footnote-35).

Разрушение и порча жилых помещений - это вид умышленных действий лица, наносящий существенный ущерб жилищному фонду. Под существенным понимается такой вред, для устранения которого необходимо произвести капитальный ремонт[[36]](#footnote-36). Они выходят за рамки простого неисполнения возложенных на нанимателя договором найма и правилами пользования жилыми помещениями обязанностей по содержанию помещения в исправном состоянии и производству текущего ремонта.

Выражение "разрушают или портят" может означать лишь то, что закон здесь подразумевает активные действия, а не воздержание от исполнения каких - либо обязанностей[[37]](#footnote-37).

Неосторожные, хотя и неоднократные действия, наносящие ущерб имуществу, влекут за собой ответственность за имущественные последствия, но не могут быть основанием для лишения права пользования жилым помещением и выселения[[38]](#footnote-38).

Приведенные обстоятельства обязательны в каждом конкретном случае, но ещё недостаточны для такой крайней меры, как выселение. Для этого требуется дополнительно установить систематический характер правонарушения и то, что меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными (поведение ответчика было предметом рассмотрения органов милиции, прокуратуры, суда).

Поскольку выселение - вид ответственности, то оно может быть применено лишь в отношении виновного лица, которое способно нести ответственность за свои поступки и признано виновным в совершении противоправных действий. То есть выселение допустимо только как мера индивидуальной ответственности. Наниматель не должен отвечать за вину членов семьи и наоборот. Исходя из принципа вины исключается возможность ответственности (выселения) недееспособных лиц, в частности, страдающих психическими заболеваниями.

Законодательство также не оговаривает, какой срок должен пройти между принятием мер предупреждения к виновному и предъявлением иска в суд, какое количество раз должен предупреждаться гражданин о недопустимости нарушений. Решение суда в каждом случае должно основываться на конкретных обстоятельствах дела, приниматься с учетом характера противоправного поведения нарушителя[[39]](#footnote-39).

Инициатива в постановке вопроса о выселении может принадлежать наймодателю, иным заинтересованным лицам - соседям, прокурору и т.д.

Выселение за использование жилого помещения не по назначению. Жилые помещения предназначены для постоянного проживания в них. Закон требует, чтобы граждане использовали жилое помещение в соответствии с его назначением (ч.5 ст.10 ЖК РФ[[40]](#footnote-40)). Использование жилого помещения не по назначению может выразиться в различных формах, например в превращении жилого помещения в подсобное, в места содержания животных, для организации мастерской и т.д.

Закон сформулирован так, что в качестве санкции за использование жилого помещения не по назначению применяется выселение лиц без предоставления другого жилого помещения. Тем самым предусмотрено изъятие всего закрепленного за ними помещения.

Но использование жилых помещений не по назначению возможно в отношении не только всего помещения (квартиры в целом), но и отдельных комнат в квартире. В этой ситуации допустимо изъятие не всей квартиры, а лишь отдельных изолированных комнат, которые используются не для проживания, а для других целей[[41]](#footnote-41).

Выселение без предоставления другого жилого помещения возможно также в случае, если наниматель, члены его семьи или проживающие с ними 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. Закон возложил на граждан обязанность соблюдать правила общежития. В практике понятие "правила общежития " применительно к случаям выселения по статье 98 ЖК РФ понимается довольно широко: при оценке поведения нанимателя учитываются также антиобщественные (аморальные) действия в квартире или в доме, которые не зафиксированы в нормативных актах, но противоречат общепризнанным правилам поведения[[42]](#footnote-42).

В судебной практике обсуждался вопрос об ответственности членов семьи за ненадлежащий надзор за недееспособными членами семьи, которые создают условия невозможности совместного проживания. Так, например, к П. был предъявлен иск о принудительном обмене на том основании, что один из членов семьи ответчика страдает душевной болезнью и из-за ухудшения состояния его здоровья создались условия невозможности для совместного проживания. Суды, рассматривавшие дело, удовлетворили иск, мотивируя тем, что члены семьи ответчика, в силу родственных отношений, обязаны осуществлять надзор за действиями У., страдающего психическим заболеванием. Поэтому все члены семьи несут ответственность за его неправильное поведение. Судебная коллегия не возражала по существу мотивов этого решения, хотя отменила его по другим основаниям[[43]](#footnote-43).

Согласно статье 98 ЖК РФ[[44]](#footnote-44) лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения. Это особый случай выселения за невозможностью совместного проживания. П.И. Седугин отмечает, что приведенное правило впервые включено в закон, что очень важно для защиты прав несовершеннолетних. Основная направленность данного правила состоит в том, чтобы уберечь детей от пагубного влияния лица, лишенного родительских прав (или ограниченного в родительских правах), создать им надлежащие условия для проживания[[45]](#footnote-45).

Правом на предъявление иска о выселении таких лиц обладают: другой родитель (если он не лишен родительских прав), опекун (попечитель), орган опеки и попечительства, а также прокурор, если вопрос о выселении не решен судом одновременно с лишением родительских прав.

С учетом довольно широко распространенной практики принудительного обмена жилыми помещениями в целях ликвидации жилищных конфликтов закон (ч.2 ст.98 ЖК РФ[[46]](#footnote-46)), исходя из гуманных соображений, предусматривает, что взамен выселения без предоставления другого жилой площади суд может обязать соответствующие лица произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое помещение, указанное заинтересованной стороной. Эта законодательная норма имеет весьма важное значение для разрешения жилищных конфликтов, возникающих в связи с нарушением правил общежития и невозможностью совместного проживания, так как позволяет судам в определенных случаях не прибегать к такой крайней мере воздействия, как выселение.

Не имеют значения мотивы отказа от обмена истца (нежелание переезжать в

другой район города, много населенность квартиры, неудобная планировка и т.п.). Истец не виновен в нарушении правил поведения, и с ним нельзя без его согласия расторгнуть договор найма жилого помещения, в котором он проживает как добросовестный наниматель[[47]](#footnote-47).

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

Таким образом, были рассмотрены случаи судебного выселения без предоставления другого жилого помещения, которые относятся к мерам гражданско-правовой ответственности.

К основаниям прекращения договора социального найма по причинам, не зависящим от воли сторон, относится смерть одинокого нанимателя (пункт 5 статьи 83 ЖК). Хотя право пользования жилым помещением по договору социального найма относится к числу имущественных прав, оно принадлежит конкретному гражданину-нанимателю и не переходит по наследству, даже если наследник является малоимущим и нуждающимся в жилом помещении. Если с нанимателем проживали члены его семьи, договор не прекратится, а изменится. Нанимателем станет кто-либо из дееспособных членов его семьи. Данное положение обусловлено тем, что члены семьи обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением, которое не прекращается в случае смерти нанимателя.

# Заключение

Анализ данной темы позволяет нам сделать ряд выводов. Соблюдение установленного законом порядка лишения жилища социально незащищенных категорий граждан имеет большое значение для защиты их жилищных и интересов, обеспечения устойчивости права пользования жилым помещением.

В данной работе мы используем понятие "прекращение" договора социального найма жилого помещения потому что этот термин является более широким, родовым понятием по отношению к "расторжению" договора и "выселению". Причем выселение нанимателей из жилых помещений может быть как результатом прекращения жилищных правоотношений, так и не сопровождать их прекращение.

Расторжение договора может иметь место только по инициативе одной из сторон, но при этом наниматель жилого помещения по договору социального найма обладает большей самостоятельностью, чем наймодатель и ограничен в своих действиях только получением согласия на расторжение договора от членов его семьи. Права же наймодателя на расторжение договора жилищного найма и выселение нанимателя ограничены целым рядом условий, предусмотренных законом, и подлежащих обязательному соблюдению. Эти ограничения вытекают из закрепленного в жилищном законодательстве правила о том, что никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном законом, в связи с чем расторжение договора социального найма по инициативе наймодателя является исключительной мерой и допускается лишь по основаниям, строго установленным законом, и только в судебном порядке, кроме случаев выселения из домов, грозящих обвалом.

При выселении в судебном порядке с предоставлением гражданам другого жилого помещения также существуют препятствия для исполнения судебных решений. Например, достаточно часто складывается ситуация, когда производится выселение граждан в жилое помещение, которое занято кем-либо. В этом случае в суд должен быть подан иск о выселении из жилого помещения, куда должен переехать гражданин, поэтому исполнение судебного решения откладывается до разрешения судом нового дела. Представляется, что для разрешения таких ситуаций необходима норма, закрепляющая обязанность суда рассматривать иски о выселении из незаконно занятого жилого помещения в более сокращенные сроки.

Иногда договор жилищного найма прекращается без нарушения нанимателем каких-либо обязательств, просто в силу сложившихся обстоятельств, наступления юридических фактов, ведущих к прекращению права пользования жилым помещением, например, в силу выезда нанимателя на постоянное место жительства в другую местность, утраты или изменения объекта договора и т.п.

В других же случаях прекращение права пользования жилым помещением связано с совершением нанимателем определенных правопрекращающих действий (разрушение или порча жилого помещения, нарушение правил общежития и т.д.). При этом, в зависимости от оснований выселения, законом предусмотрена обязанность наймодателя одновременно с выселением предоставлять гражданам другое жилое помещение, за исключением случаев, когда выселение производится без его предоставления.

Обобщая изложенное, можно отметить, что положения ЖК РФ о прекращении договора социального найма урегулированы недостаточно четко, и это вызывает сложности в правоприменительной практике. К одной из основных проблем относится несогласованность положений статьи 83 ЖК РФ, содержащей основания прекращения договора социального найма, с нормами о выселении из жилого помещения. Представляется, что основания расторжения договора социального найма должны быть определены в законодательстве более четко. Положения о выселении из жилого помещения как одном из последствий прекращения договора социального найма не должны предусматривать иных оснований или излагаться в иной форме.

# Список использованных источников

а) Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации "Российская газета", N 7, 21.01.2009.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ., СЗ РФ, 05.12.1994, N 32, ст.3301.

3. Гражданский кодекс РФ. Часть 2. ФЗ №353 от 27.12.2009. СЗ РФ, 29.01.1996, N 5, ст.410.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст.14.

5. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики"., ВСНД и ВС РФ. 1993. N 3. Статья 99.

6. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения"., СЗ РФ", 30.05.2005, N 22, ст.2126.

7. Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу"., СЗ РФ. 2006. N 6. Статья 702.

8. Типовой договор социального найма жилого помещения., утвержден Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315.

9. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307., СЗ РФ. 2006. N 23. Статья 2501.

б) Используемая литература:

1. Баринов Н.Н. Прекращение договора найма жилого помещения в ведомственном доме. Саратов., 2008. С.49-50.

2. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Жилищное право. М., 2008. С.87

3. Комаров Б.К. Прекращение договора жилищного найма. М., 2007. С.7

4. Коньков Ю, М. Расторжение договора найма жилого помещения. М., 2008. С.106-107.

5. Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. М, 2006, С.268

6. Маслов В.Ф. Право на жилище., Харьков., 2007.

7. Свит Ю.П., Прекращение договора социального найма., Жилищное право, 2006, N 9., С 33.

8. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. - М.: Норма-Инфра - М., 2008. С.152.

9. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право Ч 2., М 2007., С.286.

10. Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 2006. С.54

11. Чигир В.Д. Жилищное право. Минск, 2006. С.11.

12. Шитова М. А Актуальные вопросы и споры о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма., Жилищное право, 2009, N 11., С 23.

в) Материалы юридической практики:

1. Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1979, № 11. С.11.

2. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 21 июля 2000 г. "О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев" // БВС РФ. 2000. N 8.

3. Бюллетень ВС РФ. 2006. N 5.

4. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2005 г. Обзор судебной практики по рассмотрению гражданских дел Президиумом Кировского областного суда за 2008 г.

5. Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. N 35.

1. См.: Гражданский кодекс РФ. Часть 2. ФЗ №353 от 27. 12.2009., СЗ РФ, 29. 01.1996, N 5, ст. 410., Ст. 627. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Постановление Правительства РФ от 21. 05.2005 N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения"., СЗ РФ", 30. 05.2005, N 22, ст. 2126. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Толстой Ю.К. Жилищное право. М., 2006.С. 54 [↑](#footnote-ref-3)
4. См.: Комаров Б.К. Прекращение договора жилищного найма. М., 2007.С. 7 [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: Комаров Б.К. Прекращение договора жилищного найма. М., 2007.С. 8. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Комаров Б.К. Указ. соч.С. 8 [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Жилищное право. М., 2008.С. 87 [↑](#footnote-ref-7)
8. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14,. Ст. 83. [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14,. Ст. 83., 63. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30. 11.1994 N 51-ФЗ., СЗ РФ, 05. 12.1994, N 32, ст. 3301. п1., Ст. 452. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: пп "к" п 4 Типовой договор социального найма жилого помещения., утвержден Постановлением Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14,. ч 4., Ст. 69. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2005 г [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Шитова М. А Актуальные вопросы и споры о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма., Жилищное право, 2009, N 11., С 23. [↑](#footnote-ref-14)
15. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14,. ч 4., Ст. 85. [↑](#footnote-ref-15)
16. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14,. ч 4. [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Шитова М. А Актуальные вопросы и споры о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма., Жилищное право, 2009, N 11., С 23. [↑](#footnote-ref-17)
18. См.: Обзор судебной практики по рассмотрению гражданских дел Президиумом Кировского областного суда за 2008 г. [↑](#footnote-ref-18)
19. См.: Марткович И.Б. Жилищное право: Закон и практика. М, 2006, С. 268. [↑](#footnote-ref-19)
20. См.: Марткович И.Б. Указ. соч., С. 268-269. [↑](#footnote-ref-20)
21. См.: Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу"., СЗ РФ. 2006. N 6. Статья 702. [↑](#footnote-ref-21)
22. См.: Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. N 35. [↑](#footnote-ref-22)
23. См.: Шитова М. А Актуальные вопросы и споры о праве на жилое помещение, занимаемое по договору социального найма., Жилищное право, 2009, N 11., С 25. [↑](#footnote-ref-23)
24. См.: Там же., С 25. [↑](#footnote-ref-24)
25. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., СЗ РФ, 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14,. п. 1 Ст 15., п 1 Ст 105. [↑](#footnote-ref-25)
26. См.: Свит Ю.П., Прекращение договора социального найма., Жилищное право, 2006, N 9., С 33. [↑](#footnote-ref-26)
27. См.: Бюллетень ВС РФ. 2006. N 5. [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: Закон РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики"., ВСНД и ВС РФ. 1993. N 3. Статья 99. [↑](#footnote-ref-28)
29. См.: пп "д" п 49 Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307., СЗ РФ. 2006. N 23. Статья 2501. [↑](#footnote-ref-29)
30. См.: Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 21 июля 2000 г. "О расторжении договора социального найма жилого помещения в связи с невнесением нанимателем платы за жилье и коммунальные услуги в течение шести месяцев" // БВС РФ. 2000. N 8. [↑](#footnote-ref-30)
31. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14. Ст 98. [↑](#footnote-ref-31)
32. Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков., С. 105. [↑](#footnote-ref-32)
33. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право Ч 2., М 2007., С. 286. [↑](#footnote-ref-33)
34. См.: Маслов В.Ф. Указ. Соч.С. 105. [↑](#footnote-ref-34)
35. См.: Баринов Н.Н. Прекращение договора найма жилого помещения в ведомственном доме. Саратов., 2008.С. 49-50. [↑](#footnote-ref-35)
36. См.: Чигир В.Д. Жилищное право. Минск, 2006.С. 11. [↑](#footnote-ref-36)
37. См.: Маслов В.Ф. Указ. Соч.С. 106. [↑](#footnote-ref-37)
38. См.: Басин Ю.Г., Попов И.И. О жилищных правах граждан. Алма-Ата, 2006.С. 139. [↑](#footnote-ref-38)
39. См.: Гетман Е.С. Указ. Соч.С. 47 [↑](#footnote-ref-39)
40. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14. ч 5, ст 10. [↑](#footnote-ref-40)
41. См.: Маслов В.Ф. Указ. соч.С. 107. [↑](#footnote-ref-41)
42. См.: Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. - М.: Норма-Инфра - М., 2008.С. 152. [↑](#footnote-ref-42)
43. См.: Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1979, № 11.С. 11. [↑](#footnote-ref-43)
44. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14. Ст. 98. [↑](#footnote-ref-44)
45. См.: Седугин П.И. Указ. соч.С. 153. [↑](#footnote-ref-45)
46. См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12.2004 N 188-ФЗ., "СЗ РФ", 03. 01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14. Ст 98. [↑](#footnote-ref-46)
47. См.: Коньков Ю, М. Расторжение договора найма жилого помещения. М., 2008.С. 106-107. [↑](#footnote-ref-47)